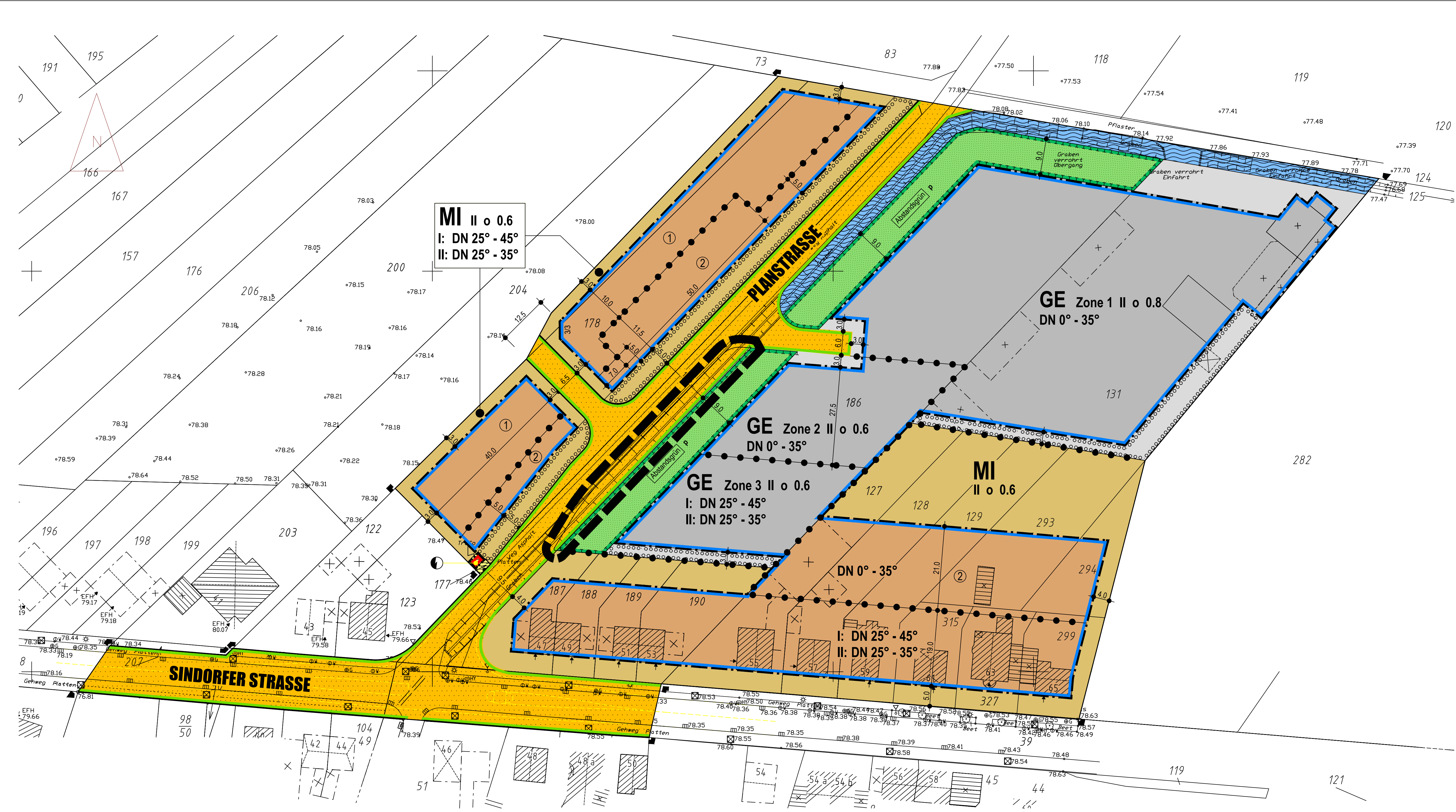




RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Sept. 2004 (BGBl. . S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. . S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. . S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. . 1991 S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) in der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) Zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 12.Dezember 2006 (GV.NRW. S. 615)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)

- | | |
|----|----|
| 1 | 2 |
| MI | MI |
| GE | GE |

1- überbaute Flächen
2- nicht überbaute Flächen

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 16 bis 23 der BauNVO)

- z.B.: II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B.: 0.6 Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)

- 0 offene Bauweise
- - - - - Baulinie
- - - - - Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
■ Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Elektrizität / Trafostation

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche p = privat
■ Grünflächen mit besonderem Nutzungszweck

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land
■ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

- - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

- z.B.: DN 25° - 45° Dachneigung

Sonstige Planzeichen

- z.B.: ① Schallschutztechnische Anforderungen siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 1.2

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE) Zone 1, 2 und 3

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

- Nahrungs- und Genussmittel**
Lebensmittel
Reformwaren
Kosmetikartikel
Tabakwaren
Brot
Backwaren
Fleisch-, Wurstwaren
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf
Blumen
Zimmerpflanzen
Blumen
zoologischer Bedarf
Tierfutter
Bekleidung, Schuhe, Sport
Bekleidung
Wäsche / Miederwaren
Schuhe
Lederwaren
Sportbekleidung
Sportschuhe
Sportartikel

- Hausrat, Möbel, Einrichtungen**
Glas, Porzellan, Keramik
Hörgeräte
Geschenkartikel
Haushaltswaren
Kunst / Kunstgewerbe
Spiegel
Heimtextilien, Bettwaren,
Raumausstattungsartikel
Kurzwaren / Handarbeitsartikel
Wolle / Stoffe

- Bücher, Schreib-/ Spielwaren**
Bücher
Zeitschriften
Papier-, Schreibwaren
Spielwaren
Baselbedarf
Elektrowaren
Elektrokleingeräte
Elektrozubehör
Leuchten / Lampen
Radio, TV, Video (braune Ware)
Unterhaltungselektronik
Ton- / Bildträger
Telefone/Telefonzubehör
Fotoartikel
Computer

- Sonstiger Einzelhandel**
Optikartikel
Hörgeräte
Uhren, Schmuck
Babyartikel
Musikalien
Anglerbedarf
Fahrräder / Fahrradzubehör
Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Waren 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.

Gemeinlich **zulässig** sind - abweichend von der vorstehenden 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.

1.1.1 Gewerbegebiet (GE) Zone 1

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO nicht zulässig sind die in § 8 (2) BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Vorhaben

- Ziff. 1 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
Ziff. 3 - Tankstellen

sowie die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben.

- Ziff. 1 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind
Ziff. 3 - Vergnügungsstätten.

Gemäß § 1 (10) BauNVO ausnahmsweise zulässig ist der vorhandene Speditionsbetrieb mit seinen Nebenanlagen sowie dessen Erweiterung, Änderung oder Erneuerung und die vorhandene Betriebskassette sowie die vorhandene Wohnung des Betriebsinhabers.
Gemäß § 1 (9) BauNVO allgemein zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Voraussetzung für die Zulässigkeit der Betriebe ist, dass die in 1.1.4 aufgeführten Lärmemissionskontingente für die **Zone 1** nicht überschritten werden.

1.1.2 Gewerbegebiet (GE) Zone 2

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO nicht zulässig sind die in § 8 (2) BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Vorhaben

- Ziff. 1 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
Ziff. 2 - Tankstellen

sowie die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben

- Ziff. 1 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind
Ziff. 3 - Vergnügungsstätten.

Gemäß § 1 (9) BauNVO allgemein zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sofern die in 1.1.4 aufgeführten Lärmkontingente für die **Zone 2** nicht überschritten werden.

1.1.3 Gewerbegebiet (GE) Zone 3

Das Plangebiet ist gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO nicht zulässig sind die in § 8 (2) BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Vorhaben

- Ziff. 1 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
Ziff. 2 - Tankstellen

sowie die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben.

- Ziff. 3 - Vergnügungsstätten.

Die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben

- Ziff. 1 - Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb (auch in den Zonen 1 und 2) zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind.

sind allgemein zulässig.

Gemäß § 1 (9) BauNVO allgemein zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sofern die in 1.1.4 aufgeführten Lärmkontingente für die **Zone 2** nicht überschritten werden.

1.1.4 Zulässige Lärmemissionskontingente

Im Gewerbegebiet sind die in den Zonen 1 - 3 aufgeführten Vorhaben (Betriebe und Anlagen) nur dann zulässig, wenn ihre Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (EK) weder tags von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr noch nachts von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr überschreiten.

