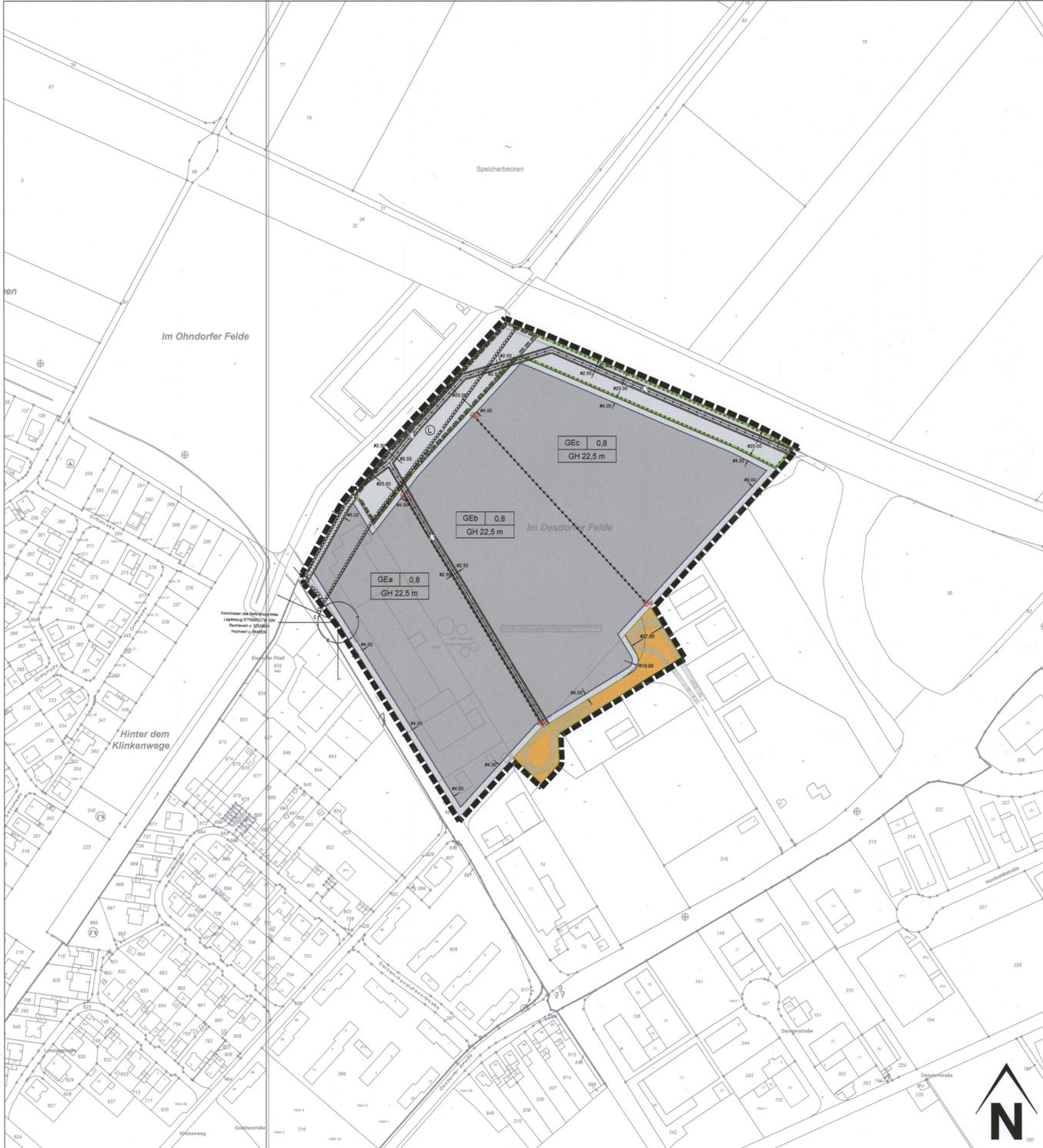




STADT ELSDORF

Bebauungsplan Nr. 92, 1. Änderung Elsdorf, Gewerbegebiet zwischen K43 und B55 (Elsdorfer Fließ)



