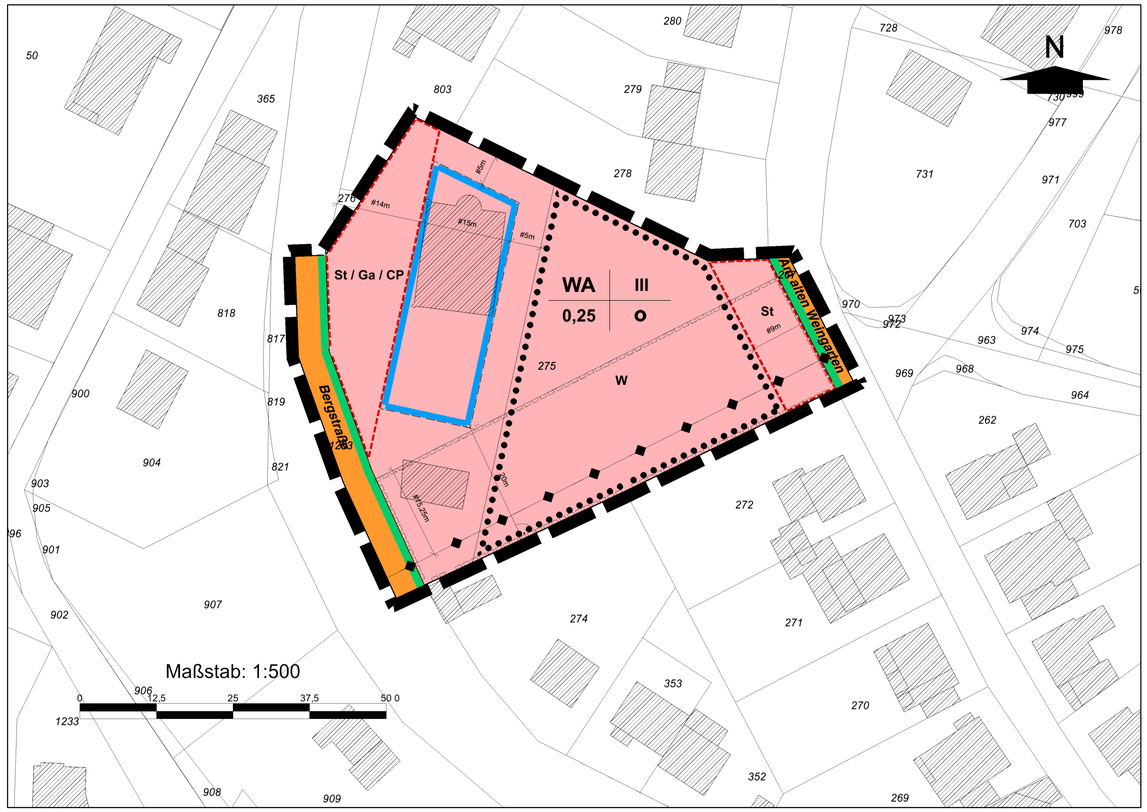
Teil A: Planzeichnung



Erläuterung der Planzeichen
PlanZVO

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet WA
§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,25 — Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1, § 19 BauNVO

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen und Stellung baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o — Offene Bauweise
§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

Baugrenze
§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

St / Ga / CP — Flächen für nicht überdachte und überdachte Stellplätze sowie Garagen

St — Flächen für nicht überdachte Stellplätze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

W — Wald

Sonstige Planzeichen

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

Bestehende oberirdische Hauptversorgungsleitung (Elektrizität, 100 kV)

Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger (Schutzstreifen für 110 kV Versorgungsleitung)

Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen

Aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23.7.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.8.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)** vom 21.7.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.7.2026 (GV. NRW. S. 537).
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.7.2025 (GV. NRW. S. 618).

wird folgende Satzung über die 35. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortslage Eitorf (Bergstraße) erlassen:

Teil A: Planzeichnung M. 1 : 500
Teil B: Text

Aufstellungsbeschluss
Der Planungsausschuss hat am ..... gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB und i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB die Aufstellung der Satzung zur 35. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortslage Eitorf (Bergstraße) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de am ..... sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen" gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf am ..... auf die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses auf der Internetseite hingewiesen.

