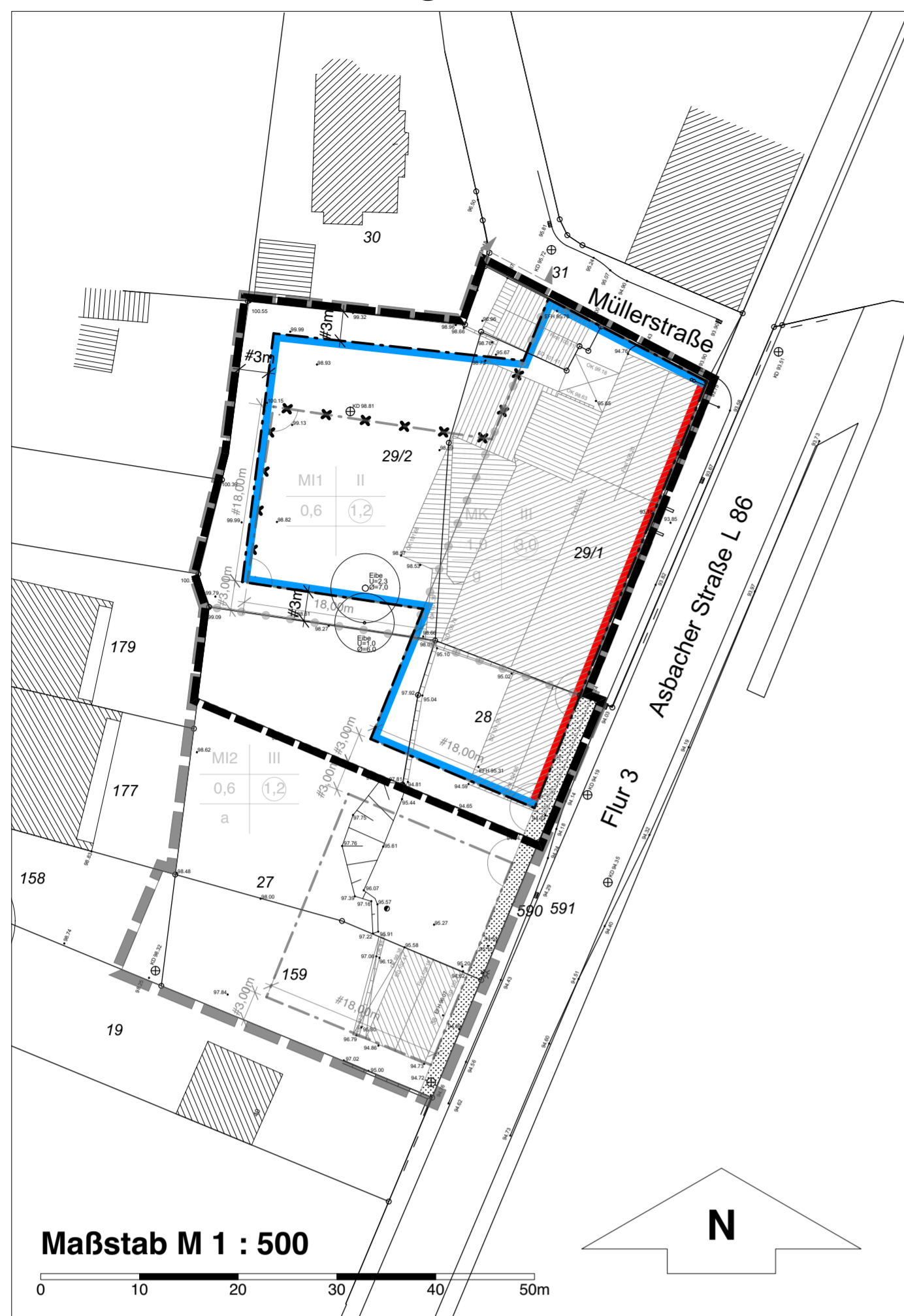
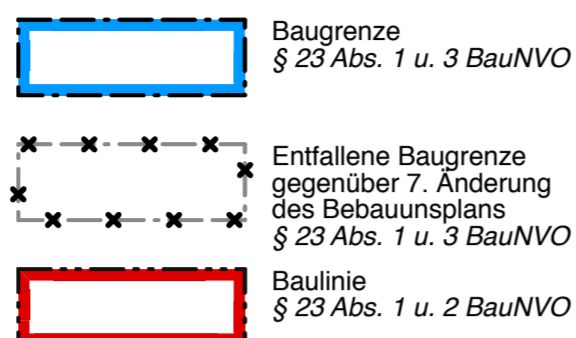


