



- 3. Bauweise, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Nur Einzelhäuser sind zulässig.
- Das Vortreten von Gebäudeteilen (wie Vordächer, Erker, Balkone, Lisenen etc.) vor die Baugrenze ist bis zu 1,00m zulässig.
- Baugrenze**
- 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Garagen (GA) / überdachter Stellplatz (ST)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den hierfür gesondert ausgewiesenen Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen von Hauptgebäuden bis zu einer max. Tiefe von 12m ab der Verkehrsfläche zulässig
- 5. Gestaltung der baulichen Anlagen**
(§ 89 BauO NW)
- Dachformen und Dachgestaltung:
- SD,WD,PD,ZD
30° - 45°
- Zulässig sind Sattel- (SD), Walm- (WD), Pult- (PD), Zeltedächer (ZD) und deren Zwischenformen mit einer Dachneigung von 30° bis einschließlich 45°.
- Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und eingeschossigen Anbauten sind Flachdächer zulässig, wenn die Grundfläche höchstens 35 qm beträgt.
- Dachaufbauten:
Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchhäuser u. ä.) und Dacheinschnitte (Loggien u. ä.) sind nur bis zu 30% der Firstlänge zulässig. Vom Organg und Untereinander ist der Abstand von mind. 1,50m einzuhalten. Die vordere Aussichtsfläche einer Gaube darf nicht in das obere Drittel der Dachhöhe reichen.
- Liegende Dachfenster (Dachflächenfenster) mit mehr als 1,5 qm Glasfläche/Fenster sind nicht zulässig
- Dacheindeckung:
Als Dacheindeckungsmaterial sind außer bei Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, Glas- und Gründächern nur Natur- und Kunstschiefer, Dachziegel oder Betondachsteine und Metalleindeckungen (Kupfer, Zink) in den Farbtönen basaltgrau (RAL 7012), schiefergrau (RAL 7015), anthrazitgrau (RAL 7016), betongrau (RAL 7023), granitgrau (RAL 7026), blaugrau (RAL 7031), sepriabraun (RAL 8014), schokoladenbraun (RAL 8017), graubraun (RAL 801) oder dunkler zulässig
- Fassadengestaltung
Unzulässig sind:
Fassadenverkleidungen aus Bitumen- oder Kunststoffmaterial und Fassadenverkleidungen von mehr als 30 % der jeweiligen Ansichtfläche mit polierten Natur- oder Kunststeinplatten, mit Keramikplatten sowie Wasch- bzw. Sichtbeton.
- Einfriedigungen
Einfriedigungen sind nur als Hecken einheimischer Gehölze zulässig, Maschendrahtzäune sind in Verbindung mit Hecken zulässig.

- 6. Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
- Max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- 7. Verkehrsflächen**
(§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- Private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung private Erschließungsstraße
- 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Begrünung der Grundstücke
- Auf den Baugrundstücken sind alle Flächen, die nicht von baulichen Anlagen überbaut sind, dauerhaft zu begrünen.
- Stellplatzflächen, Zugänge und Zufahrten von mehr als 30 qm sind so auszubilden, dass Niederschlagswasser versickern kann (z. B. Rasengittersteine, Öko-Pflaster).
- 9. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhalt wertvoller Vegetationsbestände
- Die bestehenden Gehölzbestände sind zu erhalten. Für jedes abgängige Gehölz ist ein Gehölz aus der angeführten Artenliste nachzupflanzen (Verhältnis 1:1). Dabei müssen abgängige Bäume durch die Nachpflanzung von Bäumen kompensiert werden.
- Schädliche Einwirkungen auf die zu erhaltenden Vegetationsbestände während der Bauarbeiten sind durch Schutzmaßnahmen (gem. RAS-LP4 und DIN 18920) zu vermeiden. Überstehende Äste, die in die Baufenster hineinreichen, dürfen fachgerecht zurückgeschnitten werden, sofern der Schnitt die Vitalität des Gehölzes nicht gefährdet.
- Liste der zu verwendenden Arten
- | | | |
|---------------|--------------------------|---------------------|
| Bäume: | Sträucher: | |
| Trauben-Eiche | Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Stiel-Eiche | Zweigriffeliger Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Rot-Buche | Schlehe | Prunus spinosa |
| Berg-Ahorn | Hasel | Corylus avellana |
| Spitz-Ahorn | Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Hainbuche | Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Kirsche | Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |
| Winter-Linde | Gemeiner Liguster | Ligustrum vulgare |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos | Syringa vulgaris |
| Eberesche | Sorbus aucuparia | Euonymus europaeus |
- 10. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

