

# Teil A: Planzeichnung



# Legende

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

- z.B. MI1 Mischgebiet § 6 BauNVO
- MK Kerngebiet § 7 BauNVO

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

- z.B. (1,2) Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- Baugrenze § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO
- Baulinie § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO
- a Abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO
- g Geschlossene Bauweise § 22 Abs. 3 BauNVO

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

- Straßenverkehrsflächen

## Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- z.B. 29/1 Flurstücksnummer

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



# Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke

## Rechtsgrundlagen

Aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen  
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)  
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)  
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)  
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S.256), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes, in Kraft getreten am 01.04.2013 (GV.NRW.S.142)  
 - Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.S.666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV.NRW. S.878), in Kraft getreten am 31. Dezember 2013.  
 wird folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortskern II“, Teilplan C erlassen:

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

## Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat am 03.09.2014 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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortskern II“, Teilplan C im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Gleichzeitig wurde die Offenlegung gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Abridruck im Amtsblatt der Gemeinde Eitorf am 10.10.2014.

(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.

(Der Bürgermeister)

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat am 03.09.2014 den Entwurf des Änderungsbebauungsplans mit Text und Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

(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 20.10.2014 bis einschließlich 19.11.2014 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden aus-gelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.10.2014 im Amtsblatt der Gemeinde Eitorf ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.  
 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 08.10.2014 von der Planung unterrichtet und zur Auslegung aufgefordert.  
 Eitorf, den .....

(Der Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am 08.12.2014 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 08.12.2014 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 08.12.2014 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

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.12.2014 im Amtsblatt der Gemeinde Eitorf öffentlich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, wo der Änderungsbebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.  
 Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.  
 Eitorf, den .....

(Der Bürgermeister)

# Teil B: Text

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

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

#### 1.1 Mischgebiet (MI1, MI2) § 1 Abs. 2 Nr. 6 i.V.m. § 6 BauNVO

- (1) Nicht zulässig sind (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO):
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- (2) Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).

#### 1.2 Kerngebiet (MK) § 1 Abs. 2 Nr. 7 i.V.m. § 7 BauNVO

- (1) Nicht zulässig sind (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO):
  - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
- (2) Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
- (3) In den Gebäuden sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

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

#### 2.1 Gebäudehöhen in Mischgebiet (MI2) und Kerngebiet (MK)

- (1) Im Bereich des Kerngebiets MK und des Mischgebiets MI2 sind zulässig:
  - Bei geneigten Dächern eine Firsthöhe von 108,50m ü.NHN als Höchstmaß.
  - Bei Flachdächern eine Gebäudehöhe, bestimmt als höchster Punkt von Attika bzw. Dachhaut, von 106,50m ü. NHN als Höchstmaß.

### 3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

- (1) Der Bebauungsplan setzt im Mischgebiet MI2 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise fest. Innerhalb der durch Baulinien und / oder Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen ist ohne Grenzabstand zu bauen.

### 4. Private Stellplätze, Garagen, Carports, Zu- und Ausfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- (1) Ober- und unterirdische Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Flächen für Stellplätze und Zufahrten werden gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf die Überschreitung der GRZ dann nicht angerechnet, wenn sie wasserdurchlässig ausgeführt werden (z.B. Pflaster mit mindestens 30% Fugenganteil, Rasengittersteine, Schotterrasen).

### 5. Maßnahmen zum Artenschutz § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### 5.1 Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen und brütenden Vogelarten

- (1) Flurstücke 27, 28, 29/1, 29/2  
 Zum vorsorglichen Schutz von potenziellen Fledermaus-Sommerquartieren und brütenden Vogelarten sind Abrissarbeiten und Gehölz-Rodungen in der Zeit vom 01. November bis 28. Februar durchzuführen. Alternativ können Rückbau und Rodungsarbeiten auch außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, wenn maximal 14 Tage vor Beginn der Arbeiten durch einen Sachverständigen bei einer Ausflugskontrolle keine Fledermäuse und keine brütenden Vögel im oder am Gebäude sowie in den Gehölzen festgestellt werden.
- (2) Flurstück 159  
 Die Planung zum Rückbau des Wohnhauses Asbacher Straße 38 auf Flurstück 159 bedarf einer vorherigen vertieften Artenschutzprüfung. Die Untersuchung muss in ausreichendem Maß den Brutvogelschutz und den Fledermausschutz berücksichtigen. Daher sind weitere Untersuchungen nicht nur in der ersten Jahreshälfte, sondern auch im Sommer bis in den Monat September erforderlich.

### 6. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

#### 6.1 Dachformen, Dachneigungen

- (1) Im Bereich des Kerngebiets MK und des Mischgebiets MI2 sind zulässig:
  - Sattel- oder Walmdächer, Dachneigung 30°-40°.
  - Staffelgeschosse mit Flach- oder Pultdächern, Dachneigung 15° als Höchstmaß.

#### 6.2 Dachaufbauten

- (1) Stehende Dachfenster (Gauben) sind bis 1 : 3 der Länge der jeweiligen Dachseite zulässig.

#### 6.3 Standplätze für Abfallbehälter

- (1) Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Mülltonnenplätze sind so dicht zu bepflanzen, dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können.

## HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

### 1. Abfallwirtschaft

- (1) Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
- (2) 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.

### 2. Bodenschutz, Altlasten

- (1) 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.

### 3. Bodendenkmale

- (1) Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Gemeinde Eitorf oder dem Landschaftsverband (Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland) zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung über das weitere Vorgehen zu schützen (§§ 15, 16 DschG).

### 4. Kampfmittel

- (1) Bei Kampfmittelfunden während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Ordnungsbehörden zu verständigen.
- (2) Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

GEMEINDE EITORF



# 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Eitorf 'Ortskern II Teilplan C'

Maßstab M 1 : 500

Planungsstand: 06.08.2014

Planverfasser:

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