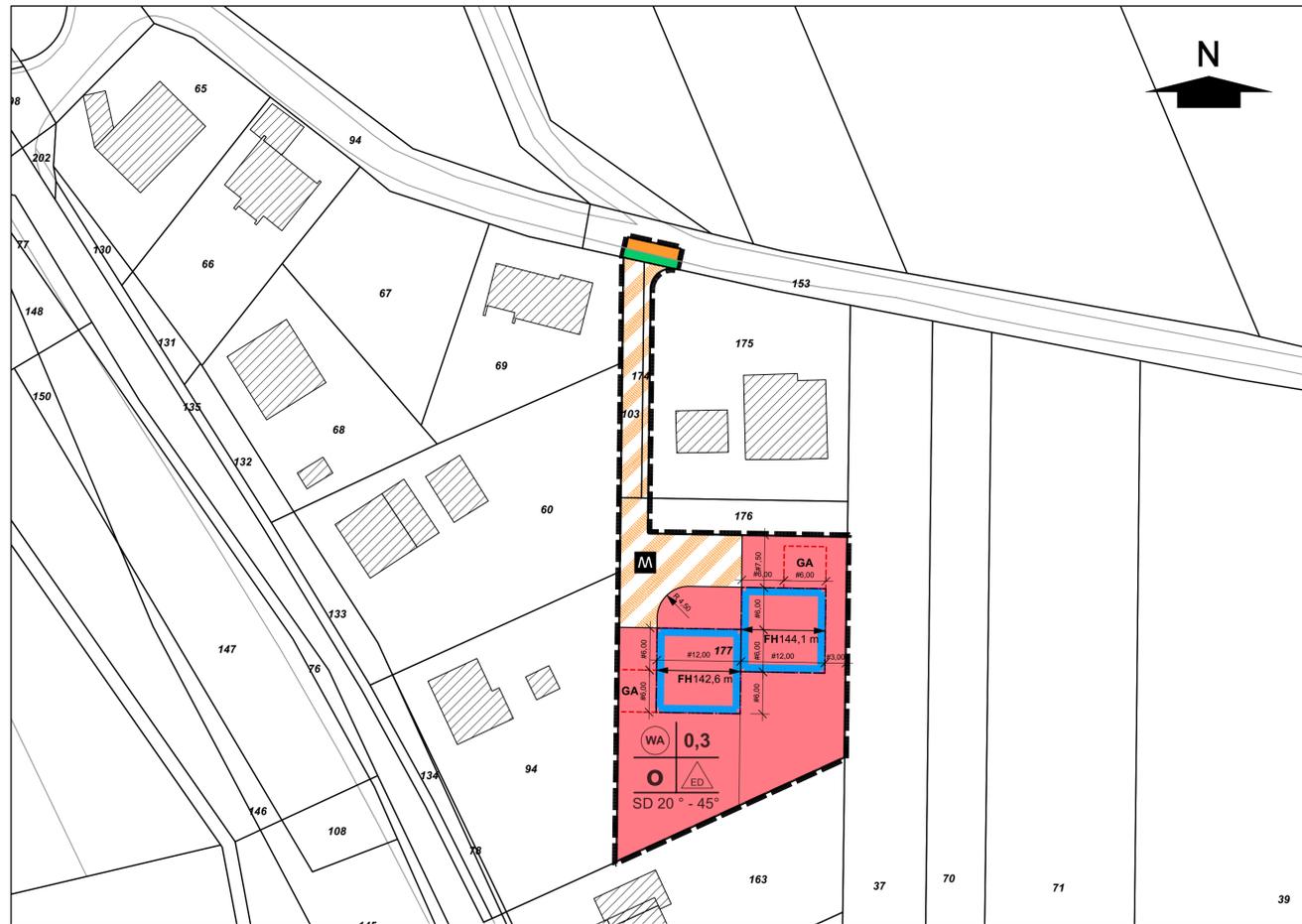


Teil A: Planzeichnung



Erläuterung der Planzeichen

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		Festsetzungen von auf landesrechtlichen Regelungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW	
	Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO	SD 20° - 45°	Zulässige Dachform Satteldach Zulässige Dachneigungen zwischen 20° und 45°
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		Sonstige Planzeichen	
0,3	Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1, § 19 BauNVO		Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
z.B. FH142,6 m	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			
	Offene Bauweise § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO		
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO		
	Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO		
	Firstrichtung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB		
Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB			
	Flächen für nicht überdachte und überdachte Stellplätze sowie Garagen		
Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB			
	Straßenverkehrsflächen		
	Straßenbegrenzungslinie		
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche		