WR	0,25
II	2 WO

- 11. Sonstige Darstellungen**
- 596 vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.
- vorhandene Gebäude / Nebengebäude
- vorhandenes Gelände in m ü.NHN
- vorhandene Böschung mit Höhenlinien
- Vermaßung in Meter
- Paralleles Maß
- Winkelvermaßung in Grad

Teil C Darstellung des Bestandes (rein informativ, nicht Inhalt der 2. Änderung)

Wesentliche Festsetzungen BP 3.3 zu Baufeld 5

Baufeld	5
Art der baulichen Nutzung	WR
GRZ	0,25
Zahl der Vollgeschosse	II
Firsthöhe	9,00
Bauweise	EA
max. Wohneinheiten/Haus	4 WO
Dachform	SD,WD,PD,ZD
Dachneigung	30°, 45°

- Rechtsgrundlagen**
- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist*.
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- BauO NRW:** Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 2018 und am 01. Januar 2019 (GV. NRW. 218 S. 421). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.
- GO NRW:** Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1072), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- 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.), in Kraft getreten am 21. November 2015.
- BNatSchG:** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), ddas zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90):** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- Zu dem Bebauungsplan gehört weiterhin eine Planbegründung gemäß § 9 (8) BauGB.
- 1. Aufstellungsbeschluss**
Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat am 07.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans 3.3 Erlenberg beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf (www.eitorf.de) am sowie durch Aushang an der Aushangtafel "Amtliche Informationen" neben dem Rathaus, Markt 1, 53783 Eitorf vom bis Gleichzeitig wurde im Mittelungsblatt der Gemeinde Eitorf am 18.06.2021 auf die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbescheides auf der Internetseite hingewiesen.
- Eitorf, den Rainer Viehof
Bürgermeister
- 2. Beteiligung der benachbarten Gemeinden**
Die Beteiligung der benachbarten Gemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom
- Eitorf, den Rainer Viehof
Bürgermeister
- 5. Beschluss der öffentlichen Auslegung**
Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat am den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes 3.3 Erlenberg mit Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Eitorf, den Rainer Viehof
Bürgermeister

- 6. Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf der ... Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.3 Erlenberg, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden ausgelegen. Die Bekanntmachung und die ausgelegten Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de eingestellt und mit dem zentralen Portal der Landes unter http://uvp-verbund.de/nw verlinkt.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfs der Änderung des Bebauungsplans 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 Mittelungsblatt der Gemeinde Eitorf vom auf die öffentliche Bekanntmachung des o.g. Bauleitplanes auf der Internetseite hingewiesen.
- Eitorf, den Rainer Viehof
Bürgermeister
- 7. Beteiligung der Behörden**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden gemäß (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
- Eitorf, den Rainer Viehof
Bürgermeister
- 8. 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 Rainer Viehof
Bürgermeister

- 9. Satzungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.3 Erlenberg, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
- Eitorf, den Rainer Viehof
Bürgermeister
- 10. Ausfertigung**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.3 Erlenberg 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 ausgefertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.
- Eitorf, den Rainer Viehof
Bürgermeister

- 11. 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 Mittelungsblatt der Gemeinde Eitorf am auf die öffentliche Bekanntmachung hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.
- Eitorf, den Rainer Viehof
Bürgermeister
- 12. 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 Rainer Viehof
Bürgermeister

- Eitorf, den Rainer Viehof
Bürgermeister
- Eitorf, den Rainer Viehof
Bürgermeister
- Eitorf, den Rainer Viehof
Bürgermeister

- Eitorf, den Rainer Viehof
Bürgermeister
- Eitorf, den Rainer Viehof
Bürgermeister
- Eitorf, den Rainer Viehof
Bürgermeister

- Eitorf, den Rainer Viehof
Bürgermeister
- Eitorf, den Rainer Viehof
Bürgermeister
- Eitorf, den Rainer Viehof
Bürgermeister

- Eitorf, den Rainer Viehof
Bürgermeister
- Eitorf, den Rainer Viehof
Bürgermeister
- Eitorf, den Rainer Viehof
Bürgermeister

Planungsbüro Schumacher GmbH
Oststraße 8 D-51674 Wiehl
Telefon + 49 (0) 2262 - 72050
Telefax + 49 (0) 2262 - 72056
info@pbs-schumacher.de
www.pbs-schumacher.de
Amtsgericht Köln HRB 94421
Geschäftsführung
Jürgen Schumacher, Jörg Timmermann

Projekt Nr. 1861 | Status EF
Datei 1861-BP
bearbeitet Neuhaus
gezeichnet Du,Jansen
Projektleiter Neuhaus
Aufgestellt Wiehl, Oktober 2023

Gemeinde Eitorf

EITORF AN DER SIEG

2. Änderung des Bebauungsplanes 3.3 Erlenberg

1:500