

# *Gemeinde Elsdorf*

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 82 „Berrendorf, Hostert“**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

**nicht zulässig.**

#### **1.2 Dorfgebiet (MD)**

Innerhalb des festgesetzten MD-Gebietes sind die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4, 8 und 9 BauNVO zulässigen Vorhaben

Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

Nr. 8 Gartenbaubetriebe

Nr. 9 Tankstellen

sowie die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten **nicht zulässig.**

#### **1.3 Mischgebiet (MI)**

Innerhalb des festgesetzten MI-Gebietes sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Vorhaben

Nr. 6 Gartenbaubetriebe

Nr. 7 Tankstellen

Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

sowie die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten **nicht zulässig.**

#### **1.4 Gewerbegebiet (GE) Zone 1, 2 und 3**

Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB)<sup>1</sup> der nachstehenden Liste zuzuordnen sind:

<sup>1</sup> WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00 - 13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel,  
Körperpflegemittel (WB 15 - 18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und  
Galanteriewaren (WB 19 - 36)
- ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk-, Fernsehen- und pototechnische Geräte (WB 37)
- Elektronische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392)
- einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3920, 3932, 3938)
- feinmechanische und optische Erzeugnisse  
  Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40 - 47)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Pflacht-, Schnitz-  
  und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial,  
  Druckerzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52 - 57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen,  
  Bastelsätze (WB 652,653,655-659)
- Tafel-, Küchen- und ähnliche Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel,  
  Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den  
  Haushalt (WB 819)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803 - 7809)
- Nähmaschinen (WB 819)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische  
  Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel,  
  lebende Tiere (WB 96)
- Gebrauchtwaren dieser Liste

Eine Ergänzung des zulässigen Sortimentes durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist **ausnahmsweise** unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Generell **zulässig** sind - abweichend von der vorsehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb auf Grund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist.

### **GE-Zone 1**

Gemäß § 1 (4) und (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, daß im Gewerbegebiet die Betriebe der Abstandsklasse I bis VII der als Anlage beigefügten Abstandsliste nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (10) BauNVO wird festgelegt, daß der an der Grouvener Straße vorhandene Autolackierbetrieb einschließlich dessen Erweiterung, Änderung und Erneuerung im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig ist.

### **GE-Zone 2**

Im GE-Gebiet Zone 2 sind die Betriebe der Abstandsklassen I bis VI sowie die nachfolgend aufgeführten Betriebe aus der Abstandsklasse VII der als Anlage beigefügten Abstandsliste

Nr. 179           Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbester-

Nr. 180	zeugnissen auf Maschinen, Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Caterieng-Betriebe)
Nr. 185	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nr. 112 oder 113 erfaßt werden
Nr. 187	Kompostierungsanlagen
Nr. 188	Anlagen zur Herstellung von Reisspinnstoffen, Industrierwatte oder Putzwolle,
Nr. 189	Spinnereien oder Webereien
Nr. 191	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
Nr. 196	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

**nicht zulässig.**

### **GE-Zone 3**

Im GE-Gebiet Zone 3 sind die Betriebe der Abstandsklasse I bis VI der als Anlage beigefügten Abstandsliste **nicht zulässig.**

## **2. Höhe baulicher Anlagen**

Die Oberkanten der Traufen der zulässigen Wohnbebauung in den WA-, MD- und MI-Gebieten dürfen nachfolgende Höhen nicht überschreiten:

Bei eingeschossigen Gebäuden	4,00 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,50 m.

Maßgeblicher Bezugspunkt ist die Höhe der vorgelagerten Verkehrsfläche vor Gebäudemitte. Als Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung gilt die Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Festsetzung gilt nicht für bereits bestehende Gebäude.

Im GE-Gebiet (Zone 1-3) wird die max. Gebäudehöhe auf 11,0 m über natürlichem Gelände festgesetzt. Die Höhenfestsetzung bezieht sich bei geneigten Dächern auf OK First, bei Flachdächern auf OK Attika.

Für Sonderbauwerke und -bauteile kann aufgrund deren besonderer Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Aufzugsanlagen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden.

## **3. Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen**

Im WA-Gebiet wird die höchst zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf max. 2 Wohnungen beschränkt.

#### 4. Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

##### 4.1 Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen

Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) sind wie folgt anzulegen:

###### **Fläche A**

Es ist eine Obstwiese entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste „Obstwiese“ anzulegen. Vorhandene Obstgehölze sind zu erhalten.

Die Maßnahme ist als Ausgleich für den Eingriff des Straßenbaues in den WA-, MD-, MI-Gebieten (mit Ausnahme der Straße „Im Hostert“) festgesetzt.

###### **Fläche B**

Es ist eine Obstwiese entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste „Obstwiese“ anzulegen. Die Maßnahme ist als Ausgleich für den Eingriff durch die bauliche Nutzung in den WA-, MD-, MI-Gebieten festgesetzt.

