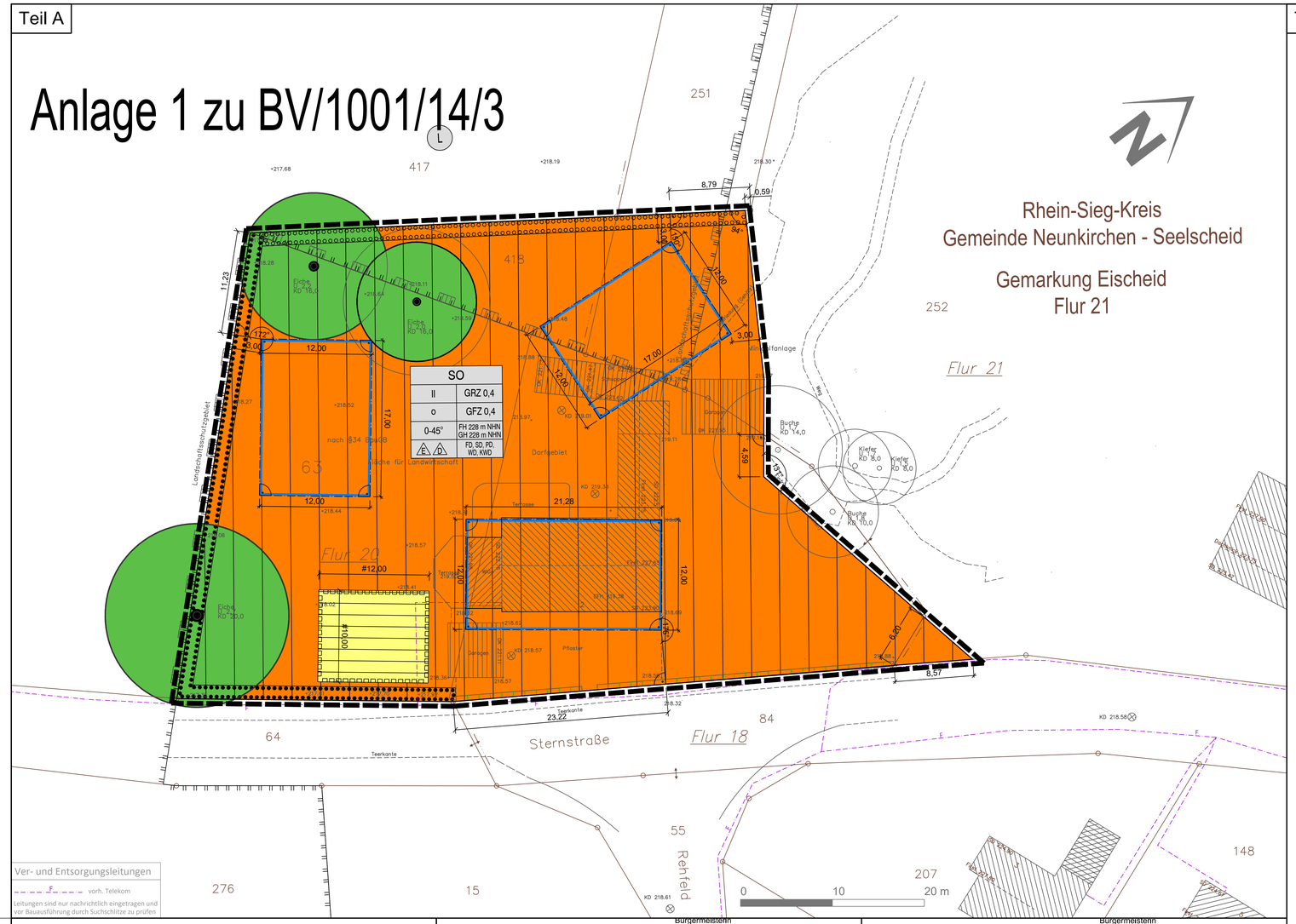
Teil A

# Anlage 1 zu BV/1001/14/3




## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162), in Kraft getreten am 28. Juni 2017.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90), in Kraft getreten am 2. Februar 2018.

