

RECHTGRUNDLAGE

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414)
- **Bauordnungsverordnung (BauVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch die Bekanntmachung vom 22. April 2002 (BGBl. II. S. 665)
- **Planungsverordnung 1990 (PlanVO 90)**
In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**
In der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421)
- **Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen**
In der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. November 2004 (GV. NRW. S. 644)

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Dorfgebiet (MD)

Innerhalb des festgesetzten MD-Gebietes sind die gem. § 5 Abs. 2 BauVO zulässigen Nutzungen

- Betriebe zur Ber- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Tankstellen

sowie die gem. § 5 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässige Nutzung

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauVO nicht zulässig
- 2. **Max. Firsthöhe**
Die max. Firsthöhe wird auf 8,6 m beschränkt. Baugestöße ist die mittlere Höhe der vorgelegten Verkehrsfläche.

- 3. **Nebenanlagen**
In dem mit 25° - 45° Dachneigung festgesetzten Bereich sind - mit Ausnahme von Garagen und sonstigen nur geringe Grundstücke einnehmenden Anlagen - keine weiteren Gebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist eine Anpassung an die Nachbarbebauung vorzunehmen.

- 4. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
Für die Privatstraßen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Besitzer, Mieter, Eigentümer, Pächter, Nutznießer sowie der öffentlichen und sonstigen Nutzungsträger und des Rettungsdienst festgesetzt, die über die Privatstraßen zwingend erschlossen werden

1. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- §9 (4) **BauGB i.V.m. §89 BauO NRW**
Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

1. **Dachform, Dachneigung**

In dem mit 25° - 45° Dachneigung festgesetzten Bereich sind - mit Ausnahme von Garagen und sonstigen nur geringe Grundstücke einnehmenden Anlagen - keine weiteren Gebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist eine Anpassung an die Nachbarbebauung vorzunehmen.

- 2. **Dachgärten**
Dachgebäude sind in dem Bereich, für den die Dachneigung festgesetzt ist, mit einer max. Gesamtlänge bis zu Hälfte der jeweiligen Trauflänge zulässig.

C. Hinweise

- 1. **Erdbebenzone**
Das gesamte Gebiet der Stadt Eisdorf befindet sich in Erdbebenzone 3 mit der Untergrenzkategorie 3b. Die bautechnischen Anforderungen der DIN EN 1998, Teil 5, sind zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5, Grundrissen, Stützwerke und geotechnische Aspekte. Auf die Berücksichtigung der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungswerte wird hingewiesen.

Vor Baubeginn ist der Baugrund hinsichtlich der Standfestigkeit zu untersuchen.

2. **Grundwasser**

Der Planbereich ist von, durch Sumpfangsmaßnahmen des Braunkohlerebans bedingten, Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

3. **Grundwassermissstände**

Die Grundwassermissstände, die nicht zurückgebaut und verfüllt worden sind, können die Tragfähigkeit des Baugrundes beeinflussen. Sollte innerhalb eines 200 m Korridors der Baumaßnahme eine Grundwassermissstelle liegen, dann ist zum Zwecke der Einweisung vor Beginn der Maßnahme mit dem entsprechenden Eigentümer der Grundwassermissstelle Kontakt aufzunehmen.

- 4. **Kampfmittel**
Das gesamte Gebiet mit entsprechender Vorsicht auszuführen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Eine Überprüfung der Verdachte sowie der überbauten Fläche auf Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Beim Aufgraben von Bombenfindungsgut/Kampfmittel während der Erd-Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeistation/die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

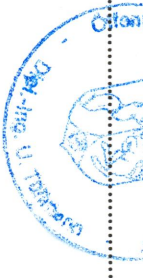
5. **Bodenarchäologie**

Bei Bodensondierungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVF-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedergg, unverzüglich zu melden. Bodenmerkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVF-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

PLANGRUNDLAGE

Geometrische Einteilung
Es wird beabsichtigt, dass die Darstellung der Plangrundlage mit dem amtlichen Kataster und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Eisdorf, den 03.11.2020
V. M. Müller
Örtlicher Best. Vermessungsingenieur



VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB)

Der Ausschuss für Umwelt, Bau und Planung der Stadt Eisdorf hat die 2. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81/11/2019 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 17.01.2020 öffentlich bekanntgemacht worden.

Eisdorf, den 03.11.2020

V. M. Müller
Ratsmitglied
Der Bürgermeister

Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Der Beschluss des Rates der Stadt Eisdorf über die in der 2. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81/11/2019 und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorzutragenden Stellungnahmen erfolgte in seiner Sitzung am 01.09.2020

Der Rat der Stadt Eisdorf hat in seiner Sitzung vom 01.09.2020 diesen Plan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Eisdorf, den 03.11.2020

V. M. Müller
Ratsmitglied
Der Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch örtliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 06.11.2020. Der Bebauungsplan ist hiermit in Kraft getreten.

Eisdorf, den 03.11.2020

V. M. Müller
Ratsmitglied
Der Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berufenen Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

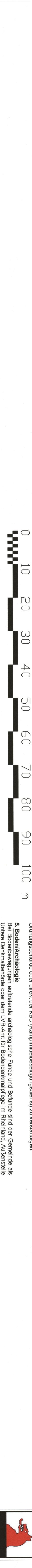
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 27.01.2020 bis einschließlich 28.02.2020 öffentlich ausgestellt.

Die örtliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung erfolgte am 17.01.2020.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.01.2020 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

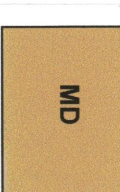
Eisdorf, den 03.11.2020

V. M. Müller
Ratsmitglied
Der Bürgermeister



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Festlegung der Planmaßstäbe (Planzeichnungsordnung 1990 - PlanZO 90)

Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,6

Grundflächenzahl

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H_{max}

max. Firsthöhe

2 Wo

max. 2 Wohnungen je Wohnhaus zulässig

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0

Offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Parkanlage



Baugrenze

Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie



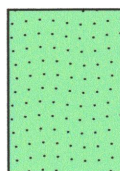
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung Privatstraße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung Privatstraße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)



Private Grünflächen

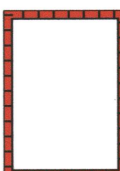
Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses



Wasserflächen



Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen



Bodenmerkmal



Bodenmerkmal



Sonstige Pflanzensymbole



Umgrenzung einer Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich - wegen humoser Boden erforderlich sind



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes



Örtliche Bauvorschriften



Umgrenzung einer Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich - wegen humoser Boden erforderlich sind



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes



Örtliche Bauvorschriften



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes