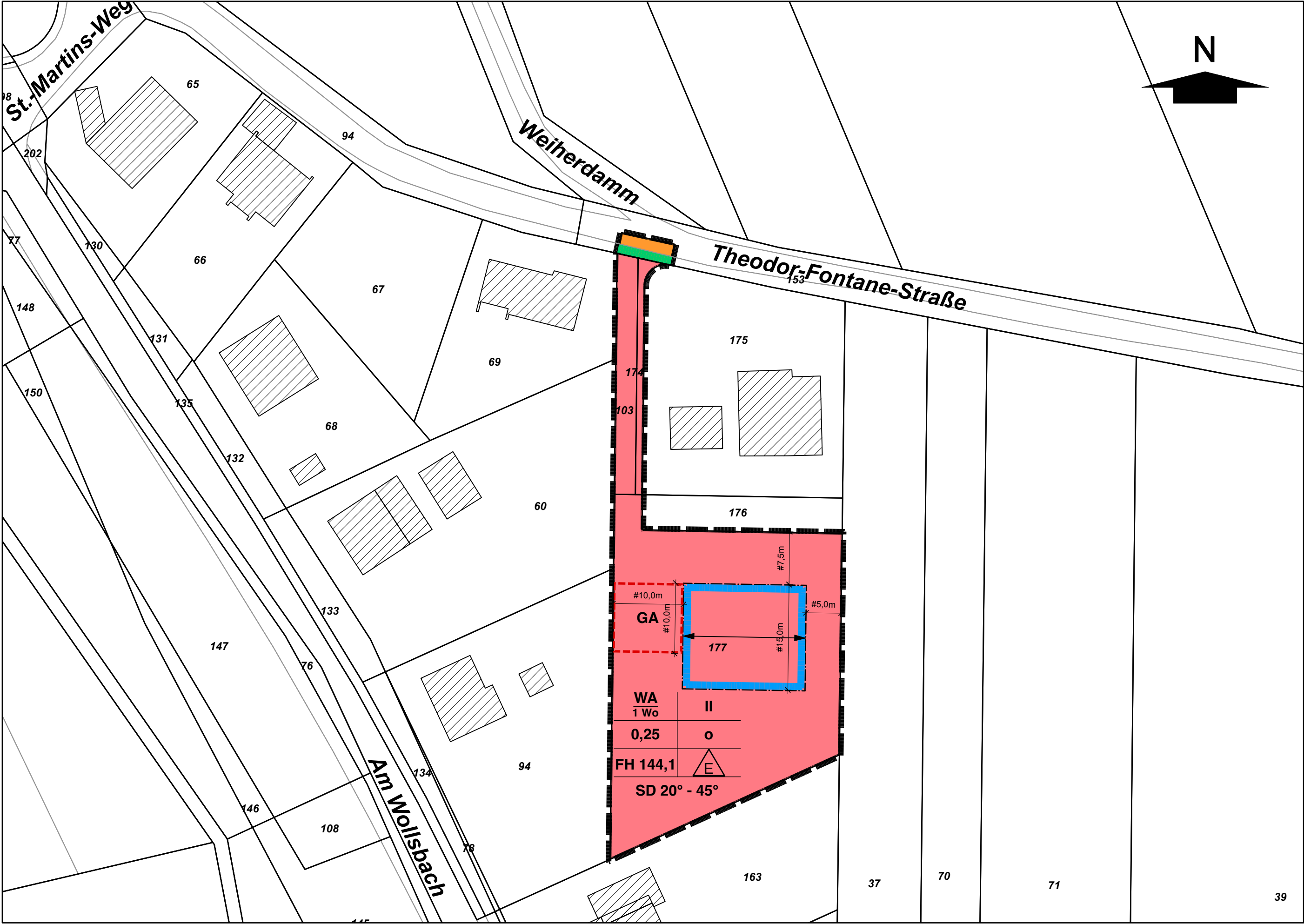


Teil A: Planzeichnung



Erläuterung der Planzeichen

PlanZVO

Art der baulichen Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB

z.B. WA 1 Wo Allgemeines Wohngebiet WA und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 4 BauNVO

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

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

z.B. FH 144,1 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über NHN (DHHN2016): Firsthöhe § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

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

o Offene Bauweise § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

E Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

Firststrichung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

GA Flächen für nicht überdachte und überdachte Stellplätze sowie Garagen

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Festsetzungen von auf landesrechtlichen Regelungen
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

z.B. SD 20° - 45° Zulässige Dachform Satteldach
Zulässige Dachneigungen zwischen 20° und 45°

Sonstige Planzeichen

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen

Aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I S. 348)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 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 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).
Die örtliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte durch die Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de am 19.03.2026 sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen“ gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom 19.03.2026 bis einschließlich 09.04.2026. Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf am 01.04.2026 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.

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat am 12.11.2024 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 32. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf (Theodor-Fontane-Straße) im beschlossenen Verfahren gem. § 13a BauGB (Bauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de am 21.11.2024 sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen“ gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom 21.11.2024 bis einschließlich 03.12.2024. Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf am 29.11.2024 auf die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses auf der Internetseite hingewiesen.

