



**Teil B**

**Festsetzungen und Erläuterungen der verwendeten Planzeichen**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)  
Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:  
Nr. 1 Wohngebäude

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 2 Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen

sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:  
Nr. 1 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
Nr. 2 sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

max. zulässige Grundflächenzahl  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Höhe der baulichen Anlagen**  
max. zulässige First- bzw. Gebäudehöhe in Meter über NHN

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise  
nur Einzelhaus  
Baugrenze

**4. Garagen und überdachte Stellplätze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen mindestens einen Abstand von 5,50 m zu ihrer der Zufahrt vorgelagerten öffentlichen oder privaten Straßenfläche aufweisen.

**5. Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

**6. Gestaltung der baulichen Anlagen**  
(§ 86 BauO NW)

**Baugestaltung**  
Fassadenverkleidungen aus Bitumenmaterial, Glasbausteinen sowie aus sichtbaren massiven Rundholzstämmen bestehende Fassaden sind nicht zulässig.

Die Fassadengestaltung von Anbauten und Garagen sind dem Hauptkörper entsprechend auszubilden.

**Drempel**  
Drempel sind nur bis zu 1,5 m Höhe bei einer eingeschossigen Bauweise zulässig.

**Dachgestaltung**  
Zulässig sind Flach-, Sattel-, Pult-, versetzte Pult-, Walm- sowie Krüppelwalmdächer.

**Dachneigung**  
als Mindest- und Höchstgrenze  
Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und eingeschossigen Anbauten sind Flachdächer zulässig.

**Dacheindeckung**  
Als Dacheindeckungsmaterial sind außer bei eingeschossigen Anbauten, Garagen und überdachten Stellplätzen nur Natur- und Kunstschiefer sowie, Ton- und Betondachsteine zulässig.

Satellitenschüsseln sowie Dachaufbauten sind farblich dem Ton der Dacheindeckung anzupassen. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind hiervon ausgeschlossen.

**Gauben**  
Gauben sind zulässig. Eine besondere Gestaltung der Gaube wird nicht festgesetzt,

jedoch sind jeweils mind. 1,25 m Abstand vom Ortsgang, von Graten und Kehlen, vom First und von Gaube zu Gaube, gemessen vom jeweilig nächstliegenden Punkt entlang der Dachfläche, einzuhalten.

**7. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 NBauGB)

private Verkehrsfläche

Stellfläche für Abfallbehälter

**8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Absatz 6 BauGB)

Fällarbeiten sind in der Zeit vom 1. Oktober bis ausschließlich 1. März gestattet. Müssen Fällarbeiten außerhalb dieser Zeit durchgeführt werden, so erfolgt die Freigabe durch die Gemeinde Eitorf auf Basis einer gutachterlichen Stellungnahme. Die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises ist in Kenntnis zu setzen.

- 9. Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 11. Änderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

WR		Nutzungsschablone	
II	0,4	Art der baulichen Nutzung	
o	1 Wo	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl
0-45°	FD, SD, PD, VPD, WD, KWD	Bauweise	Zahl der Wohnungen
	FH 138 NHN	Dachneigung	Dachgestaltung
		zulässige Bebauung	max. Höhe der baulichen Anlagen

- 10. Sonstige Darstellungen**
- vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.
  - vorhandene Gebäude / Nebengebäude
  - vorhandene Böschung
  - vorhandene Geländehöhen in m ü.NHN
  - vorhandene Gebäudehöhen
  - Vermaßung zur Veranschaulichung der Dimensionen im B-Plan

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.  
BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162), in Kraft getreten am 28. Juni 2017.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966), in Kraft getreten am 29. November 2016.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516) zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015.

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

**Verfahrensvermerke**

**1. Aufstellungsbeschluss**  
Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat am 08.11.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung der Satzung zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am alten Weingarten-Höhenstein" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf sowie durch Aushang an der Aushangtafel "Amtliche Informationen" neben dem Rathaus, Markt 1, 53783 Eitorf vom ..... bis .....

Eitorf, den .....  
(Der Bürgermeister)

**2. Beteiligung der benachbarten Gemeinden**  
Die Beteiligung der benachbarten Gemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....

Eitorf, den .....  
(Der Bürgermeister)

**3. Beschluss der öffentlichen Auslegung**  
Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat am 08.11.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am alten Weingarten-Höhenstein", 11. Änderung mit Text und Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Eitorf, den .....  
(Der Bürgermeister)

**4. Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am alten Weingarten-Höhenstein", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden ausgelegen. Gleichzeitig waren die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf eingestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf am ..... sowie durch Aushang an der mit "Amtliche Informationen" gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf vom ..... 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)

**5. Beteiligung der Behörden**  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden am ..... von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Eitorf, den .....  
(Der Bürgermeister)

**6. Abwägung**  
Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am ..... in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Eitorf, den .....  
(Der Bürgermeister)

**7. Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am ..... den Bebauungsplan Nr. 4 "Am alten Weingarten-Höhenstein", 11. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eitorf, den .....  
(Der Bürgermeister)

**8. Ausfertigung**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans Nr. 4 "Am alten Weingarten-Höhenstein", 11. Änderung 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 wurde. Der Änderungsbebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Eitorf, den .....  
(Der Bürgermeister)

**9. Bekanntmachung/Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf öffentlich bekannt gemacht mit dem Hinweise darauf, wo der Änderungsbebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 4 "Am alten Weingarten-Höhenstein", 11. Änderung in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Eitorf, den .....  
(Der Bürgermeister)

**10. Beachtliche Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder ein nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Eitorf, den .....  
(Der Bürgermeister)