

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

GF Gehölzfläche

Sonstige Planzeichen

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

Bestehende oberirdische Hauptversorgungsleitung
(Elektrizität, 100 kV)

Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungssträger
(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 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I S. 348)
- **Bauordnungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I S. 176)
- **Planzielenverordnung (PlanZVO)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.8.2025 (BGBl. 2025 I S. 189)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)** vom 21.7.2018 (GV. NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW S. 1172).
- **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).

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 Auslegung aufgefordert.
Eitorf, den (Der Bürgermeister)

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)

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)

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)

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

- (2) Nicht zu lässig sind:
- Gartenbaubetriebe § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
 - 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
- auf den für nicht überdachte Stellplätze festgesetzten Flächen (St),
 - auf den festgesetzten Flächen für nicht überdachte und überdachte Stellplätze sowie Garagen (St / Ga / CP)
 - innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
- (2) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur zulässig
- auf den festgesetzten Flächen für nicht überdachte und überdachte Stellplätze sowie Garagen (St / Ga / CP) sowie
 - 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

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

- Die Baufeldräumung und -freimachung ist - sofern sie Gehölze betrifft - im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. (29.) Februar eines jeden Jahres 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.
- Der etwaige Verlust von Brutplätzen am Bestandsgebäude ist durch künstliche Nisthilfen an einem möglichen Neubau oder am baulich veränderten Bestandsgebäude im Verhältnis 1:2 zu ersetzen.

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.

2. Bodenschutz

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 abzuschleppen 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.

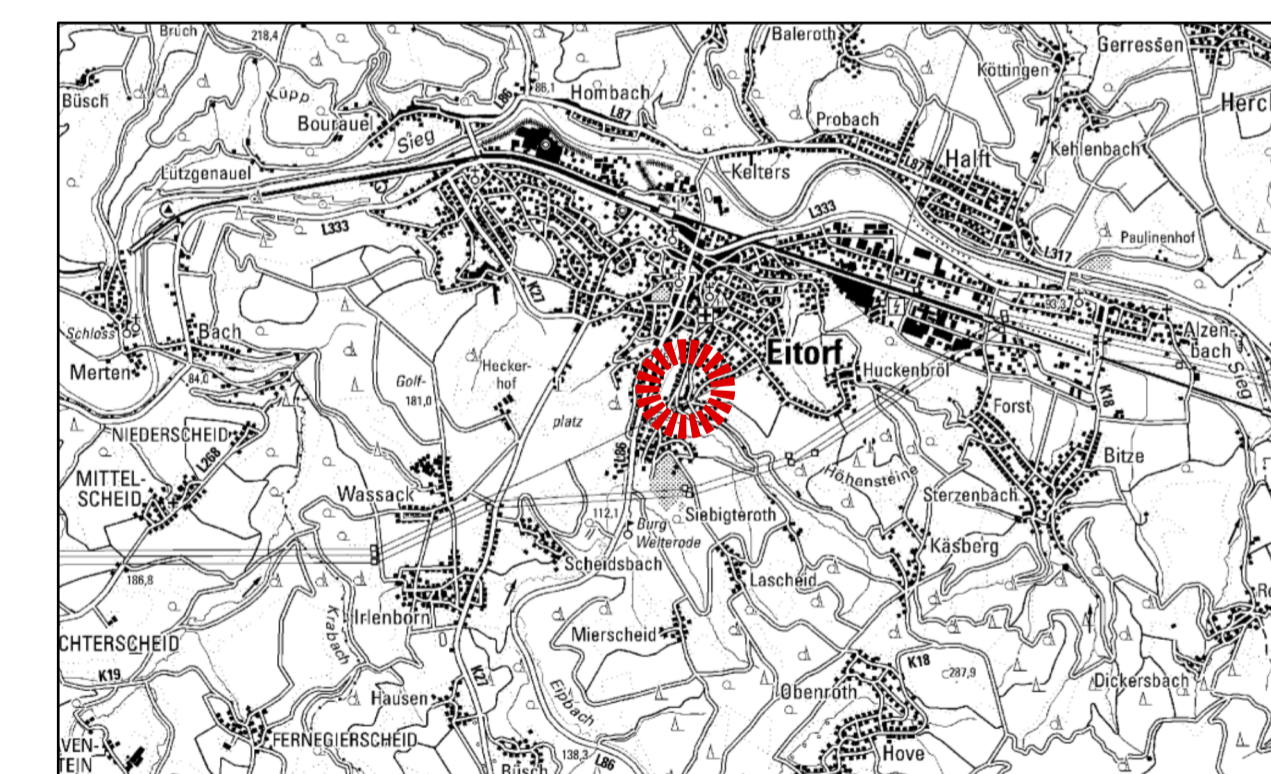
Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis mitzuteilen (§ 47 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)). Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

3. 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.

Gemeinde Eitorf



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

Entwurf
Maßstab 1:500

Planungsstand 29.04.2026

Entwurfsverfasser:

ARCHITEKTUR + STÄDTTEBAU
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