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

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 abgeben haben, wurden gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 05.03.2026 von der Planung unterrichtet und erneut zur Auslegung aufgerufen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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) Nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

(2) **Nicht zulässig sind** (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

a) Die der Versorgung des Wohngebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

c) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

3. Garagen, Carports, private Pkw-Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

(1) Garagen, nicht überdachte und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur zulässig

a) auf den festgesetzten Flächen für nicht überdachte und überdachte Stellplätze sowie Garagen (GA) sowie

b) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

(2) Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nicht mehr als 15 % Gefälle haben.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz

Die überdachte Stellplätze und Fußwege sind aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. offenes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen etc.) herzustellen.

4.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Die Baufeldrömmung und -bereitstellung ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. (29.) Februar eines jeden Jahres zulässig (Allgemeiner Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG).

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. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

(1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Flächige Steinschüttungen mit Kies, Schotter, Splitt u.ä. sind nicht zulässig.

(2) Auf dem Baugrundstück ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein Obstbaum anzupflanzen.

7. Schutz der Abflusswege von Niederschlagswasser bei Starkregen

§ 9 Abs. 3 BauGB

(1) Veränderungen des Straßenkörpers in der Straßenverkehrsfläche sind unzulässig, wenn die Oberfläche von der des bestehenden, ausgebauten Straßenkörpers um mehr als 0,1m vertikal abweicht.

(2) Abweichend von Abs. 1 können Veränderungen des Straßenkörpers zugelassen werden, wenn diese

a) keine signifikante Veränderung der Abflusswege von Niederschlagswasser bei Starkregen über die Theodor-Fontane-Straße im Abschnitt zwischen Plangebiet und Sankt-Martins-Weg bewirken, die zu einem erhöhten Abfluss über angrenzende Baugrundstücke führt und

b) keine zusätzlichen, abflusslosen Senken mit einer Tiefe von mehr als 0,2m gebildet werden.

Der gutachterliche Nachweis ist durch Vergleich des durch die Veränderungen zu erwartenden Abflusspotenzials mit dem in Blattschnitt 12 der „Starkregenanalyse – Fließwege und Senken“ dargestellten Zustandes zu führen und vor Beginn der Arbeiten der Unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

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

8.1 Gestaltung der unbebauten Flächen von Baugrundstücken
(1) Im Bereich des Wohnbaugrundstücks sind Aufschüttungen oder Abgrabungen nur mit einem Böschungswinkel von 1 : 3 oder flacher zulässig.
(2) Vorgartenflächen sind als Ziergärten zu gestalten, ihre Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche ist nicht zulässig.
(3) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

8.2 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
Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist anfallendes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.
Die Bodenkarte 1 : 50 000 Nordrhein-Westfalen BK 50 (Geologischer Dienst NRW) ordnet den Bodentyp im Plangebiet der Parabraunerde ohne Grundwasser (Stufe 0) und Stäunässegrad (Stufe 0) zu. Die Versickerungseignung wird als "ungeeignet - VSA, Mulden-Rigolen-Systeme (Bewirtschaftung mit gedrosselter Ableitung)" beschrieben.
Die Entsorgung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ist über den Anschluss an die öffentliche Mischwasser-Kanalisation in der Theodor-Fontane-Straße oder alternativ an die öffentliche Mischwasser-Kanalisation in der Straße Am Wollsbach 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. 02241/113-2759 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 Entdeckungstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

4. Lichtemissionen

Das Plangebiet grenzt im Osten an freie Landschaft an. Für Informationen zur Verhinderung nachteiliger Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen wild lebender Arten durch Lichtemissionen wird auf die LANUV-Info 42 (2018) „Künstliche Außenbeleuchtung – Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen“ hingewiesen.

Darüber hinaus wird auf die durch das Insektenschutzgesetz vom 18. August 2021 in das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eingefügte Vorschrift zum „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ (§ 41a BNatSchG) hingewiesen. Die Vorschrift tritt nach Erlass einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 4 d BNatSchG durch das zuständige Bundesministerium in Kraft.

5. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Seitens der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, wird die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (militärische Anlage) empfohlen. Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. In diesem Falle ist der Leitaden auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu berücksichtigen.

6. Erdbebengefährdung

Seitens des Geologischen Dienstes NRW wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 sowie der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden.

Bei Verwendung der DIN 1998 als Stand der Technik und einem Plateauwert des Antwortspektrums SapR kleiner 0,6 m/s² (sehr geringe Seismizität) ist in der Regel für übliche Hochbauten kein Nachweis der Standsicherheit im Erdbebenfall erforderlich. Ab einem Plateauwert von 0,6 m/s² kann jedoch trotz der Zuordnung zur Erdbebenzone 0 nach DIN 4149 ein Nachweis der Standsicherheit nach DIN EN 1998 erforderlich sein.

Der Geologische Dienst NRW steht für Rückfragen zur Verfügung.

7. Abfallwirtschaft

Für den Unterbau der Bodenplatte sowie sonstige Bodenauffüllungen darf nur inertes Bodenmaterial eingesetzt werden. Bauschutt oder sonstige hohlräumerschaffende, auslaugbare, verrottende oder anderweitig wassergefährdende Stoffe dürfen nicht eingebaut werden.

