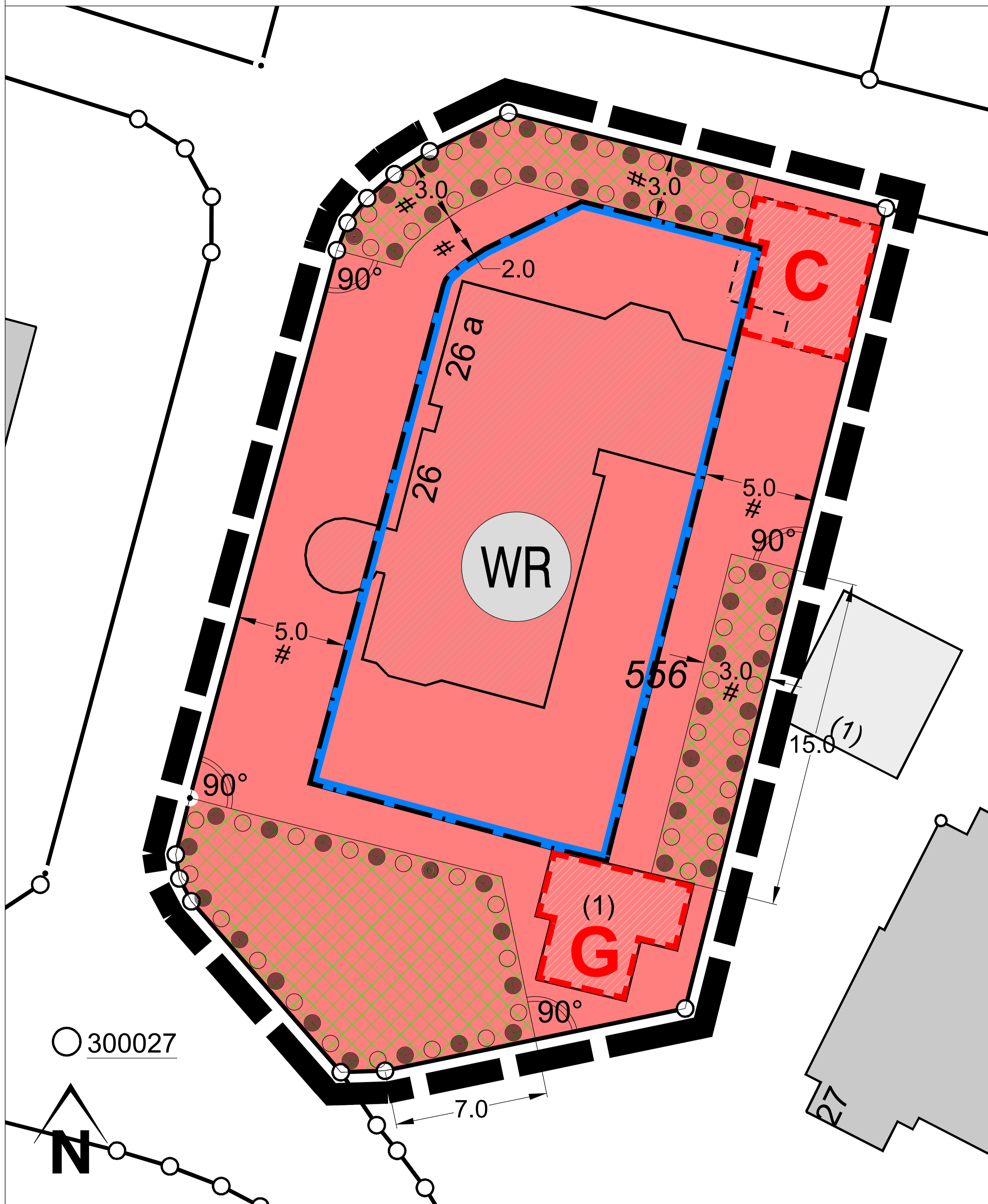


PLANZEICHNUNG

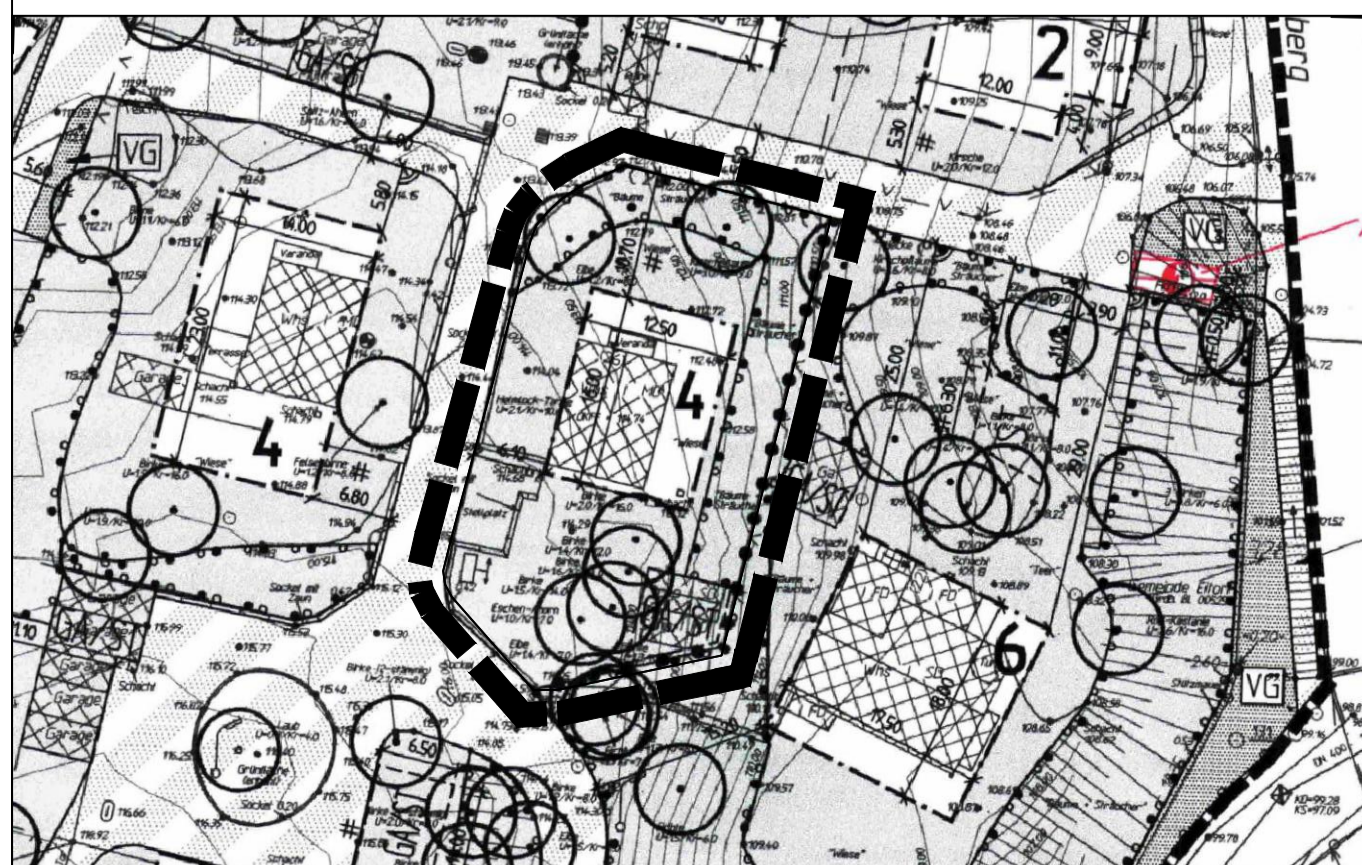


LEGENDE / PLANZEICHNERLÄUTERUNG

- WR Reines Wohngebiet (WR) § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO
Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB
C Flächen für Nebenanlagen / Carport § 9 (1) Nr. 4 BauGB
G Flächen für Nebenanlagen / Gartenhaus § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 ab BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung § 9 (7) BauGB

Zeichen der Kartengrundlage

- Gebäude und Hausnummer mit Nebenanlage/-gebäude
Flurstücksgrenzen, Grenzpunkte
556 Flurstücknummern