Teil A: Planzeichnung



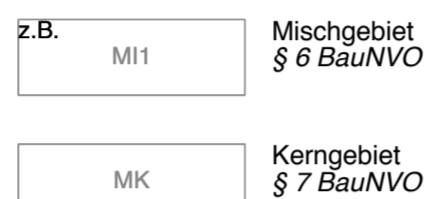
Legende

Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

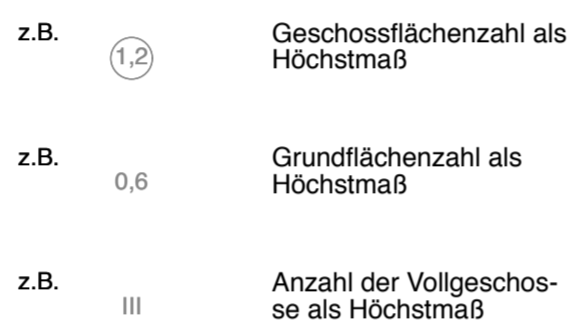


Nachrichtlich:
Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Ortskern II Teilplan C

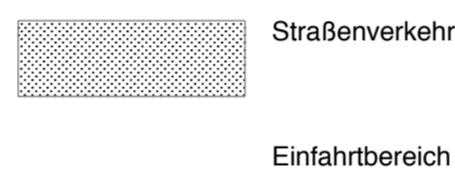
Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



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



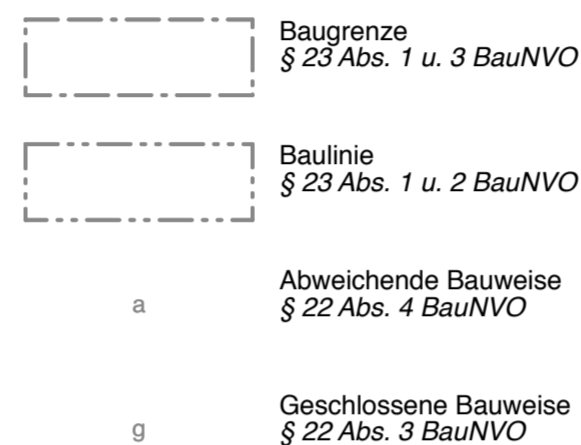
Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



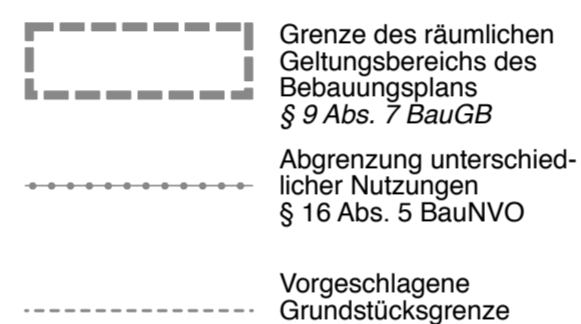
Sonstige Planzeichen



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



Sonstige Planzeichen



Rechtsgrundlagen

Aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)** vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)

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

Nicht geänderte Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Ortskern II Teilplan C“ bestehen fort.

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat am 10.04.2019 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 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Ortskern II Teilplan C“ 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 08.07.2019 sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen“ gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom 08.07.2019 bis einschließlich 15.07.2019. Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf am 12.07.2019 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 Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat am 10.04.2019 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 16.07.2019 bis 15.08.2019 einschließlich zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfs der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Ortskern II Teilplan C“ 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 Umweltpflicht abgesehen wurde, erfolgte durch Bereitstellung

auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de am 08.07.2019 sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen“ gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom 08.07.2019 bis einschließlich 15.07.2019. Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf am 12.07.2019 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.

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 10.07.2019 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Eitorf, den (Der Bürgermeister)

Abwägung

Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am 04.11.2019 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 04.11.2019 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 04.11.2019 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

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 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)

§ 1 Abs. 2 Nr. 6 i.V.m. § 6 BauNVO

Die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans bestehen fort.

1.2 Kerngebiet (MK)

§ 1 Abs. 2 Nr. 8 i.V.m. § 7 BauNVO

(1-2) Die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans bestehen fort.

