

**Öffentliche Bekanntmachung**  
bereitgestellt am:  
**31. Mai 2021**  
auf der Internetseite „www.eitorf.de“  
Gemeinde Eitorf, Der Bürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 8.2, Eitorf Hove, 2. Änderung; gleichzeitig 58. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Hier: Aufstellungsbeschluss zum Bauungsplan Nr. 8.2, Eitorf Hove, 2. Änderung gemäß § 2 (1) BauGB und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 02.02.2021 die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 8.2, Eitorf Hove, 2. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Für das Gebiet werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt:

**1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

Im Sommer 2020 haben die Grundstückseigentümer von Flurstück 97, Flur 6, Gemarkung Linkenbach bei der Gemeinde Eitorf einen Antrag auf Änderung des Bauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“ gestellt. Antragsziel war, durch Erweiterung des Bauungsplan-Geltungsbereichs zusätzliche Baulandflächen zu schaffen. Flurstück 97 liegt am südlichen Rand des Ortsteils Eitorf-Hove. Es grenzt im Westen unmittelbar an die Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen Bauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“ an. Zwischen der südlichen Geltungsbereichsgrenze und Flurstück 97 befindet sich ein weiteres unbebautes Privatgrundstück (Flurstück 96), das in den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans mit einbezogen werden soll. Beide Flurstücke liegen zum Zeitpunkt der Antragstellung im Außenbereich.

Mit der geplanten Erweiterung des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“ soll

- die derzeitige Ortsrandsituation durch eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des vorhandenen Siedlungsbereichs neu definiert werden
- mit der Ausweisung zusätzlicher bebaubarer Flächen dem aktuellen Baulandbedarf, insbesondere für den Wohnungsbau, Rechnung getragen werden.

**2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bauungsplans „Nr. 8.2 „Eitorf-Hove, 2. Änderung“ liegt in der Gemarkung Linkenbach, Flur 6 und umfasst die Flurstücke 92, 93, 95, 96, 97, 1374 (tlw.) und 120 (tlw.) und 297 (tlw.). Die Gesamtfläche des Bauungsplan-Geltungsbereichs beträgt ca. 4700 m<sup>2</sup>. Die Abgrenzung des Plangebietes und der Geltungsbereich dieses Bauungsplans sind in beigefügtem Kartenausschnitt dargestellt.

**3. Durchführung der Umweltprüfung**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird im Laufe des weiteren Verfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) beschrieben und erläutert und werden im künftigen Änderungsbebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise berücksichtigt.

Für die Belange des Artenschutzes wird eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt. Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten. Südlich der Straße „In der Helte“ grenzt das Landschaftsschutzgebiet an.

#### **4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die damit verbundene Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihre Auswirkungen wird in Form einer 2-wöchigen Planauslage bei der Gemeinde Eitorf durchgeführt.

Während des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB liegen folgende Unterlagen aus:

- Bebauungsplanentwurf Nr. **8.2, Eitorf Hove, 2. Änderung**, Vorentwurf Planzeichnung
- Bebauungsplan Nr. **8.2, Eitorf Hove, 2. Änderung**, Begründung und Textfestsetzungen
- Flächennutzungsplanentwurf, 58. Änderung, Planzeichnung
- Flächennutzungsplanentwurf, 58. Änderung, Begründung

Die Planentwürfe der o.g. Bauleitpläne inkl. Begründungen liegen im Rathaus der Gemeinde Eitorf, Amt für Bauen und Umwelt, 2. Obergeschoss, Zimmer 204, zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom

**09.06.2021 bis 25.06.2021**

und zwar

montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und zusätzlich  
donnerstags von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr

aus.

Anregungen zum Entwurf können im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung schriftlich oder zur Niederschrift bis einschließlich 25.06.2021 vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Unterlagen sind ab sofort auch im Internet auf der Homepage der Gemeinde Eitorf unter [www.eitorf.de](http://www.eitorf.de) (Rathaus; Bauen und Wohnen; Bauleitplanung, Bauen und Baulücken; Aktuelle Bebauungsplanverfahren) einsehbar.

