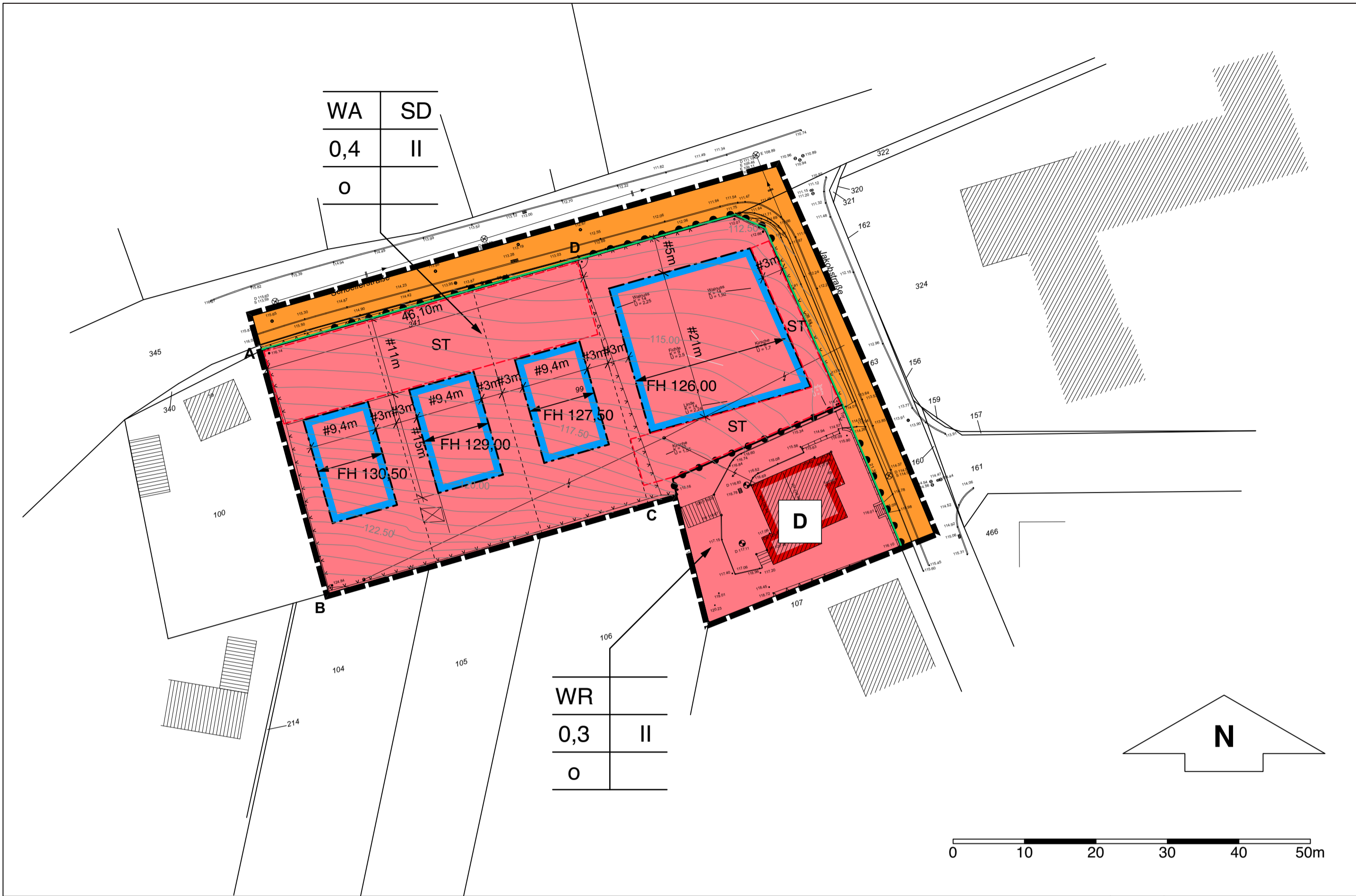


# Teil A: Planzeichnung



# Legende

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

**WR** Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO

**WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

z.B. **0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. **FH 128,00** Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull

**Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**O** Offene Bauweise § 22 Abs. 1, 2 BauNVO

**Baugrenze** § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

**Baulinie** § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO

**Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

**Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

**ST** Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

**Sonstige Planzeichen**

**A** Eckpunkte der Teilfläche eines Baugebiets mit gesonderten Festsetzungen § 1 Abs. 8 BauNVO

**SD** Dachform Satteldach

**D** Baudenkmal § 9 Abs. 6 BauGB

**Auf Landesrecht beruhende Regelungen**  
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NRW

**Nachrichtliche Übernahmen**

# Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke

**Rechtsgrundlagen**  
Aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i.d.F. vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 38), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S.256), zuletzt geändert durch § 90 Abs. 1 S. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GV.NRW.S. 1162)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.S.866), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW. S.966)

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 15.12.2017 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Eitorf, den ..... (Der Bürgermeister)

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat am 08.11.2017 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 30. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf (Jakobstraße / Schoellerstraße) 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](http://www.eitorf.de) am 13.12.2017 sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen“ gekennzeichneten Aushangstafel neben dem Rathaus in der Zeit vom 13.12.2017 bis einschließlich 20.12.2017. Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf am 15.12.2017 auf die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses auf der Internetseite hingewiesen.

Eitorf, den ..... (Der Bürgermeister)

**Abwägung**  
Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am 12.03.2018 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 12.03.2018 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)

**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 12.03.2018 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden. Der Änderungsbebauungsplan wird hiermit ausfertigt 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](http://www.eitorf.de) am ..... sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen“ gekennzeichneten Aushangstafel neben dem Rathaus in der Zeit von ..... bis ..... einschließlich. Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf am ..... auf die öffentliche Bekanntmachung hingewiesen.

Eitorf, den ..... (Der Bürgermeister)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf des Änderungsbebauungsplans, 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 von ..... bis ..... einschließlich. Gleichzeitig zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfs der 30. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf (Jakobstraße / Schoellerstraße) mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorge-

# Teil B: Text

## IN ERGÄNZUNG ZU TEIL A: PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

Mit der Aufstellung der 30. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf werden die Festsetzungen des Ursprungsplans im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans außer Kraft gesetzt.