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gewerbegebiet gem. § 9 Abs. 2 BauNVO
- Innenhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GEa, GEb und GEc sind die gemäß § 1 Abs. 4, 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
- Innenhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GEa, GEb und GEc sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Nr. 1 Wohnungen für Aufstiege und Betriebsstätten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
 - Nr. 3 Vergnügungsstätten

Nutzungsgruppe	Einzelhandelsortimente (gleichzeitig zentrenorientiert)	Einzelhandelsortimente
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke/Spirituosen/Tabak, Backwaren, Fleischwaren, Reformwaren, sonstige Lebensmittel)	Pharmazeutische Artikel
Textilien	Kleidungs- (Wäsche, Textil-, Bekleidungsartikel)	Optik, Hörgeräteartikel
Körperpflege	Parfümerie/Kosmetik	Sanitärwaren, Orthopädie
Bücher, Pflanzen, zoologischer Bedarf	Bücher/Zierrpflanzen	Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel
Bekleidung, Schuhe, Sport	Bekleidung, Schuhe, Sportartikel	Bücher
Sport, Freizeit, Spiel	Freizeit, Spielwaren	Bekleidung, Wäsche
Elektronik	Elektronik	Schuhe
Haar, Möbel, Einrichtungen	Haar, Möbel, Einrichtungen	Sportbekleidung, Sportschuhe
		Uhren, Schmuck
		Lederwaren, Taschen, Koffer
		Freizeit, Spielwaren
		Mehrzweck- und Sportartikel
		Sonst. Freizeitbedarf (z. B. Miniarbeitsmaschinen, Hobbybedarf)
		Fahrräder und Zubehör, E-Bikes, Pedelecs
		Elektronikartikel
		Unterhaltungselektronik, Büro- und Telegraf
		Telefonie, Kommunikation
		Computer und Zubehör
		sonstige
		Leuchten, Lampen
		Haar
		Haar, Friseurien, Keramik (GPO)
		Wohnaccessoires
		Antiquitäten, Konstruktionsartikel
		Wohnaccessoires
		Haar, Haarmittel, Gardinen und -zubehör
		Bekleidung
		Kunststoffartikel, Spielzeug, Bilder, -rahmen

Quelle: Stadt Elsdorf - Einzelhandelsortimente

- Verkaufsstellen von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben sind von der Regelung unter 1.3 ausgenommen, wenn die Verkaufsstellen dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, im betrieblichen Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig untergeordnet sind und die Grenze der Großflächenregelung (§ 11 Abs. 3 BauNVO) nicht überschreiten (§ 8 Abs. 1 V. i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
- Generell zulässig ist auch - abweichend von der vorstehenden Regelung - der Verkauf einzelner Waren derer vorstehenden Liste in einem Tankstellenshop.
- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)
 - Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe GH.
 - Die Gebäudehöhe GH wird definiert als der höchste Punkt der Dachendeckung. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) definiert als der höchste Punkt der Attika.
 - Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der zeichnerisch festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhe GH ist die natürliche Geländeoberfläche.
 - Die zulässige Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Teile baulicher Anlagen wie Lüftungsanlagen oder PV-Anlagen um bis zu 2,50 m überschritten werden.
- Überbauere Grundflächenfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
- Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Vordächer, Treppen, Rampen oder sonstige, untergeordnete Bauteile ist um bis zu 1 m zulässig.
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschichten: hier: aufschüttende Bedienung (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die bauliche Nutzung im gesamten Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschüttenden Bedienung zulässig, dass die vorherige wasserrechtliche Untersuchung, Begründung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zustandes von jeweiligen Vorhabensträger zu übernehmen (§ 27 DSchG NRW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Elsdorf und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.

- Gewässerandstrafen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Generell § 31 Abs. 4 LVVG wird der Gewässerandstrafen entlang des Elsdorfer Fließes in einer Breite von 5 m festgesetzt. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, ist nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine schutzrelevante Vegetation mit Bäumen der nachfolgenden Gebüsholz in einem Bestand von 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestqualität als Hochstamm (3x verpflanzt) mit einem Stammumfang von ca. 12-14 cm anzuflechten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind die Leitungsrechte. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind unter sowie neben den Bepflanzungen mit einer geeigneten Rasensaat (z.B. Festwiese) einzugrünen.