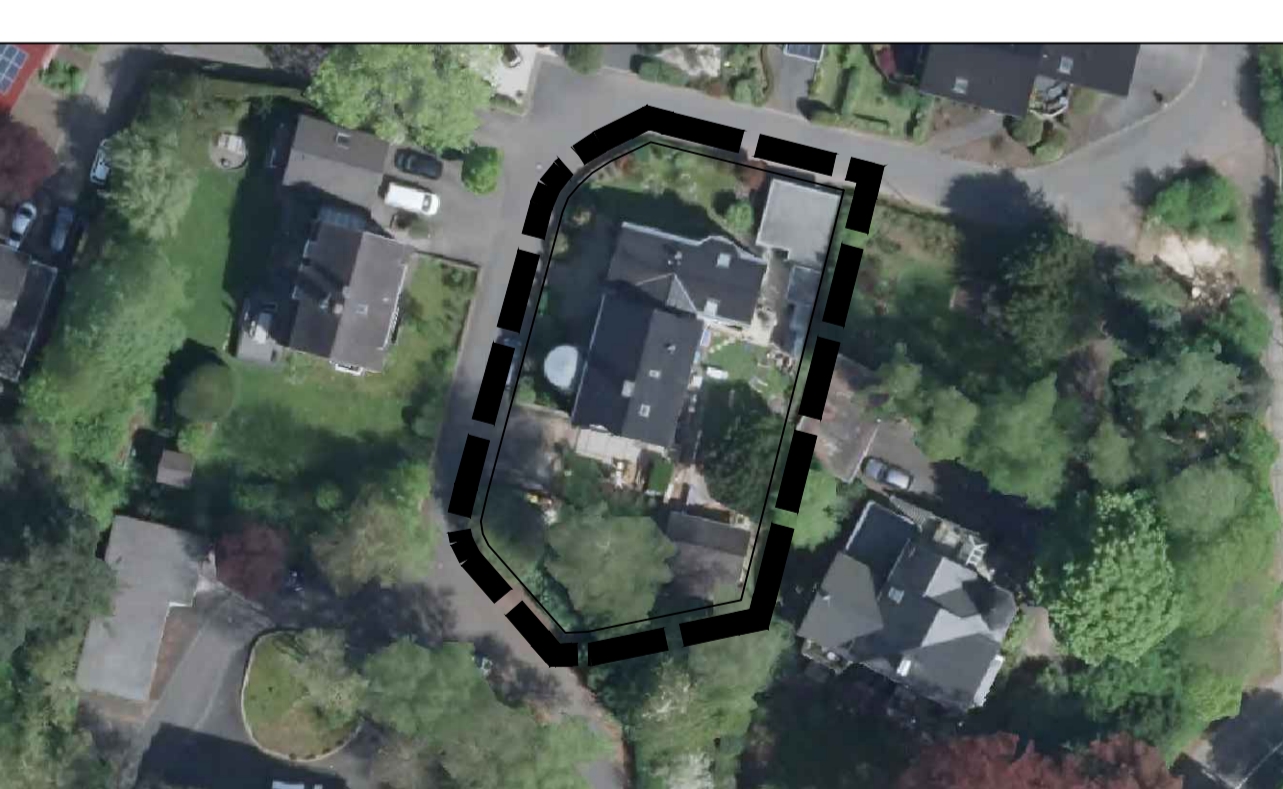
Auszug aus dem Bebauungsplan von 1998

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen
1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
1.1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Reines Wohngebiet WR gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.
1.1.2 Zulässig sind nur Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe.
1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB
1.2.1 Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt.
1.2.2 Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 0,5 zulässig.
1.2.3 Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.
1.2.4 Die Gebäudehöhe darf maximal 9,00 m bezogen auf die Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) betragen.
1.2.5 Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
1.2.6 Die Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) darf maximal 0,30 m über der westlich angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen auf der Grundstücksgrenze mittig der Straßenfront des Gebäudes.
1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB
1.3.1 Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
1.3.2 Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch Gebäudeanteile (wie Vordächer, Erker, Balkone, Lisenen etc.) um bis zu 1,00 m sind zulässig.
1.3.3 Nicht überdachte Stellplätze für Pkw gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
1.3.4 Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
1.3.5 Carports (C) und Gartenhäuser (G) sind nur innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
1.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 2 BauGB
1.4.1 Die maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 3 Wohnungen festgesetzt.
1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
1.5.1 Zeitliche Baubeschränkung - Baufeldräumung
1.5.2 Vermeidung unnötiger Lichtemissionen durch Baustellenbetrieb
1.5.3 Nicht überdachte Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. offenes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen etc.) herzustellen.
1.6 Textliche Festsetzungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 ab BauGB
1.6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW
2.1 Dachform und Dachneigung
2.2 Dachaufbauten
2.3 Drempe
2.4 Dacheindeckung
2.5 Fassadengestaltung
2.6 Einfriednungen
2.7 Vorgartenflächen
2.8 Stellplätze, Zugänge und Zufahrten
Liste der zu verwendenden Arten
Rechtgrundlagen

Hinweise

- 1. Versickerung des Niederschlagswassers gemäß § 44 LWG NRW
2. Boden- und Grundwasserschutz
3. Vogelschutz an Gebäuden
4. Lichtemissionen
6. Archäologische Funde und Befunde
7. Abfallwirtschaft
8. Städtebauliche und technische Kriminalprävention
9. Bergbau
10. Abwasserbeseitigung
11. Verkehrsemissionen
12. Erdbebengefährdung
13. Kampfmittelafunde



Luftbild (Quelle Geoportal NRW)

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Beschluss der öffentlichen Auslegung
Öffentliche Auslegung
Beteiligung der Behörden
Abwägung
Ausfertigung
Bekanntmachung / Inkrafttreten



Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich

Gemeinde Eitorf (Sieg)
Bebauungsplan Nr. 3.3 Erlenberg
3. Änderung
(Bereich Auf dem Erlenberg 26/26a)

Table with 3 columns: Entwurf/Offenlage, Stand, Maßstab, Bearbeitung, and Koordinatensystem. Includes logo for PLANUNGSBURO DITTRICH.