



- Teil B: Textliche Festsetzung**
- A. BAUPLANERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Keine Änderung der bestehenden Festsetzungen
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Zulässige Grundfläche
Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bis maximal zu einer GRZ von 0,8 durch Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.
 - Höhe baulicher Anlagen
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird für bauliche Anlagen eine maximale Höhe gem. Plan-einschrieb festgesetzt. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf den obersten Abschluss einer baulichen Anlage (beispielsweise Firsthöhe).
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Ga-ragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen mindestens 5 Meter hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.
 - Bauweise
Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude-länge darf maximal 75 m betragen. Ein seitlicher Grenzabstand von mindestens 3 Metern ist einzuhalten.
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:
- Dachneigungen
Es sind nur Sattel-, Waln- und gegeneinander gesetzte Pultdächer zulässig;
Bei Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen und 1-geschossigen Anbauten sind Flachdächer zulässig, wenn die Grundfläche höchstens 35 m² beträgt.
 - Einfriedungen
Massive Einfriedungen sind nur zulässig, soweit sie zum Ausgleich der Topographie erforderlich sind und als Stützmauern dienen. Ansonsten sind Einfriedungen mit Hecken oder hinter-pflanzten Zäunen bis zu 160 cm Höhe herzustellen.
- C. HINWEISE**
- Artenschutz
Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG zu vermeiden, ist das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres auszuführen.
 - Bodendenkmale
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Ge-meinde als Unterer 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.



Verfahrensvermerke

Rechtsgrundlagen
Aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichnungsverordnung (PlanzV)**, in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.S.666)

wird folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, Ortsteil Lindscheid (Überdorfstraße/ Kalkstraße) erlassen:

Teil A: Planzeichnung M. 1:500
Teil B: Textliche Festsetzungen

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat am 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, Lindscheid 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 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 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 Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat am den Entwurf des Änderungsbebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Eitorf, den (Der Bürgermeister)

Öffentlichen Auslegung
Der Entwurf des Änderungsbebauungsplanes, 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 ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, Lindscheid mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umwelprüfung abgesehen wurde, folgte 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 des o. g. Bebauungsplanes auf der Internetseite hingewiesen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Eitorf, den (Der Bürgermeister)

Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabengebiete durch die Planung berührt werden können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Eitorf, den (Der Bürgermeister)

Abwägung
Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit angebrachten 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 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eitorf, den (Der Bürgermeister)

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Änderungsbebauungsplanes 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)

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 dienstliche Bekanntmachung hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Eitorf, den (Der Bürgermeister)

Legende

Art der baulichen Nutzung	MD Dorfgebiete
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,6 Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH 245,0 m	maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN (Normalnull)
a	abweichende Bauweise
20°-30°	zulässige Dachneigung
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
	Baugrenze
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung

GEMEINDE EITORF

Eitorf
an der Sieg

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7
Ortsteil Lindscheid (Überdorfstraße/ Kalkstraße)
Teil A: Planzeichnung M. 1: 500
Teil B: Text

ENTWURF
Planungsstand: 15.01.2024

Planverfasser:
Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31 · 50939 Köln
Tel.: 0221/411011-0 · Fax: 411011-22