#### **Bekanntmachungsanordnung**

Der vorstehende Beschluss wird hiermit nach § 2 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches bekannt gemacht. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt gemäß § 18 der Hauptsatzung der Gemeinde Eitorf vom 11.03.2008, in der z.Zt. gültigen Fassung.

Eitorf, 28.05.2021  
gez. Rainer Viehof  
Bürgermeister

### Erläuterung der Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- WA** Allgemeines Wohngebiet § 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO
  - MD** Dorfgebiet § 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 0,3** Grundflächenzahl als Höchstmaß  
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO
- 0,3** Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO
- I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baugrenze** § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO
  - Offene Bauweise § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO
  - Hausform: Einzel- oder Doppelhäuser § 22 Abs. 2 BauNVO
- Verkehrsflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen, Hinweise
- Rauml. Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
  - Dachneigung (von - bis) § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW
  - Angrenzende Baugrenzen im rechtskräftigen Bebauungsplan



## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.2 "Eitorf-Hove"

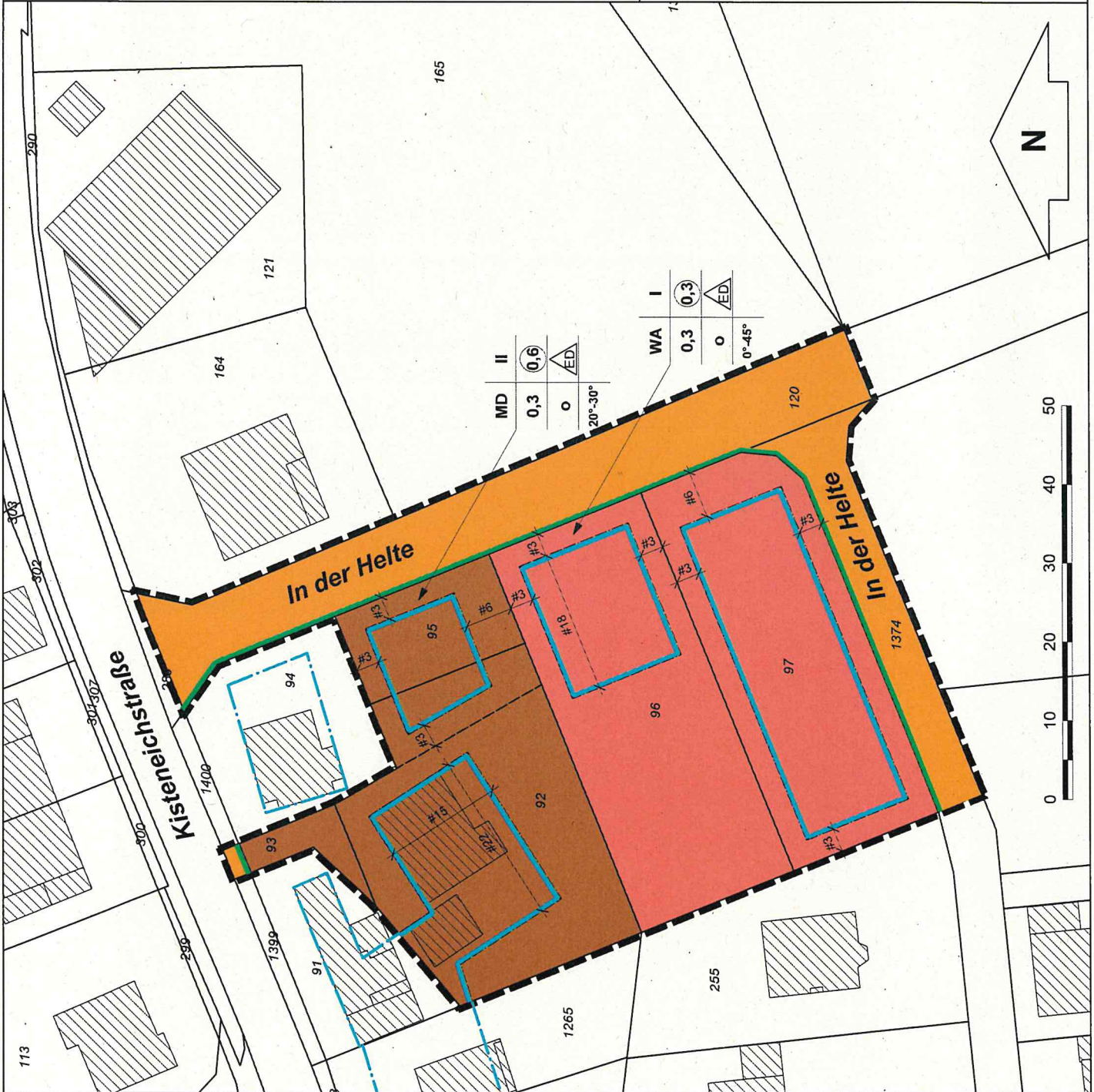
Vorentwurf Maßstab M 1:500

Planungsstand 07.01.2021

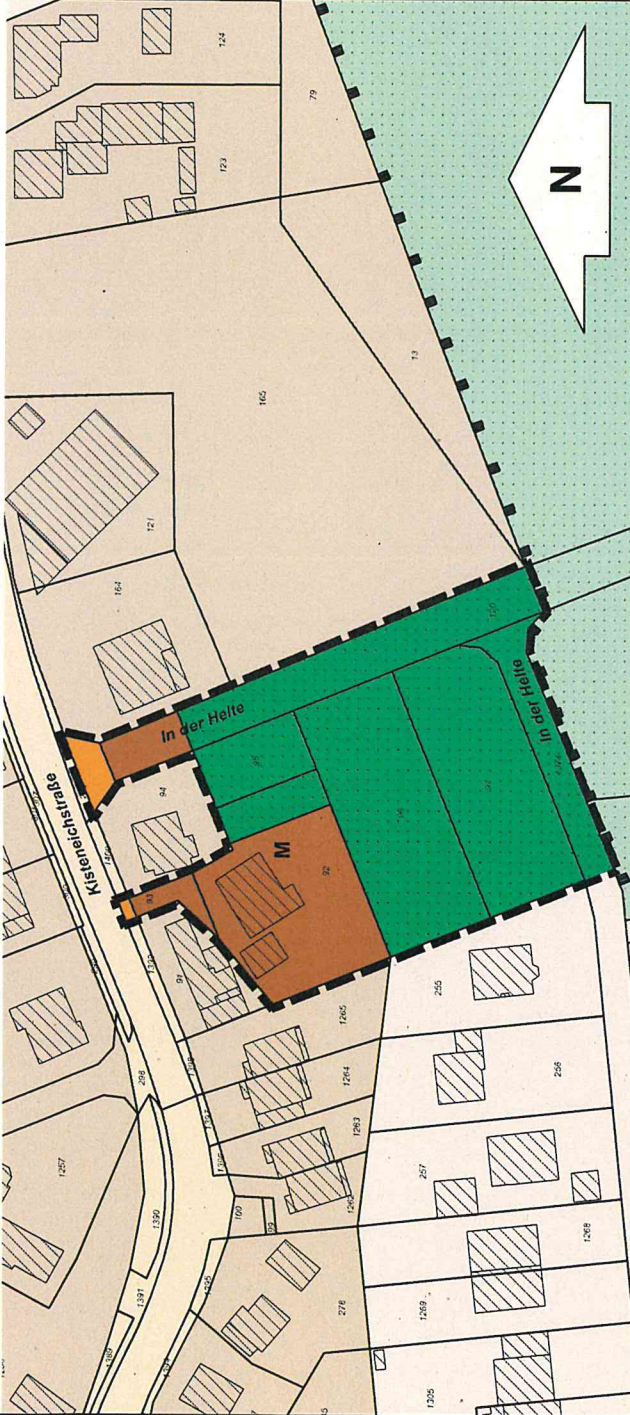
Planverfasser:



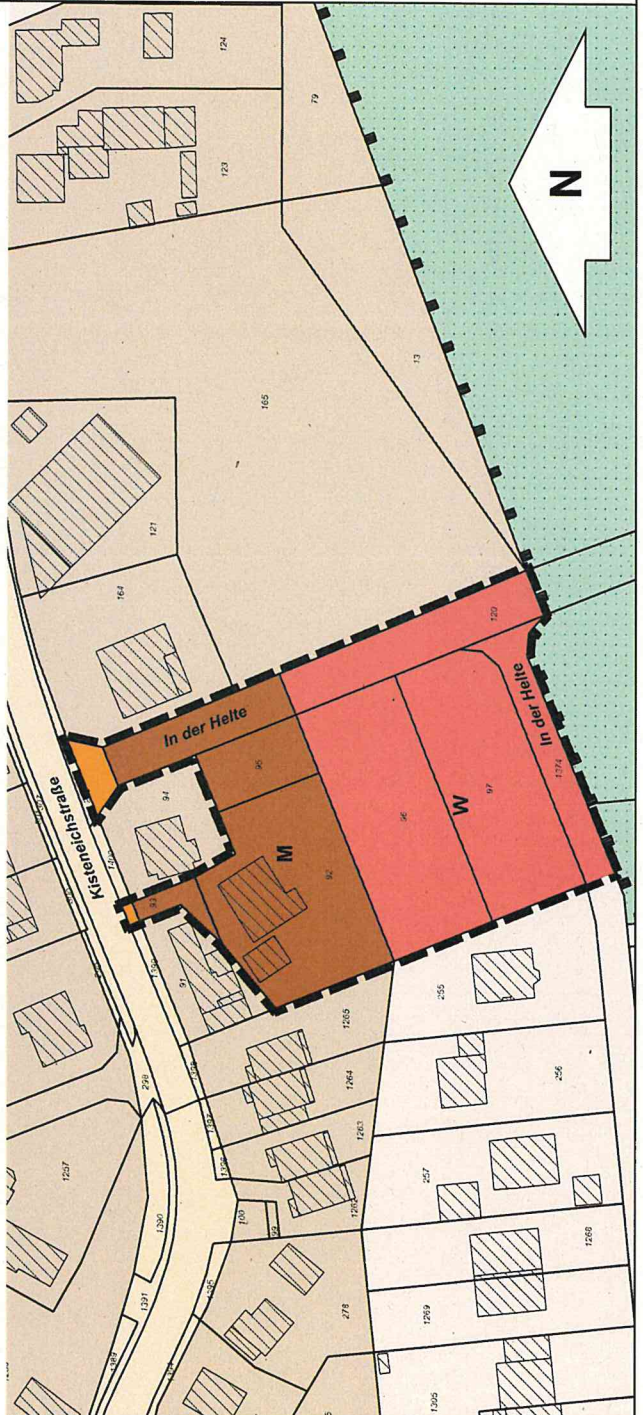
**ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU**  
Erika Grobe - Kunz u. Lars O. Grobe GbR  
Mühlheimer Straße 7 · 53604 Bad Honnef  
Tel.: 02224 - 940993 Fax: 02224 - 940994  
info@grobe-kunz.de · www.grobe-kunz.de



Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans



Darstellungen des Entwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplans



**Erläuterung der Planzeichen**

- Für die Bebauung vorgesehene Flächen  
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
- W** Wohnbauflächen  
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- M** Gemischte Bauflächen  
§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
- Flächen für die Ausstattung des Gemeindegebietes  
§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
- Orange** Flächen für den überörtlichen Verkehr  
§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB
- Grün** Flächen für die Landwirtschaft  
§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB
- Nachrichtliche Übernahmen**  
§ 5 Abs. 4 BauGB
- Black Dashed Line** Grenzen des Landschaftsschutzgebietes  
§ 5 Abs. 4 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Black Dashed Line** Räuml. Geltungsbereichs der Änderung des Flächennutzungsplans



**Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf**

Vorentwurf Maßstab M 1:1000

Planungsstand 07.01.2021

Planverfasser:



**ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU**  
Erika Grobe - Kunz u. Lars O. Grobe GbR  
Mülheimer Straße 7 - 53604 Bad Honnef  
Tel.: 02224 - 940983 Fax: 02224 - 940994  
info@grobe-kunz.de www.grobe-kunz.de