A. Gebüsholz	B. Leitungsrechte		
Feldahorn	Acer campestre	Vogel-Kirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus	Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Eskkastanie	Castanea sativa	Wildbirne	Prunus pyrasier
Walnuss	Juglans regia	Eberesche	Sorbus aucuparia
Waldpfefel	Malus communis	Elsbere	Sorbus torminalis

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, hier: Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Es werden folgende Flächen festgesetzt:
 - Leitungsrecht für Hochwasserleitung zugunsten der Stadt Elsdorf

Grundstücklich ist der Überbau von Kanalanlagen zu vermeiden. Darüber hinaus sollte die Überdeckung von der Grundstücksfläche zur Kanalanlage 150 cm nicht unterschreiten. Fundamente oder sonstige Bauteile oder Gerüstbauwerke haben einen Mindestabstand von 150 cm zur Kanalanlage/Schachtritte einzuhalten. Die Schachtritte und Deckel sind frei zugänglich zu halten und Zugang zu den Kanalanlagen über Oberbauarbeiten/Leitungsrechte sicher zu stellen.

- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor südlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes: hier: Lärm (Schutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Teilbereichen GEa, GEb und GEc sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (Lex) weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Geräuschkontingenterung, Dez. 2006).

Flächenbezeichnung	Fläche in m²	Lex in dB (A)	
		tags	nachts
GEa	17.462	56	42
GEb	16.122	63	45
GEc	17.473	65	49

- Für die zeichnerisch festgesetzten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die in 8.1 genannten Emissionskontingente (Lex) mit den nachfolgenden Zusatzkontingenten.

Richtungssektor	Zusatzkontingent in dB	
	tags	nachts
A: 321° bis 149°	15	14
B: 149° bis 270°	0	0
C: 270° bis 294°	0	0
D: 294° bis 321°	7	8

- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am 28.08.2023 im Amtsblatt der Stadt Elsdorf gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- BauNVO (BauNutzungsverordnung) (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2016 - BauO NRW 2016) vom 21. Juli 2016 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), Kraft getreten am 22. September 2021.

Hinweise

- Einschränkung von Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rahmen der Stadt Elsdorf zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.
- Beruf
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkfeld „Angelfeld 2“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Sülzweg 2 in 50936 Köln.
- Sümpfungmaßnahmen
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwassererhebungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinträchtigung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
- Erdbefestigung
Das Plangebiet wird der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse 5 nach DIN 4149:2005 zugeordnet. Anweisungsdiele der DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Grundründe, Stützwerke und geotechnische Aspekte“.
- Artenenschutz
Analog zu den Bedingungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 sind die Bedingungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998, insbesondere die jeweiligen entsprechenden Bedingungsklassen, zu beachten.
- Arten- und Naturschutz
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verstoßbeständen i. S. § 44 (1) BNatSchG im Hinblick auf „Altersvollgeleitete“ ist die folgende Maßnahme notwendig:
Zelfestener für die Baufeldbegrenzung
Die Rodungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sollen unbedingt während der vermehrungsreifen Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden (BNatSchG § 39 Abs. 5 Punkt 2), um das Risiko, Nester zu zerstören und Jungtiere zu töten, auszuschließen. Vor den Rodungen sind die Bäume zur Sicherheit auf den Besatz mit Fledermausen zu kontrollieren. Ausnahmen erfordern vorab eine Kontrolle auf aktuelle Bestände.
- Kampfmittel
Eine Überprüfung der Fläche auf Kampfmittel wurde bereits durchgeführt. Dabei wurden auf der Fläche die Bombenabwürfer Nr. 203, 204 und 205 überprüf. Eine Bombe wurde geortet. Es ist aber nicht auszuschließen, dass noch weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insoweit sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkontaminationen.
Erfolgt Spezialarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauelementen etc. ist der Leitfaden der Bodensicherungsrichtlinien in Nordrhein-Westfalen für die Durchführung von Bodensicherungsmaßnahmen und baugelagerter Kampfmittelbeseitigung gemäß der Kampfmittelverordnung vom 16. März 2022 zu beachten.
Erfolgt Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauelementen etc. ist das Merkblatt für Baugrundergriffe zu beachten.
- Baugrund
Wegen der Baugrundeigenschaften sind bei der Bauwerkgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau - Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- Verwendung von Mutterboden
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
• Lockere Schichtung der Bodendeckschichten, aufschütten nur in trockenem Zustand.
• Schutthöhe für das Oberbodendepot von maximal 2 Metern (DIN 19731). Unterbodendepot mit max. Schutthöhe von 4 Metern.
- Humose Böden
Die Böden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes enthalten humose Bodenmaterial. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß weichen die Bodenschichten zu einem gewissen Grad in ihrer Verfestigung und Mächtigkeits, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.
- Bodenentwurf
Erfolgt Eingriffe in den Boden des Flurstücks 47 und 77 ist eine fachgutachterliche Untersuchung auf Verunreinigungen durchzuführen.
- Bodenentwurf
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nödingen, Zentralfriedstraße 45, 52385 Nödingen, Tel.: 02425/9030-0, Fax: 02425/9030-199, unverzüglich zu melden. Bodenmaterial und Fundstoffe sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Verwertung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Ausgleich
Durch die Planung entsteht ein ökologisches Defizit im Umfang von 16.365 Ökopunkten. Dieses soll über die nachfolgenden Maßnahmen abgegolten werden.

