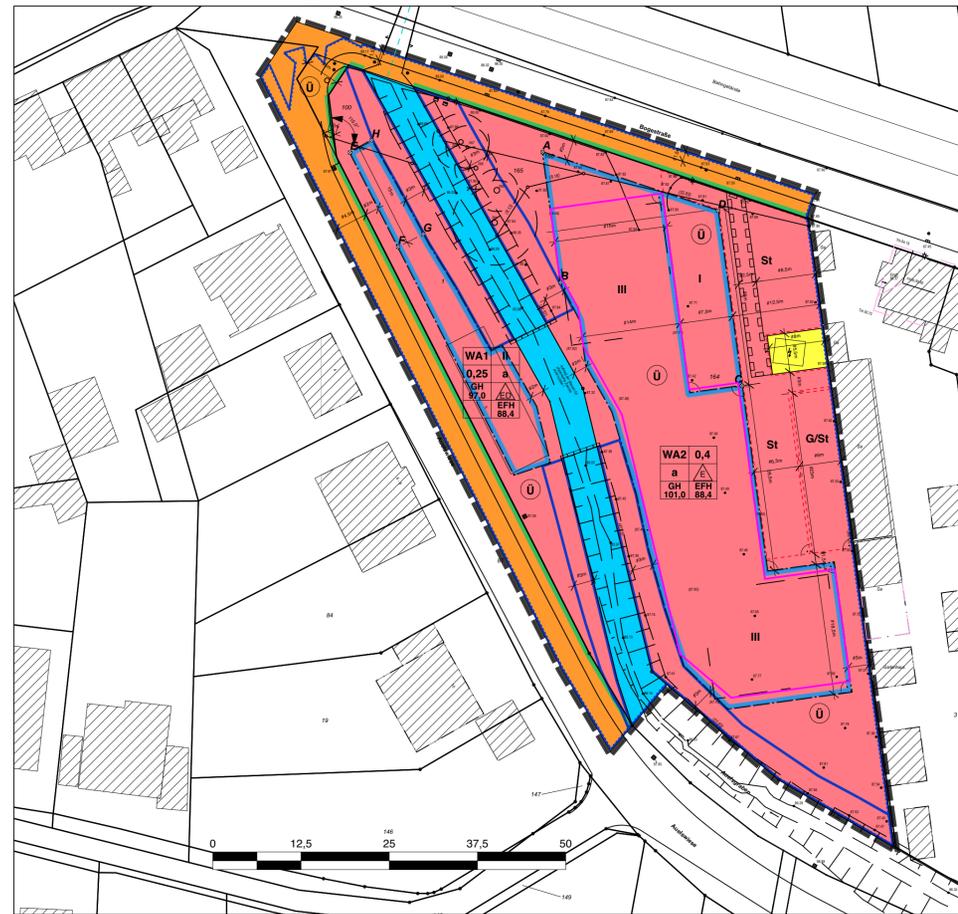


## Teil A: Planzeichnung



## Erläuterung der Planzeiche

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

**WA 1** Allgemeines Wohngebiet (WA)  
§ 4 BauNVO

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

**z.B. 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)  
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO

**z.B. III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO

**z.B. GH 101,0** Höhe baulicher Anlagen (Meter über NHN im DHNN 2016) als Höchstmaß, Oberkante GH  
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO

**Bauweise, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**a** Abweichende Bauweise  
§ 22 Abs. 4 BauNVO

**△** Nur Einzelhäuser zulässig  
§ 22 BauNVO

**△** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
§ 22 BauNVO

**□** Baugrenze  
§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

**Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**□** Straßenverkehrsflächen

**—** Straßenbegrenzungslinie

**Flächen für Versorgungsanlagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

**□** Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizitätsversorgung

**Wasserflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Abs. 6 und Abs. 6a BauGB

**□** Wasserfläche  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

**□** Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Gewässerrandstreifen  
§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 31 LWG NRW

**□** Gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet  
§ 9 Abs. 6a BauGB

**Sonstige Planzeichen**

**St** Flächen für nicht überdachte Stellplätze  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

**G/St** Flächen für nicht überdachte Stellplätze, Garagen und Carports  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

**□** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Nutzer der Flächen für Versorgungsanlagen zu belastende Flächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

**z.B. EFH 88,4** Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) in Metern über NHN im DHNN 2016 als Mindestmaß  
§ 9 Abs. 3 BauGB

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
§ 9 Abs. 7 BauGB

## Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen

Aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen - **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Zeitpunkt der Offenlage geltenden Fassung

- **Bauabstandsverordnung (BauABV)** vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3736) in der zum Zeitpunkt der Offenlage geltenden Fassung

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) in der zum Zeitpunkt der Offenlage geltenden Fassung

- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)** vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. S.421) in der zum Zeitpunkt der Offenlage geltenden Fassung

- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) in der zum Zeitpunkt der Offenlage geltenden Fassung

der folgende Satz über die 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf (Bogestraße) erlassen:

**Teil A: Planzeichnung M. 1 : 500**

**Teil B: Text**

Im Geltungsbereich der 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf (Bogestraße) treten die Festsetzungen des Ursprungsplans außer Kraft.

**Aufstellungsbeschluss**

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung der Satzung zur 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf (Bogestraße) im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter [www.eitorf.de](http://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)

**Abwägung**

Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am ..... 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 ..... den Änderungsbebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung (§ 10 Abs. 1 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 ..... übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden.

Der Änderungsbebauungsplan wird hiermit ausfertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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](http://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

### 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, WA 2

§ 1 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 BauNVO

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

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

#### 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 festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

#### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 3 BauNVO

- (1) In WA 1 werden die Gebäude in abweichender Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet; die Länge der Gebäude darf höchstens 12,0 m für ein Einzelhaus und 24,0 m für ein Doppelhaus betragen.
- (2) In WA 2 werden die Gebäude in abweichender Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet; die Länge der Gebäude darf jeweils höchstens 25,0 m betragen.