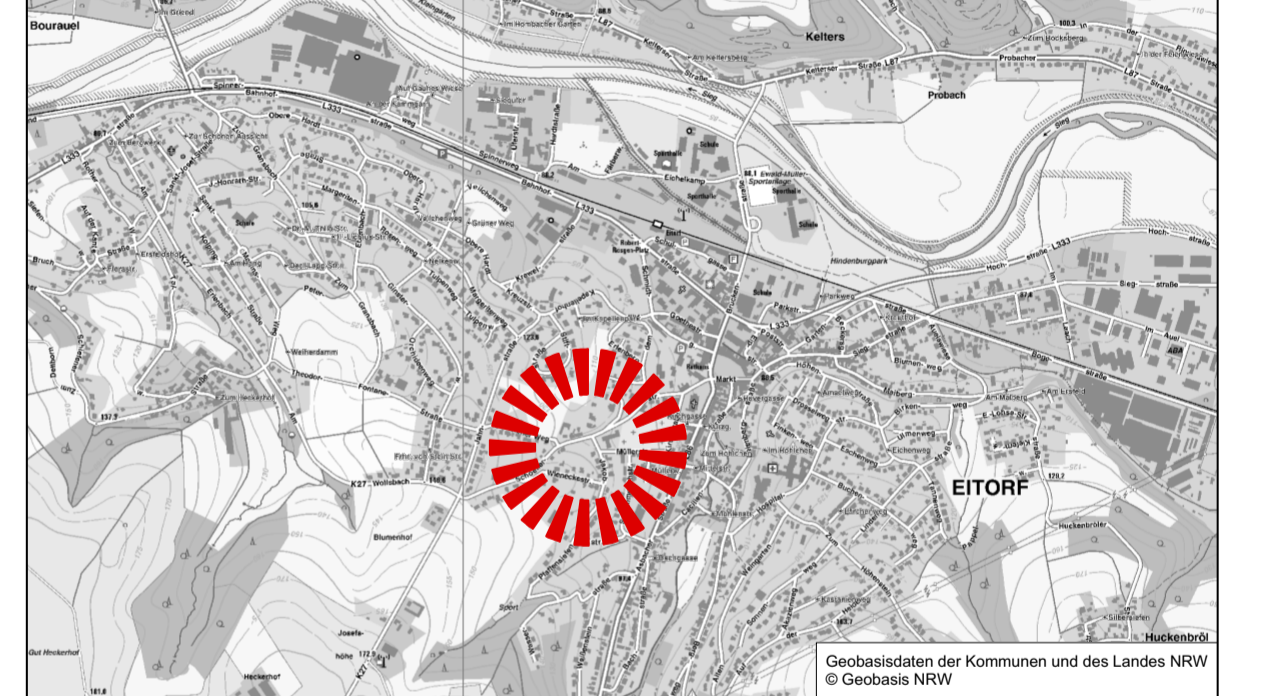
- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Reines Wohngebiet WR**  
§ 1 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 BauNVO  
(a) Nicht zulässig sind Ausnahmen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 3 Abs. 3 BauNVO.
- Allgemeines Wohngebiet WA**  
§ 1 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 BauNVO  
(a) Nicht zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO:
  - Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 (b) Nicht zulässig sind darüber hinaus für die Teilfläche ABCD des Allgemeinen Wohngebiets gem. § 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO:
  - der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 (c) Nicht zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4, 5 BauNVO:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
 (d) Nicht zulässig sind darüber hinaus für die Teilfläche ABCD des Allgemeinen Wohngebiets Ausnahmen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO:
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 (e) Allgemein zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet außerhalb der Teilfläche ABCD gem. § 1 Abs. 6 und 8 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO:
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
(a) Nebenanlagen gem. § 14 Absatz 1 BauNVO, außer Abfallbehältern und deren Standplätzen, sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO vor der vorderen (straßenseitigen) Baugrenze nicht zulässig.  
(b) Im WA-Gebiet sind in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen wie Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nur zulässig:
  - innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,
  - auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 20,00m von der Jakobstraße und 26,00m von der Schoellerstraße, gemessen jeweils ab der Straßenbegrenzungslinie.
 (c) Im Bereich von Garagenzufahrten ist ein Mindestabstand von 5,00 m zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- Flächen für Stellplätze**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
(a) Innerhalb der als „Flächen für Stellplätze“ festgesetzten Flächen sind Zuwegungen sowie Anpflanzungen von Bäumen und / oder Sträuchern zulässig.

- Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Artenschutz**  
(a) Um Verbotstatbestände gegen § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1, die europäischen Vogelarten betreffend, auszuscheiden, sind Bauvorbereitung, Baufeldräumung und Baufeldbereitstellung ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. März eines jeden Jahres zulässig.
- Bauordnungsrechtliche Vorschriften**  
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- Einfriedigungen, Freilächengestaltung**  
(a) Im WA-Gebiet sind Einfriedigungen vor der straßenseitigen Baugrenze und deren geradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze (= Vorgarten) nur als Gitter, Holzzäune, Sockelmauern und Hecken bis zu 0,80 m Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.  
(b) Sonstige Einfriedigungen sind nur als Drahtzäune, Gitter, Holzzäune oder Hecken bis zu 1,80 m Höhe über der natürlichen Geländehöhe zulässig.  
(c) Bei Doppelhäusern sind im Anschluss an die Grenzbebauung grenztändige Abschirmwände bis zu 3,00 m Länge und 2,50 m Höhe zulässig.  
(d) Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so dicht zu bepflanzen, dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

## HINWEISE

- Abfallwirtschaft**  
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung anfallende, bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.
- Bodenschutz, Altlasten**  
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 Verrichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungseinschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.
- Bodendenkmale**  
Bei Bodenebenen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege ist der Fortgang der Arbeiten abzuwarten.
- Niederschlagswasserbeseitigung**  
Gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 44 Landeswassergesetz soll anfallendes Niederschlagswasser auf erstmals zu bebauenden Grundstücken ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit weder wasserwirtschaftliche Belange noch sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften entgegenstehen.
- Kampfmittel**  
Bauarbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für Baugrundergriffe“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Rheinland bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen. Vorab werden dann zwingende Betreuungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inklusive Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind ist dies schriftlich zu bestätigen.

# GEMEINDE EITORF



## 30. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf (Jakobstraße / Schoellerstraße)

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