(3) Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Gebäudehöhen in Kerngebiet (MK) und in Mischgebiet MI2

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

(1) Im Bereich von Kerngebiet MK und Mischgebiet MI2 sind zulässig:

- Bei geneigten Dächern eine Firsthöhe von 109,50m ü. NHN als Höchstmaß.

- Bei Flachdächern eine Gebäudehöhe, bestimmt als höchster Punkt von Attika bzw. Dachhaut, von 107,50m ü. NHN als Höchstmaß.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans bestehen fort.

(2) Baulinien dürfen auf einer Länge von maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite durch ein Zurücksetzen der Außenwand unterbrochen werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

4. Private Stellplätze, Garagen, Carports, Zu- und Ausfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans bestehen fort.

5. Maßnahmen zum Artenschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans bestehen fort.

6. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans bestehen fort.

Hinweise und nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. 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.

2. Bodenschutz, Altlasten

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. Kampfmittel

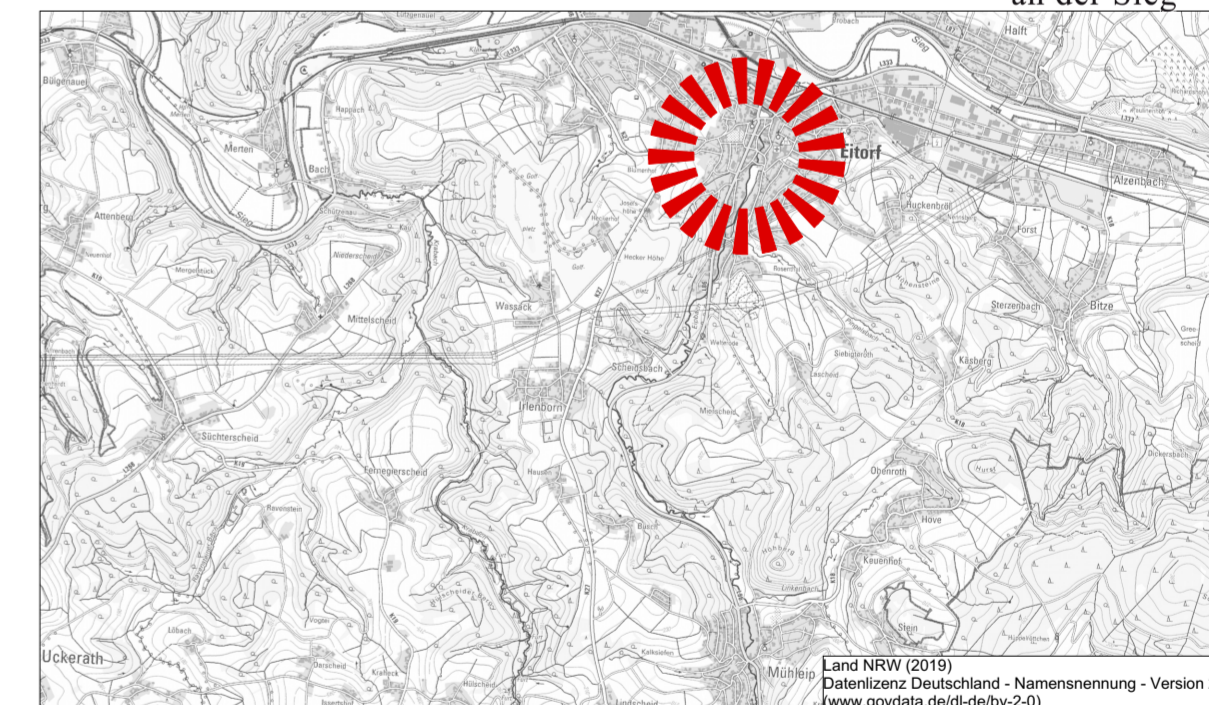
Bei Kampfmittelfunden während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Ordnungsbehörden zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

5. Zufahrten an Landesstraßen

Gem. § 18 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NW) ist hinsichtlich der Genehmigung neuer Zufahrten an Landesstraßen die Zustimmung der Straßenbaubehörde einzuholen.

GEMEINDE EITORF



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

Maßstab M 1 : 500

Planverfasser:

ARCHITEKTUR + STÄDTTEBAU
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