Eitorf, den .....
(Der Bürgermeister)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Eitorf, den .....
(Der Bürgermeister)

Beschluss der Öffentlichen Auslegung
Der Planungsausschuss hat am ..... den Entwurf des Änderungsbebauungsplans mit Text und Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Eitorf, den .....
(Der Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf der 35. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortslage Eitorf (Bergstraße), bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in Zeit vom ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden ausgelegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und gemäß § 13a Abs. 2 Nr 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wurde, erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de am ..... sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen" gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf am ..... auf die öffentliche Bekanntmachung des o.g. Bebauungsplanes auf der Internetseite hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Eitorf, den .....
(Der Bürgermeister)

Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Eitorf, den .....
(Der Bürgermeister)

Erneute öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Änderungsbebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, die Begründung sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de am ..... sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen" gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf am ..... auf die öffentliche Bekanntmachung des o.g. Bebauungsplanes auf der Internetseite hingewiesen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Eitorf, den .....
(Der Bürgermeister)

Erneute Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden und die in der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen abgegeben haben, wurden gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom ..... von der Planung unterrichtet und erneut zur Äußerung aufgefordert.

Eitorf, den .....
(Der Bürgermeister)

Abwägung
Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am ..... in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Eitorf, den .....
(Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am ..... den Änderungsbebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eitorf, den .....
(Der Bürgermeister)

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Änderungsbebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Text, Farbe und Schrift einschließlich Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Gemeinde Eitorf vom ..... übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden.

Der Änderungsbebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Eitorf, den .....
(Der Bürgermeister)

Bekanntmachung / Inkrafttreten
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses mit dem Hinweis darauf, wo der Änderungsbebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de am ..... sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen" gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich.

Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf am ..... auf die öffentliche Bekanntmachung hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung ist die 35. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortslage Eitorf (Bergstraße) in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Eitorf, den .....
(Der Bürgermeister)

Teil B: Text

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
In Ergänzung zu Teil A: Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA
§ 1 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 BauNVO

(1) Zulässig sind:
a) Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
b) Die der Versorgung des Wohngebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

(2) Nicht zu lässig sind:
a) Gartenbaubetriebe § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
b) Tankstellen § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

2. Garagen, Carports, private Pkw-Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

(1) Nicht überdachte Stellplätze sind nur zulässig
a) auf den für nicht überdachte Stellplätze festgesetzten Flächen (St),
b) auf den festgesetzten Flächen für nicht überdachte und überdachte Stellplätze sowie Garagen (St / Ga / CP)
c) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

(2) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur zulässig
a) auf den festgesetzten Flächen für nicht überdachte und überdachte Stellplätze sowie Garagen (St / Ga / CP) sowie
b) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.1 Maßnahmen zum Artenschutz

(1) Die Baufeldräumung und -freimachung ist - sofern sie Gehölze betrifft - im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. (29.) Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

(2) Vor Beginn von Baumaßnahmen ist eine fachgerechte Überprüfung des Bestandsgebäudes auf eine Quartiersnutzung der Stare durchzuführen. Bei positivem Ergebnis sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

- Bei Arbeiten an der Fassade und am Dach des Bestandsgebäudes (Umbau oder Rückbau) ist eine ökologische Baubegleitung zu veranlassen, um Verbotstatbestände, die die dort nachgewiesenen Stare (planungsrelevante Art) betreffen, zu vermeiden. Diese Arbeiten sind nur im Zeitraum 01. Oktober bis 28. (29.) Februar eines jeden Jahres zulässig.

- Erhebliche Störungen an den Brutplätzen der Stare sind zwischen 01. Mai und 15. September eines jeden Jahres zu vermeiden. Der etwaige Verlust von Brutplätzen am Bestandsgebäude ist durch künstliche Nisthilfen an einem möglichen Neubau oder am baulich veränderten Bestandsgebäude im Verhältnis 1:2 als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) zu ersetzen.

4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

(1) Die vorhandenen Gehölzstrukturen in W sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Abweichend von (1) dürfen Bäume und Sträucher innerhalb eines durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Versorger gesicherten Schutzstreifens durch diese beidseitig der bestehenden 110 kV-Hauptversorgungsleitung entfernt oder zurückgeschnitten werden, soweit dies zum ordnungsgemäßen Betrieb und zur Unterhaltung der Leitung notwendig ist. Die Breite des Schutzstreifens beträgt jeweils 15,25 m zu beiden Seiten der in der Örtlichkeit festzustellenden Leitungsachse der nachrichtlich übernommenen, oberirdischen Hauptversorgungsleitung.

5. Nutzung solarer Strahlungsenergie
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

(1) Mindestens 40 % der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Photovoltaikanlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

(2) Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

6. Bauordnungsrechtliche Vorschriften
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

6.1 Dachgauben

Dachgauben sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 40 % der Dachlänge zulässig.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
§ 9 Abs. 6 BauGB

1. Entsorgung des Niederschlagswassers
Die Entsorgung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ist über den Anschluss an die öffentliche Mischwasser-Kanalisation in der Bergstraße sichergestellt.

Auf Antrag kann eine (Teil-)Freistellung von der Pflicht zur Überlassung des auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers erteilt werden, soweit eine gemeinwohlverträgliche Versickerung vor Ort nachgewiesen wurde. Ein Anspruch auf Erteilung einer entsprechenden Freistellung besteht grundsätzlich nicht.

