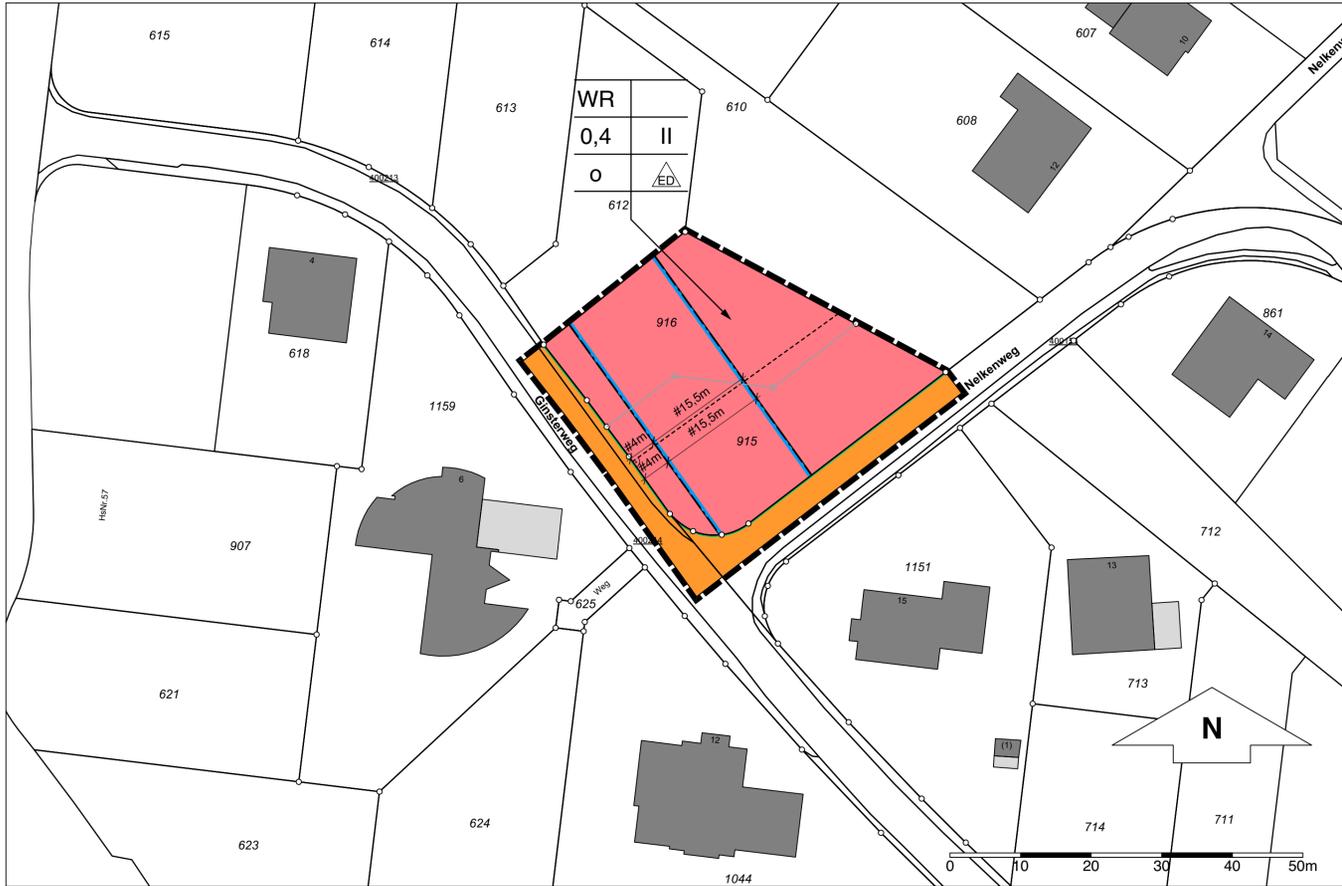


Teil A: Planzeichnung



Legende

<p>Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p> <p>WR Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO</p> <p>Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO</p> <p>z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß</p> <p>z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</p> <p>O Offene Bauweise § 22 Abs. 1, 2 BauNVO</p> <p>ED Einzel- oder Doppelhäuser § 22 Abs. 2 BauNVO</p> <p>Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO</p>	<p>Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB</p> <p>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB</p> <p>Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen</p> <p>Bisherige Grundstücksgrenze</p>
---	---

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)
- **Planzeichnungsverordnung (PlanZV)** i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), 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.656), zuletzt geändert durch § 90 Abs. 1 S. 2 der BauO NRW 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.666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW. S.966)
- **Planzeichnungsverordnung (PlanZV)** i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

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.

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.

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.

Beschluss der Öffentlichen Auslegung
Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat am 11.10.2017 den Entwurf des Änderungsbebauungsplans mit Text und Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Bekanntmachung / Inkrafttreten
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbereichs 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 20.11.2017 bis 19.12.2017 einschließlich zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden auslegen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfs der 26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, Eitorf-West I (Ginsterweg/Nelkenweg) mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wurde, erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de am 07.11.2017 sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen“ gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom 07.11.2017 bis einschließlich 14.11.2017. Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf am 07.11.2017 auf die öffentliche Bekanntmachung des o.g. Bebauungsplans auf der Internetseite hingewiesen.

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 17.11.2017 von der Planung unterrichtet und zur Auslegung aufgefordert.