Gesamtbilanz	Maßnahme	Ökopunkte
Gesamtbilanz	Umwandlung von Grünfläche zu Gebäudfläche	20.900
Gesamtbilanz	Flurstück 197	

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Nr. 1 BauGB)
GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 18 BauNVO)
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
GH Max. Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22, 23 BauNVO)
Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
Hauptversorgungsleitung
unterirdische Leitung
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 26 und 28 BauGB)
Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche

Kennzeichnungen

- Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen
Landschaftsschutz
Landschaftsschutzgebiet 2-3
hier: Richtungssektoren § 9 (1) Nr. 24 BauGB
"Escher Bach und Elsdorfer Fließ"

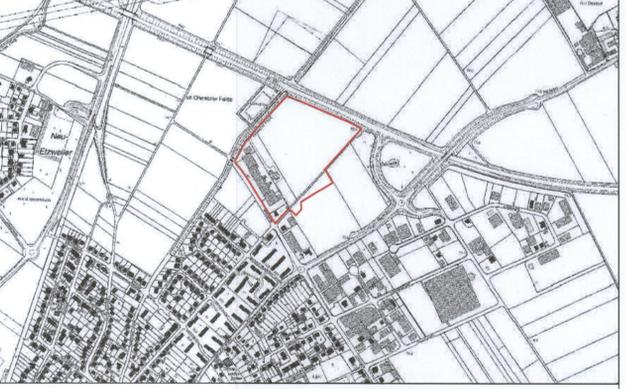
Koordinatenliste

Punktnr.	UTM	Rechtswert, Hochwert		3229731 7111, 5646690.3319
		3229680.0772, 5646632.1967	3229781.1243, 5646486.1409	
1	3			
2	4			

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

- Gebäude
- Flurstücksgrenze
- Durchfahrt, Arkade
- Flurstücknummer
- Längermaß
- Parallelmaß

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



STADT ELSDORF
Bebauungsplan Nr. 92, 1. Änderung
Elsdorf, Gewerbegebiet zwischen K43 und B55 (Elsdorfer Fließ)

VDH
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Hauptstraße 8, 41812 Erkelenz
Telefon 02431 - 97318 & 02431 - 97319

1. Aufstellung	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	5. Auslegungsbeschluss	7. Beteiligung der Behörden	9. Satzungsbeschluss	10. Bekanntmachung
Der Rat der Stadt Elsdorf hat am 20.08.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	Der Rat der Stadt Elsdorf hat am 13.10.2024 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ausüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Elsdorf am 13.10.2024 die Aufstellung dieses Planes öffentlich auslegen lassen.	Der Rat der Stadt Elsdorf hat am 15.06.2022 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	Der Rat der Stadt Elsdorf hat den Bebauungsplan am 28.08.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit tritt der Bebauungsplan in Kraft.	Der Rat der Stadt Elsdorf hat den Bebauungsplan am 28.08.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit tritt der Bebauungsplan in Kraft.	Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am 28.08.2023 im Amtsblatt der Stadt Elsdorf gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.: PM-B-21-057-BP-01-16
bearbeitet: Kapner
Maßstab: 1 : 2.000
gezeichnet: Stoyanova
Stand: 25.01.2023