Die Rechtsgrundlagen dieses Planes sind seines Fortlaufes sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Erlaß vom 01.08.1994 (BGBl. I S. 886, 1122).
2. Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990, Artikelgesetz zum BGB-L S. 3 vom 20.01.1991.
4. Bauordnung für den Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW) in der Fassung vom 11.06.1984 (GV.NW. 219).
5. Abstände zwischen industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß). Rd. Erlaß des MURL (Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft) vom 02.04.1992 - VB 3 - 8804.25.1 (V Nr. 2 aus 91)

INHALT BauGB
§ 9 (1) 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25a, 25b, 26
§ 9 (2), (3), (4), (6), (7) und (8)
§ 9 (4) in Verbindung mit der BauO/NW

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 1 (2) sowie §§ 2 bis 11 BauNVO

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Überbaubare Grundstücksfläche
- MI — Mischgebiet
- Überbaubare Grundstücksfläche
- GE — Gewerbegebiet
- Überbaubare Grundstücksfläche

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO

- 0,8 — Geschoßflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

- II — als Höchstgrenze

BAUWEISEN, -LINIEN U. -GRENZEN
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO

- o — offene Bauweise
- ⚠ — nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- g — geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Grünflächen
- Parkanlage
- Garten, Grabeland
- Ö — Öffentlich
- P — Privat

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20, 25 a, 25 b BauGB

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

FESTSETZUNGEN DER HÖHENLAGE
§ 9 (2) BauGB

- FH — Firsthöhe m ü.NN
- TH — Traufhöhe m ü. Gelände

FESTSETZUNGEN NACH § 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT DER LBO

- S — Satteldach
- F — Flachdach

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, DENKMÄLER UND SONSTIGE PLANZEICHEN
§ 9 (6) u. (7) BauGB, BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1), Nr. 1 BauGB)

Die Baulichkeiten (§ 29 ff BauGB) sind als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO, als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO und als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1. Mischgebiet
Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 u. 7 (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) nicht zulässig sind. Die Ausnahmen nach § 6 (3) sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

1.2. Gewerbegebiet
Die Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I VI (lt. Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 01.06.1992 und gem. § 1 (5) BauNVO generell unzulässig.
Folgende Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch z.B. baulichen Maßnahmen - gmeh.detailt ist, daß von den Gewerbegebiet keine wesentlichen Störungen an den angrenzenden Wohngebieten ausgehen können.

- Betriebe des Fernsehen, Rundfunk-, Telefonie, Telegraphie- und Elektrogroßhandel sowie
- der sonstigen elektrotechnischen und feinmechanischen Industrie
- Anlagen zur Herstellung von Kunststoffen ohne Verwendung von Phenolharzen
- Tischlereien und Schreinereien
- Anlagen zur Herstellung von Reifeprodukten, Industriemöbel und Polsterwäsche
- Kleiderfabriken und Anlagen zur Re-ideinigung von Textilien.

Die übrigen Betriebsarten der Abstandsklassen VII und Textilien sind ebenfalls generell unzulässig.

Im Gewerbegebiet ist dazu/ohne/ausnahmsweise / Wohnung für Aufseher- und Betriebsinhaberpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und bei gegenüber Industriebetriebe und Gewerbeanlagen unbedingt erforderlich ist, zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und § 16 (2) BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 17 (1) BauNVO durch Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1), Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen als nach durch Baulinien festgesetzt.

4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird eine Mischbauweise bei nach § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.
Gemäß § 22 (2) BauNVO sind Flächen bebaubar, auf denen nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen sind.
Im Bereich des Gewerbegebietes ist nach § 22 (3) BauNVO die geschlossene Bauweise festgesetzt.

5. Grünflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB wird festgesetzt, daß die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 u. 7 (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) nicht zulässig sind. Die Ausnahmen nach § 6 (3) sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)

Es sind folgende Pflanzmaßnahmen durch zuführen.

- in angelegenen 10 m² ist ein großkroniger standortgerechter Laubbaum oder ein kleinkronenartiger Obstbaum anzupflanzen
- als Sinnschutzmaßnahmen sind in gegenüberliegender nur zulässigen Fassen pro 1,5 m ein standortgerechter Strauch anzupflanzen. Der Reihen-Abstand auf 1 m betragen. Heckengehölze sind nicht zulässig.

Die anzulegenden Grünflächen sind die 1,5 m breiten Grünstreifen gelegenen privaten Grünanlagen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

7. Flächen für besonderen Anlagen und Parkplätzen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1), Nr. 24 BauGB)

An der nach Norden gelegenen Seite der gewerblich genutzten Baulichkeiten sind Parkplätzen nicht vorgesehen. Zulässig sind Installation zur Verglasungen zur Belüftung, diese grenzen Anlaß an die Fassadenfläche, die nach Norden ausgerichtet ist, maximal 0 % betragen darf.
Die für das Gebäude zu errichtende Wand ist aus Schalte massiv massiv zu ausführen.
An der nach Osten gerichteten Seite die gemäß lufgemäßen Baulichgrenze ist Fensterlüftungen zulässig.

II ANORDNUNGSBEDINGUNGEN FÜR FESTSETZUNGEN
(§ 9 (4) und (7) BauGB und nach den Vorschriften des Landes NW)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Für das allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet ist das Satteldach vorgeschrieben.

Für das Gewerbegebiet ist sowohl das Satteldach, als auch das Flachdach vorgeschrieben.

III HINWEISE:

a) In dem festgesetzten Gewerbegebiet können zusätzlich Gründungsmaßnahmen erforderlich werden, da sich das Gebiet im Bereich einer ehemaligen, verfüllten Kiesgrube bzw. Hausmüllgrube befindet. Es ist Vorsorge gegen mögliche Gasentwicklungen in Gebäuden zu treffen.

b) Das Plangebiet liegt innerhalb einer wasserwirtschaftlichen Schutzzone. Auf die Bestimmungen des DSWG (§ 13-16) wird hingewiesen. Diese Werte. Auf ihr Bodenbeschaffenheit ist bei unbegrenzten Bodenbewegungen Gefahrpotential zu gehen, laufenden/mögliche Bodenbewegungen und bei Aufkommen ein bibliographischer Bodenkunde und -Gutachte, die wissenschaftliche Untersuchung bzw. Dokumentation in entsprechenden Gutachten durchführen.

Aufstellungsbeschluß
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates am 20.09.93 aufgestellt worden.
Elsdorf, den 24.09.93
Der Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß ist am 15.10.93 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Vorgezogene Bürgerbeteiligung
Die Öffentliche Unterrichtung und Erörterung nach gemäß § 3 (1) BauGB wurde 19.03.93 bis 16.04.93 durch öffentliche Auslegung statt.
Elsdorf, den 20.03.93
Der Bürgermeister

Bürgerbeteiligung
Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB wurde 12.08.93 bis 10.09.93 durch Anschreiben durchgeführt.
Elsdorf, den 11.08.93
Der Bürgermeister

Auslegungsbeschluß
Dieser Plan wurde gemäß § 3 (2) BauGB am 3.11.93 von der Gemeinde Elsdorf zur Öffentlichkeit bestimmt.
Elsdorf, den 3.11.93
Der Bürgermeister

Auslegung
Diese Plan wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom 25.11.93 bis 26.12.93 öffentlich ausgelegt.
Die Öffentlichkeit wurde am 15.10.93 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 6.10.93 von der Auslegung benachrichtigt.
Elsdorf, den 26.11.93
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluß
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 10.02.94 als Satzung von der Gemeinde Elsdorf beschlossen.
Elsdorf, den 10.02.94
Der Bürgermeister

Anzeigeverfahren
Gemäß § 11 wurde gemäß § 11 BauGB am 2.5.94 angezeigt.
Der Kreis Euskirchen hat mit Verfügung vom 22.4.94 - 32.2.-2.1/94 - keine Rechtsverletzung geltend gemacht oder Verletzungen nicht geltend gemacht.
Euskirchen, den 22.4.94
Der Landrat

Bekanntmachung
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde von der Bezirksregierung Köln mit Verfügung vom 22.4.94 - 32.2.-2.1/94 - gemäß § 11 (3) BauGB am 10.5.94 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bürgermeister

Planungsanzeige
Der Bebauungsplan ist mit der Verfügung vom heutigen Tage gemäß § 11 (3) BauGB, § 2 (2) BauGB und § 2 (2) BauGB-MaßnahmenG - Bebauungsplan-Verfügung - gemäß