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat am 11.10.2017 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 26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, Eitorf-West I (Ginsterweg/Nelkenweg) 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 07.11.2017 sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen“ gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom 07.11.2017 bis einschließlich 14.11.2017. Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf am 07.11.2017 auf die öffentliche Bekanntmachung des o.g. Bebauungsplans auf der Internetseite hingewiesen.

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.

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 ausgefertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

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 zu jedem beliebigen Zeitpunkt bis einschließlich 20.11.2017 bis 19.12.2017 einschließlich zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden auslegen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfs der 26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, Eitorf-West I (Ginsterweg/Nelkenweg) mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wurde, erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de am 07.11.2017 sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen“ gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom 07.11.2017 bis einschließlich 14.11.2017. Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf am 07.11.2017 auf die öffentliche Bekanntmachung des o.g. Bebauungsplans auf der Internetseite hingewiesen.

Teil B: Text

IN ERGÄNZUNG ZUR PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

Mit der Aufstellung der 26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, Eitorf-West I werden die Festsetzungen des Ursprungsplans im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans außer Kraft gesetzt.

1. Art der baulichen Nutzung

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 Reines Wohngebiet WR**
§ 1 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 BauNVO
- (1) Nicht zulässig sind Ausnahmen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 3 Abs. 3 BauNVO.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- (1) Das Vortreten von Gebäudeteilen (wie Vordächer, Erker, Balkone, Lisenen) vor der Baugrenze ist bis zu 1,0 m zulässig.
 - (2) Nebenanlagen gem. § 14 Absatz 1 BauNVO sind, außer Abfallbehälter und deren Standplätze, gem. § 23 Abs. 5 BauNVO vor der vorderen (straßenseitigen) Baugrenze nicht zulässig.
 - (3) Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude zulässig.
 - (4) Im Bereich der Garagenzufahrten ist ein Mindestabstand von jeweils 5,0 m zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
 - (5) Stellplätze sind hinter der rückwärtigen Baugrenze nicht zulässig.

3. Höhenlage der Gebäude

- § 9 Abs. 3 BauGB
- (1) Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertigfußboden) darf höchstens 0,30 m über der höchsten natürlichen Geländeoberfläche am Gebäude betragen.

4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

4.1 Dachformen

- (1) Es sind alle Dachformen zulässig.

4.2 Dremmel, Kniestock, Firsthöhe

- (1) Dremmel sind nur bei 1-geschossigen Gebäuden zulässig.
- (2) Die jeweilige Firsthöhe darf, gemessen über dem Erdgeschossfußboden, höchstens 9,00 m betragen. Eine geringfügige Abweichung bis zu 0,30 m kann, insbesondere zur Anpassung an vorhandene Nachbarbebauung, zugelassen werden.

4.3 Dachaufbauten (Gauben etc.) und Dacheinschnitte

- (1) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Firstlänge und nur bei Dachneigungen über 30° zulässig. Die Einzellänge darf 3,00 m nicht überschreiten; vom Ortsgang ist jeweils ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Die vordere Ansichtfläche einer Gaube darf nicht in das obere Drittel der Dachhöhe reichen.

4.4 Dacheindeckungen und Fassadenmaterial

Unzulässig sind:

- (1) Fassadenverkleidungen aus Bitumen- oder Kunststoffmaterial
- (2) Fassadenverkleidungen von mehr als 30% der jeweiligen Fläche mit polierten Natur- oder Kunststoffplatten sowie mit Keramikplatten
- (3) Dacheindeckungen mit Blechen oder Dachpappen in Bahnen, sofern die Dachneigung 20° übersteigt.

4.5 Einfriedungen, Freiflächengestaltung

- (1) Einfriedungen sind vor der straßenseitigen Baugrenze und deren geradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze (= Vorgarten) nur als Gitter, Holzzäune und Hecken bis 0,80 m Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig, Sockelmauern nur bis zu 0,30 m Höhe.
- (2) Sonstige Einfriedungen sind nur als Drahtzäune, Gitter, Holzzäune oder Hecken bis zu 1,80 m Höhe über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.
- (3) Bei Doppelhäusern sind in der Verlängerung der Grenzbebauung grenzständige Abschirmwände bis zu 3,00 m Länge und 2,50 m Höhe zulässig.
- (4) An den Straßeneinmündungen dürfen Bepflanzungen in den Bereichen der Sichtflächen die Höhe von 0,70 m über die angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.
- (5) Vorgartenflächen (Flächen vor der straßenseitigen Baugrenze bzw. vor dem Gebäude) dürfen nur bis zu 30% versiegelt werden.
- (6) Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so dicht zu bepflanzen, dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

HINWEISE

1. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung anfallende, bauschutthaltige und 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

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 Verunreinigung 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.

3. Bodendenkmale

Bei Bodenbewegungen 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 für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

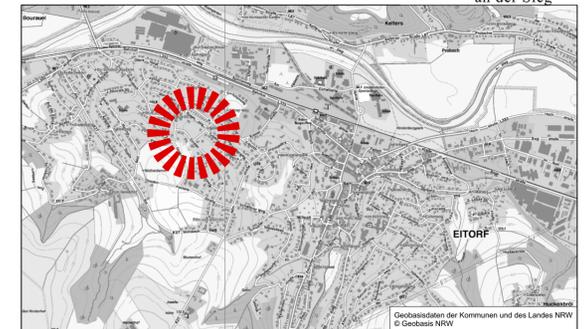
4. Niederschlagswasserbeseitigung

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.

5. 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



26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, Eitorf-West I (Ginsterweg / Nelkenweg)

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