#### 4. Garagen, Carports, private Pkw-Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

In WA 2 sind Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze nur auf den entsprechend festgesetzten Flächen (G/St, St) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

##### 5.1 Maßnahmen zum Artenschutz

Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern sowie von übrigen Vegetationsbeständen für Zwecke der Baufeldräumung / Baustelleneinrichtung darf nur außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September durchgeführt werden.

##### 5.2 Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz

- (1) Nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Wege, die ausschließlich als Feuerwehr- und Rettungszufahrten dienen, sind aus versickerungsfähigen Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) herzustellen.
- (2) 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.

#### 6. Nutzung solarer Strahlungsenergie

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

- (1) Mindestens 60 % der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Photovoltaikanlagen zur Nutzung der einfallenden solarer Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- (2) Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

#### 7. 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.

#### 8. Maßnahmen zum Schallschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Schlafräume innerhalb der in der Planzeichnung durch die Punkte A-B-C-D in WA 2 und durch die Punkte E-F-G-H in WA 1 begrenzten Flächen, die nur über nach Norden oder Osten ausgerichtete Fenster verfügen, sind mit schalldämmten Permanent- oder Wandlüftern auszustatten.

#### 9. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

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

##### 9.1 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter / Mülltonnen sind so einzuzünnen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

##### 9.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Flüchtige Steinschüttungen mit Kies, Schotter oder Splitt im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

### HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB

#### 1. Versickerung des Niederschlagswassers gemäß § 44 LWG NRW

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.

Auf die Stellungnahme zur Niederschlagswasserversickerung des Geotechnischen Büros Dr. Leischner GmbH vom 21.07.2022 für das Grundstück Bogestraße 4 im Anhang der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird hingewiesen.

#### 2. Überschwemmungsgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich des im Sinne des § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetztes Überschwemmungsgebietes der Sieg.

Künftige Bauvorhaben bedürfen nach § 78 WHG einer wasserrechtlichen Genehmigung; für die Berechnung des Retentionsraumausgleichs ist die Höhe des 100-jährigen Bemessungshochwassers zu berücksichtigen, sie beträgt für den Planbereich nach Auskunft der Bezirksregierung Köln 88,27 m ü. NNH.

#### 3. Vogelschlag an Gebäuden

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährlichen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbdurchsichtigen Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudecken, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

#### 4. Gewässerrandstreifen

Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Auelsgrabens, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ist ab Oberkante / Uferböschung beidseitig ein mindestens 3,0 m breiter Gewässerrandstreifen freizuhalten. Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind u.a. das Entfernen standortgerechter Bäume und Sträucher sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern unzulässig, ebenso der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

#### 5. Lichtemissionen

Informationen zur Verhinderung nachteiliger Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen wild lebender Arten durch Lichtemissionen können der LANUV-Info 42 (2018) „Künstliche Außenbeleuchtung – Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtemissionen“ entnommen werden.

Vorsorglich 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. 4d BNatSchG durch das zuständige Bundesministerium in Kraft.

#### 6. Bodenschutz, Altlasten

(1) Gemäß § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachhaltige Einwirkungen zu treffen.

(2) Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Auf den Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ LABO 2009, wird hingewiesen.

(3) Die Flächen von WA 2 sind aufgrund ihrer gewerblichen Vornutzung als Altstandort im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises erfasst. Bei den Erdarbeiten und der Herstellung der Außenanlagen / Gärten ist besonders darauf zu achten, dass kein belastetes Deponat auf die oberflächennahen Schichten gelangt bzw. mit diesen vermischt wird. Im Bereich künftiger Grün- und Spielplatzflächen ist der anstehende Boden durch eine mindestens 0,5 m starke Schicht aus geprüfem Mutterboden zu überdecken.

(4) Die ordnungsgemäße Entsorgung des belasteten Erdaushubs ist nachzuweisen. Soweit Material zur Herstellung einer durchwurzelbaren Schicht angeliefert wird, sind die in der BBodSchV genannten Vorsorgewerte entsprechend Z 0 nach LAGA TR Boden einzuhalten.

(5) 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.

#### 7. Archäologische Funde und Befunde

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, 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.

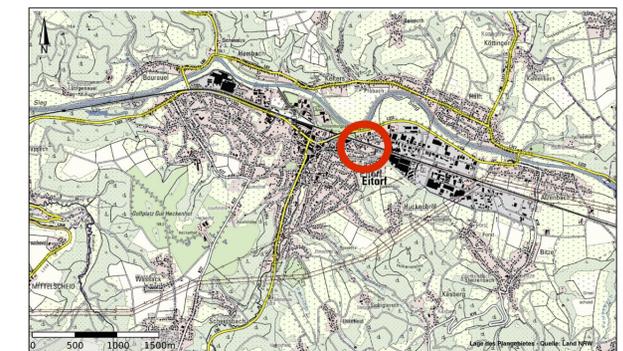
#### 8. Abfallwirtschaft

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

#### 9. Städtebauliche und technische Kriminalprävention

Auf das kostenlose Informations- und Beratungsangebot des Polizeipräsidium Bonn zur städtebaulichen und technischen Kriminalprävention wird hingewiesen. Ausführliche Informationen sind telefonisch sowie unter [kkkpo.bonn@polizei.nrw.de](mailto:kkkpo.bonn@polizei.nrw.de) erhältlich.

## Gemeinde Eitorf



## 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf (Bogestraße)

Entwurf - Maßstab 1:500

Planungsstand 28.09.2022

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