Tabelle: Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

Teilfläche	Emissionskontingent tags	Emissionskontingent nachts
Zone 1	62,5 dB(A)/m²	52,5 dB(A)/m²
Zone 2	58 dB(A)/m²	48 dB(A)/m²
Zone 3	55 dB(A)/m²	45 dB(A)/m²

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006- 12 Abschnitt 5

Bei Einhaltung der Emissionskontingente werden in der Folge die Anforderungen der TA - Lärm hinsichtlich der Mittelwertbetrachtung zu den geltenden Immissionsrichtwerten erfüllt. Darüber hinausgehende erforderliche Nachweise nach der TA - Lärm, wie u.a. die Berücksichtigung der Zuschläge für Tageszeiten mit besonderer Empfindlichkeit sowie die Regelungen für kurzzeitige Geräuschspitzen etc., bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

1.2 Mischgebiet (MI, MI ① und MI ②)

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO nicht zulässig sind die in § 6 (2) BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Vorhaben

- Ziff. 6 - Gartenbaubetriebe
Ziff. 7 - Tankstellen

sowie die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr.2 BauNVO.

1.2.1 Mischgebiet (MI ①)

Innerhalb der mit ① gekennzeichneten Mischgebiete sind aus Gründen des Schallschutzes Schlafräume auf der dem GE - Gewerbegebiet zugewandten Gebäudeseite nicht zulässig.

1.2.2 Mischgebiet (MI ②)

Innerhalb der mit ② gekennzeichneten Mischgebiet ist aus Schallschutzgründen keine Wohnnutzung zulässig.

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Gehölze der nachfolgenden Gehölzliste in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Auf den 3 m breiten Pflanzflächen sind 2-reihig nur Sträucher anzupflanzen. Auf den übrigen Pflanzflächen sind Bäume und Sträucher 3-reihig anzupflanzen. Im GE - Gebiet, Zone 1 sind Gehölze teilweise schon vorhanden. Diese sind zu erhalten und durch neu gepflanzte Gehölze zu ergänzen.

Im Mischgebiet ist die Anlage der erforderlichen Zufahrten von der Erschließungsstraße entlang des Fließes durch die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig.

Folgende Mindestqualitäten der Gehölze sind zu verwenden:

- Sträucher: 80 / 100 cm
Bäume: 100 / 125 cm

Gehölzliste

Bäume 2. Ordnung	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sträucher	
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Rainweide
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

3. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im Bebauungsplan gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft am Roßfließ ist in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m mit Gehölzen der nachfolgenden Gehölzliste 5 - reihig zu bepflanzen. Die (mit „Aue“) gekennzeichneten Gehölze sind bevorzugt an der Gewässerseite zu verwenden.

Folgende Mindestqualitäten der Gehölze sind zu verwenden:

- Sträucher: 80 / 100 cm
Bäume: 100 / 125 cm

Gehölzliste

Bäume 1. Ordnung	
Fraxinus excelsior (Aue)	Esche
Quercus robur (Aue)	Stieleiche
Alnus glutinosa (Aue)	Schwarzerle
Salix alba (Aue)	Silberweide
Bäume 2. Ordnung	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus (Aue)	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sträucher	
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus sanguinea (Aue)	Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea (Aue)	Salweide
Viburnum opulus (Aue)	Wasserschneeball

B Hinweise

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet zählt i. S. des § 9 Abs. 5 BauGB zu den Flächen, bei deren baulicher Nutzung bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgefahren wegen der Lage in der Erdbebenzone 3 erforderlich sind. Bei baulichen Maßnahmen ist die DIN 4149 (Fassung April 2005) zu beachten.

2. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgelände. Vor Baubeginn sollte eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche erfolgen. Der betroffene Boden ist vorab bis auf gewachsenen Boden abzuschreiben. Zur genauen Festlegung des abzuschreibenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf gebeten. Erfolgreich: Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt (Anlage der Begründung) zu entnehmen.

3. Grundwasser

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkfeld „Heppendorf 3“. Eigenlärm des Bergwerkfeldes ist die RWE Power AG in Köln. Das Plangebiet ist von durch Stümpflungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet ist in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Stümpflungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Aufstellungsbeschluss

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates vom _____ aufgestellt worden.

Elsdorf, den _____ 20

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

(Bürgermeister)

Offenlagebeschluss
Dieser Plan wurde gemäß § 3 (2) BauGB am _____ vom Rates der Gemeinde Elsdorf zur Offenlage beschlossen.