Es ist nur der Einsatz von gutüberwachtem Recyclingmaterial statthaft. Der Einbau des Recyclingmaterials ist nach den Bestimmungen der ErsatzbaustoffV durchzuführen, dementsprechend zu dokumentieren, aufzubewahren und dem Rhein-Sieg-Kreis auf Anfrage vorzulegen. Der Einbau von RC-Material muss den zulässigen Einbauweisen nach Tabellen 1-3 der Anlage 2 ErsatzbaustoffV entsprechen.

Der Einbau des Recyclingmaterials ist nach den Bestimmungen der ErsatzbaustoffV mithilfe der Lieferscheine und unter Verwendung des Deckblatts zu dokumentieren (Formular der Excel-Vorlage, digital und unterschrieben vom Verwender; abrufbar unter: <https://www.umwelt.nrw.de/umwelt/umwelt-und-ressourcenschutz/abfall-und-kreislaufwirtschaft/gewerbeabfall>). Diese Dokumentation ist nach Fertigstellung dem Grundstückseigentümer oder der Grundstückseigentümerin zu übergeben, der sie bis zu einem Ausbau dieses mineralischen Ersatzbaumaterials an seinen Rechtsnachfolger oder seine Rechtsnachfolgerin weitergeben muss.

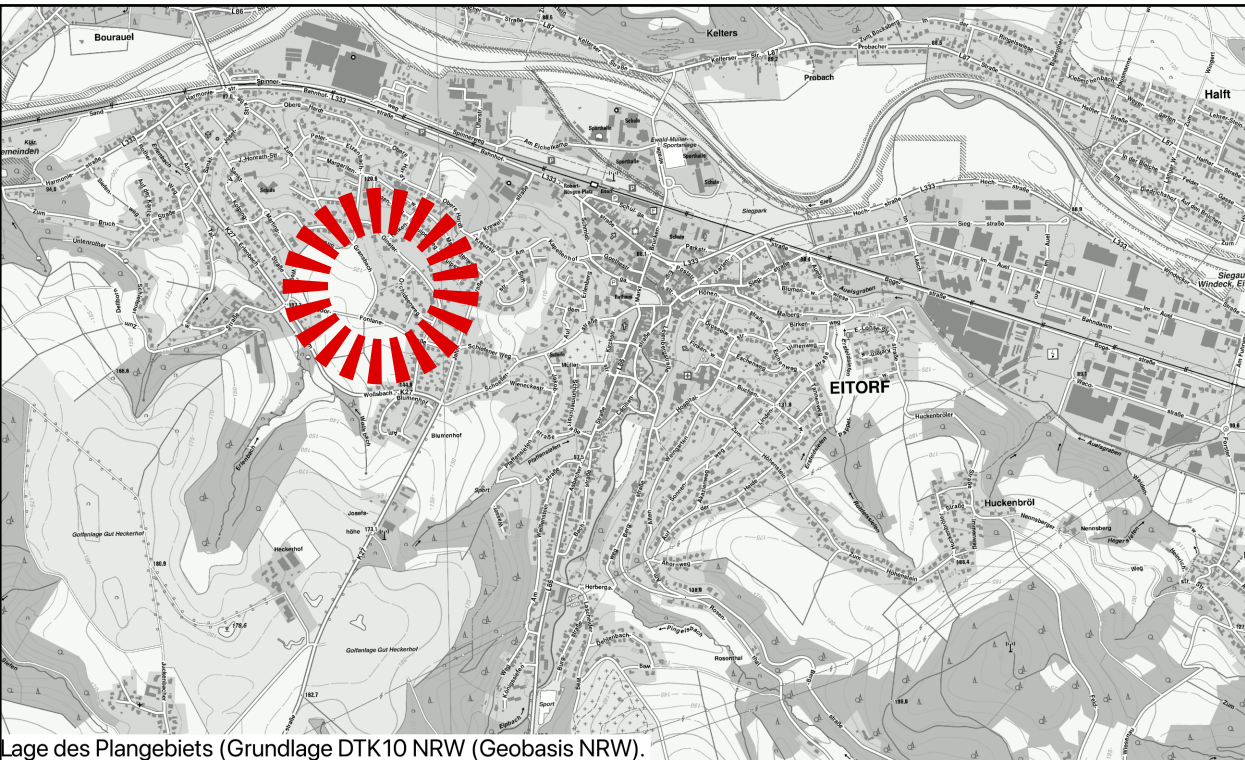
8. Verkehrssicherheit im Bereich von Grundstückszufahrten

Im Bereich von Grundstückszufahrten sind die Anforderungen an die Verkehrssicherheit zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 30 Abs. 2 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) Anlagen, Einfriedungen, Anpflanzungen sowie sonstige Gegenstände unzulässig sind, wenn sie die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen.

Soweit solche Anlagen vorhanden sind, haben Eigentümer und Besitzer deren Beseitigung zu dulden.

Gemeinde Eitorf



32. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf (Theodor-Fontane-Straße)

Maßstab 1:500

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