###### **Flächen C und C1**

Es ist eine Bepflanzung mit bodenständigen Gehölzen entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste „Feldgehölze“ durchzuführen. Die Maßnahme auf der Fläche C ist als Ausgleich für den Eingriff des Straßenbaus in den WA-, MD-, MI-Gebieten (mit Ausnahme der Straße „Im Hostert“) festgesetzt; die Maßnahme auf der Fläche C1 als Ausgleich für den Eingriff durch die bauliche Nutzung in den WA-, MD-, MI-Gebieten.

###### **Flächen D und D1**

Es ist eine Bepflanzung mit bodenständigen Gehölzen entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste „Feldgehölze“ durchzuführen. Die Maßnahme auf der Fläche D ist als Ausgleich für den Eingriff durch den Straßenbau im GE-Gebiet festgesetzt, die Maßnahme auf der Fläche D1 für den Ausgleich des Eingriffs durch die bauliche Nutzung im GE-Gebiet.

###### Pflanzliste „Obstwiese“

	<b>Auswahl</b>	
Malus		Äpfel <i>James Grieve (früh)</i> <i>Jacob Lebel (mittel)</i> <i>Rote Sternrenette (mittelspät)</i>
Pyrus		Birnen <i>Clapps Liebling (früh)</i> <i>Gute Luise (mittel)</i> <i>Gräfin von Paris (spät)</i>
Prunus		Kirschen <i>Gr. schwarze Knorpelkirsche (mittel)</i> <i>Schattenmorelle (spät)</i>
Juglans Regia		Walnuß

**Pflanzqualität**

Obstgehölze:	Hochstamm, 3 x v. 160 - 180 cm
Walnuß:	Hochstamm, 2 x v. Stammdurchm.:8-10 cm

**Pflanzdichte**

1 Stück Obstgehölz je 100 m<sup>2</sup>. Die vorhandenen Bäume können eingerechnet werden.

**Pflanzliste „Feldgehölze“**

**Auswahl**

Fagus sylvatica	Buche
Quercus petraea	Traubeneiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Salix capera	Salweide
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Hartriegel

**Pflanzqualität / Pflanzabstand**

Sträucher:	2 x v., 80/100 cm
Bäume:	2 x v., 100/125 cm

Abstand zwischen den Pflanzen	1,50 m
-------------------------------	--------

**4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen.

**Auswahl**

Fagus sylvatica	Buche
Quercus petraea	Traubeneiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Salix capera	Salweide
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Hartriegel

**Pflanzqualität / Pflanzabstand**

Sträucher:	2 x v., 80/100 cm
Bäume:	2 x v., 100/125 cm
Abstand zwischen den Pflanzen	1,50 m

**4.3 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken**

Auf den bisher unbebauten Grundstücken im WA - Gebiet sind 10% der jeweiligen Grundstücksfläche ( einschließlich der ev. festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ) mit Feldgehölzen entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste „Feldgehölze Gärten“ und je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zusätzlich mit einem Laubbaum der nachfolgenden Gehölzliste „Laubbäume“ zu bepflanzen.

Auf den bisher unbebauten Grundstücken im GE - Gebiet sind 20% der jeweiligen Grundstücksfläche ( einschließlich der ev. festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ) mit Feldgehölzen der nachfolgenden Pflanzliste „Feldgehölze Gewerbe“ zu bepflanzen.

**Pflanzliste „Feldgehölze Gärten“**

**Auswahl**

Fagus sylvatica	Buche
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix caprea	Salweide
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Hartriegel

**Pflanzqualität**

Sträucher:	2 x v., 80/100 cm
Bäume:	2 x v., 100/125 cm
	(Abstand zur Grundstücksgrenze beachten)
Heckenpflanzen:	3 x v., 125/150 cm

**Pflanzdichte**

1 Feldgehölz je angefangene 22 $\frac{2}{3}$  Grundstücksfläche  
bei geschnittenen Hecken: 3 Stück pro lfd. Meter

**Pflanzliste „Laubbäume“**

**Auswahl**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche

Sorbus aucuparia Eberesche

**„Obstbäume“, z.B.**

Malus Äpfel  
*James Grieve (früh)*  
*Jacob Lebel (mittel)*  
*Rote Sternrenette (mittelspät)*

Pyrus Birnen  
*Clapps Liebling (früh)*  
*Gute Luise (mittel)*  
*Gräfin von Paris (spät)*

**Pflanzqualität**

Obstgehölze u.

Traubenkirsche:

Hochstamm, 160 - 180 cm

übrige:

Hochstamm 2 x v. Stammdurchmesser: 8-10 cm

**Pflanzenliste „Feldgehölze Gewerbe“**

***Auswahl***

Fagus sylvatica	Buche
Quercus petraea	Traubeneiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Hartriegel

***Pflanzqualität / Pflanzabstand***

Sträucher:	2 x v., 80/100 cm
Bäume:	2 x v., 100/125 cm (Abstand zur Grundstücksgrenze beachten)
Abstand zwischen den Pflanzen	1,50 m

**5. Hinweise**

**5.1 Besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich**

Im mit der Signatur xxxx gekennzeichneten Bereich sind ggfls. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich erforderlich. Hier sind die Gründungsvorschriften der DIN 1054 und die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NW zu beachten.