Elsdorf, den _____ 20

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Offenlage
Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Die Offenlegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ von der Auslegung benachrichtigt.

Elsdorf, den _____ 20

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Gemeinde Elsdorf als Satzungs beschlossen worden.

Elsdorf, den _____ 20

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit zur zur Einsichtnahme wurden gemäß § 10 BauGB am _____ öffentlich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan als Satz in Kraft.
Elsdorf, den _____ 20

(Bürgermeister)

Planunterlagen
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasterschweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

_____ , den _____ 20

STADT ELSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 101 A

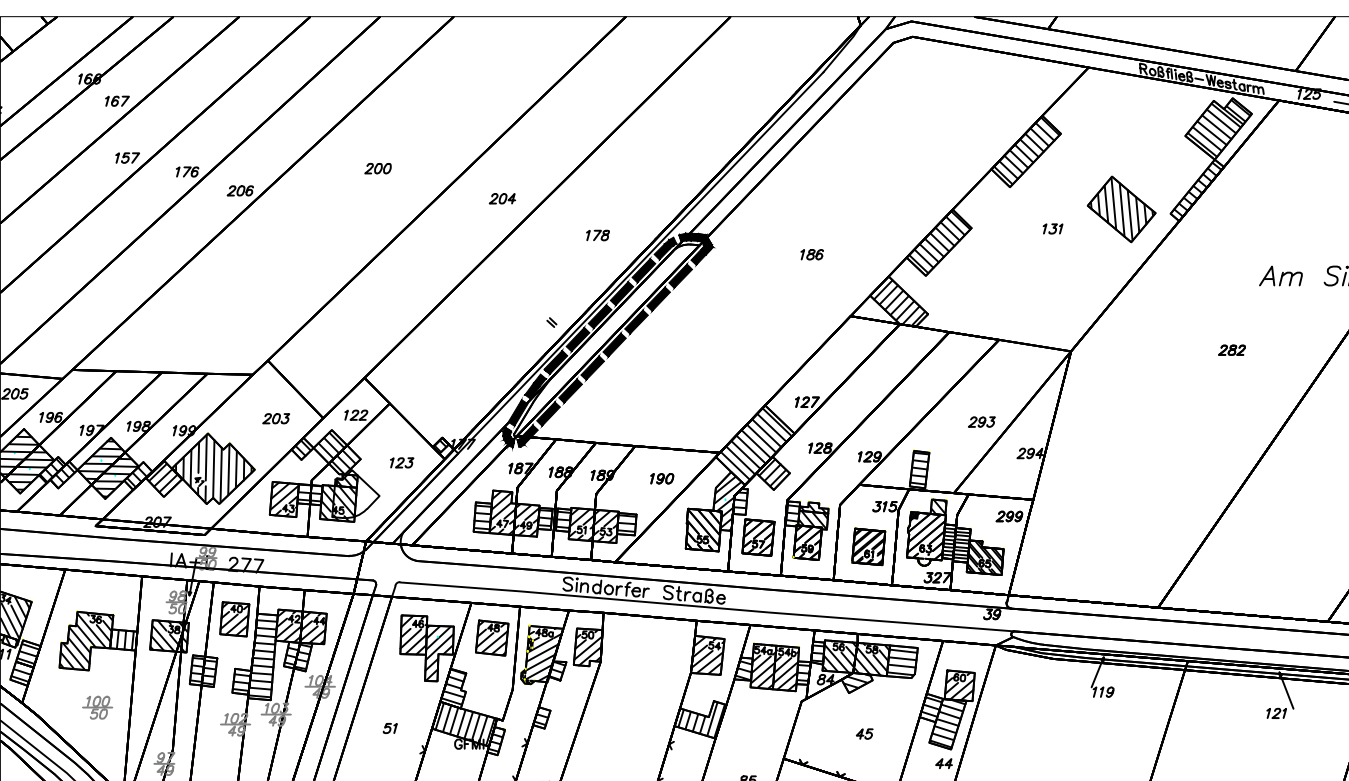
1. Änderung

„Heppendorf, nördlich der vorhandenen Bebauung an der Sindorfer Straße“



M. 1 : 500

ÜBERSICHTSPLAN



M 1 : 5000

Aufgestellt: Stadt Elsdorf - Fachbereich 4

Stand: Juli 2023