Teil B: Text

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zu Teil A: Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Allgemeines Wohngebiet WA**
§ 1 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 BauNVO
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 - Nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
 - Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
 - Die der Versorgung des Wohngebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
 - Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.
 - Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 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.
 - Garagen, Carports, private Pkw-Stellplätze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur zulässig
 - auf den festgesetzten Flächen für nicht überdachte und überdachte Stellplätze sowie Garagen (GA) sowie
 - innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
 - Nicht überdachte Stellplätze sind nur zulässig
 - auf den festgesetzten Flächen für nicht überdachte und überdachte Stellplätze sowie Garagen (GA),
 - auf den zwischen unter a) genannten Flächen und den angrenzenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung liegenden Grundstücksflächen sowie
 - innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
 - Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nicht mehr als 15 % Gefälle haben.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz**
Nicht überdachte Stellplätze und Fußwege sind aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen etc.) herzustellen.
 - Maßnahmen zum Artenschutz**
Die Baufeldräumung und -bereitstellung ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. (29.) Februar eines jeden Jahres zulässig (Allgemeiner Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG).
 - Nutzung solarer Strahlungsenergie**
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB
Mindestens 60 % der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Photovoltaikanlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Flächige Steinschüttungen mit Kies, Schotter, Splitt u.ä. sind nicht zulässig.
- Bauordnungsrechtliche Vorschriften**
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW
 - Gestaltung der unbebauten Flächen von Baugrundstücken**
 - Im Bereich der Wohnbaugrundstücke sind Aufschüttungen oder Abgrabungen nur mit einem Böschungswinkel von 1 : 3 oder flacher zulässig.
 - Vorgartenflächen sind als Ziergärten zu gestalten, ihre Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche ist nicht zulässig.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - Dachgauben**
Dachgauben sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 40 % der Dachlänge zulässig.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 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 versickern 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 Staunässegrad (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.
- 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.
- 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.
- 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 Lichtemissionen“ hingewiesen. Darüber hinaus wird auf die durch das Insekenschutzgesetz 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.

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. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Bauordnungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3706), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzielenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **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 2 des Gesetzes vom 5.7.2024 (GV. NRW. S. 444).

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 können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

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

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz 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 32. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortslage Eitorf (Theodor-Fontane-Straße) 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 Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz 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)

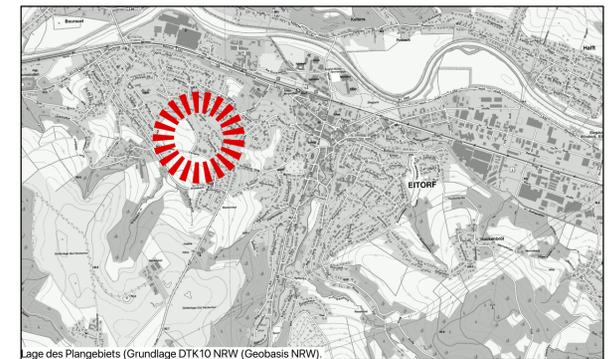
Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Änderungsbebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden ausliegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfs der 32. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortslage Eitorf (Theodor-Fontane-Straße) 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 hingewiesen.
Mit dieser Bekanntmachung ist die 32. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortslage Eitorf (Theodor-Fontane-Straße) in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

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 32. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortslage Eitorf (Theodor-Fontane-Straße) in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Eitorf, den (Der Bürgermeister)

Gemeinde Eitorf



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

Entwurf
Maßstab 1:500

Planungsstand 29.10.2024

Entwurfsverfasser:



ARCHITEKTUR + STÄDTBEAU
Erika Grobe - Kunz u. Lars O. Grobe GbR
Mülheimer Straße 7 - 53604 Bad Honnef
Tel.: 02224 - 94099 Fax: 02224 - 940994
info@grobe-kunz.de www.grobe-kunz.de