2. Natur-, Landschafts- und Artenschutz
Um die Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen, sollen vor Abbruch und erheblichen baulichen Veränderungen (auch Fassaden- und Dach-Renovierungen) die Bestandsgebäude durch fachkundige Personen auf gebäudebewohnende Arten, insbesondere Fledermäuse, geprüft und, falls erforderlich, Vermeidungs- und / oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden. Die Untere Naturschutzbehörde ist zu beteiligen.

Zum Schutz vorhandener Vegetation sind bei Bauarbeiten die DIN 18920 sowie die R SBB 2023 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

3. Bodenschutz
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 Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Bei Eingriffen in Bereiche, in denen natürlicher Oberboden ansteht, soll der Umgang des Oberbodens gem. DIN 18300 erfolgen.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden abzuschieben und einer entsprechenden Zwischenlagerung bzw. Verwertung zuzuführen. Während der Bauphase ist die ordnungsgemäße Lagerung von und der sachgerechte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu gewährleisten.

Im Rahmen der Baumaßnahme anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Vor der Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) von (leicht) verunreinigten Bodenaushub (> BM 0 nach Ersatzbaustoffverordnung), ist der Probenahme- und Analyseumfang mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz (Tel. 02241/13-2759 oder -3163), abzustimmen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis mitzuteilen (§ 47 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)). Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

4. Archäologische Funde und Befunde
Beim Auftreten archäologischer Funde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, unverzüglich zu informieren.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

5. Erdbebengefährdung
Entsprechend der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) zu DIN 4149 befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 0 und in der geologischen Untergrundklasse R (Gemarkung Eitorf). Nach DIN EN 1998-1/NA:2023-11 beträgt die spektrale Antwortbeschleunigung im Plateaubereich des Antwortspektrums (bestimmt für die Untergrundklasse A-R) im Plangebiet etwa Sap,R ≈ 0,94 Meter pro Quadratsekunde (für die Wiederkehrperiode von 475 Jahren). Der Wert ergibt sich aus einer linearen Interpolation der Werte an den Gitterpunkten des digitalen Anhangs von DIN EN 1998-1/NA:2023- 11. Die geologische Untergrundklasse an einem bestimmten Standort nach DIN EN 1998-1/NA:2023-11 kann sich von der geologischen Untergrundklasse nach DIN EN 1998-1/NA:2021-07 (bzw. in DIN 4194) unterscheiden. Für das Plangebiet ergibt sich nach DIN EN 1998-1/NA:2023-11 die geologische Untergrundklasse R.

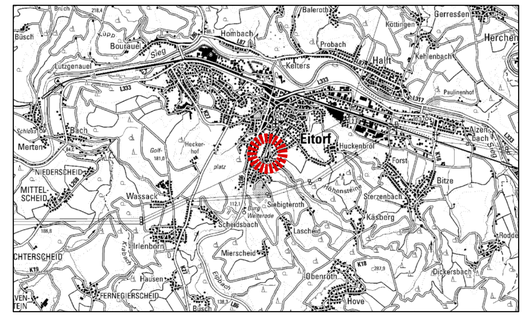
6. Kampfmittelfunde
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Aushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Eitorf - Amt für Bürgerdienste und Stadtmarketing -, Abteilung Sicherheit und Ordnung, Markt 1, 53783 Eitorf, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Bohrlochdetektion unter Berücksichtigung des Leitfadens zur Kampfmittelverordnung der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen.

7. Wald
In den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindet sich Wald im Sinne des § 2 BWaldG. Im Falle einer Grundstücksteilung wird empfohlen, zwischen den Waldeigentümern und den Eigentümern der sonstigen Baugebietsflächen vorab eine Vereinbarung zu schließen, durch die Waldbesitzende von durch die waldnahe Bebauung entstehende haftungsrechtlichen Risiken befreit und ihre finanziellen Mehraufwendungen abgegolten werden.

8. Telekommunikationsanlagen
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Um Behinderungen von Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien durch Baumpflanzungen zu verhindern, wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, hingewiesen. Auskünfte über die Führung von Leitungen der Deutschen Telekom können im Internet eingeholt werden: https://trassenauskunftkabel.telekom.de

Gemeinde Eitorf

EITORF AN DER SIEG



35. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf (Bergstraße)

Entwurf
Maßstab 1:500

Planungsstand 12.09.2026

Entwurfsverfasser:

ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU
Erika Grobe - Kunz u. Lars O. Grobe GbR
Mülheimer Straße 7 - 53604 Bad Honnef
Tel.: 02224 - 940993 Fax: 02224 - 940994
info@grobe-kunz.de www.grobe-kunz.de