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. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015.

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

## Plangrundlage

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom..... überein.
Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

## Verfahrensvermerke

**1. Aufstellungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung der Satzung des Bebauungsplans Nr. 85N "Gästehäuser Eischeid-Süd" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid unter www.nk-se.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 Neunkirchen-Seelscheid vom ..... auf die öffentliche Bekanntmachung des o.g. Bebauungsplanes auf der Internetseite hingewiesen.

Neunkirchen-Seelscheid, den ..... .....
Nicole Sander
Bürgermeisterin

**2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 85N "Gästehäuser Eischeid-Süd" in der Fassung vom ..... fand durch Auslegung vom 21.11.2018 bis einschließlich 21.12.2018 im Rathaus der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid, Hauptstraße 78, 53814 Neunkirchen-Seelscheid statt.
Gleichzeitig wurden die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid eingestellt. Zusätzlich fand am 20.11.2018 eine Informationsveranstaltung im Dorfhaus Eischeid statt.

Neunkirchen-Seelscheid, den ..... .....
Nicole Sander
Bürgermeisterin

**3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 mit Schreiben vom ..... frühzeitig von der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 85N "Gästehäuser Eischeid-Süd" unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Neunkirchen-Seelscheid, den ..... .....
Nicole Sander
Bürgermeisterin

**4. Beteiligung der benachbarten Gemeinden**
Die Beteiligung der benachbarten Gemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....

Neunkirchen-Seelscheid, den ..... .....
Nicole Sander
Bürgermeisterin

**5. Beschluss der öffentlichen Auslegung**
Der Energie-, Umwelt- und Planungsausschuss hat am 03.09.2019 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 85N "Gästehäuser Eischeid-Süd" mit Text und Begründung inklusive Umweltbericht gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Neunkirchen-Seelscheid, den ..... .....
Nicole Sander
Bürgermeisterin

**6. Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 85N "Gästehäuser Eischeid-Süd", bestehend aus der Plan-zeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung mit Umweltbericht, die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie die Angabe, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar waren, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 02.10.2019 bis einschließlich 15.11.2019 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden ausgelegen. Gleichzeitig wurden die ausgelegten Unterlagen auf der Internetseite www.nk-se.de bereitgestellt und mit dem zentralen Portal des Landes unter http://uvp-verbund.de/nw verlinkt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 85N "Gästehäuser Eischeid-Süd" erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid unter www.nk-se.de am 25.09.2019 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 Neunkirchen-Seelscheid vom ..... auf die öffentliche Bekanntmachung des o.g. Bebauungsplans sowie auf der Internetseite hingewiesen.

Neunkirchen-Seelscheid, den ..... .....
Nicole Sander
Bürgermeisterin

**7. Beteiligung der Behörden**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden am 02.10.2019 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Neunkirchen-Seelscheid, den ..... .....
Nicole Sander
Bürgermeisterin

**8. Abwägung**
Der Rat der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid 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.

Neunkirchen-Seelscheid, den ..... .....
Nicole Sander
Bürgermeisterin

**9. Satzungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid hat am ..... den Bebauungsplan Nr. 85N "Gästehäuser Eischeid-Süd", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Neunkirchen-Seelscheid, den ..... .....
Nicole Sander
Bürgermeisterin

**10. Ausfertigung**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans Nr. 85N "Gästehäuser Eischeid-Süd" mit seinen Festsetzungen durch Text, Farbe und Schrift einschließlich Begründung inklusive Umweltbericht mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid vom ..... übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Neunkirchen-Seelscheid, den ..... .....
Nicole Sander
Bürgermeisterin

**11. Bekanntmachung/Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... bekannt gemacht. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid unter www.nk-se.de sowie durch Aushang an der mit "Amtliche Informationen" gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus. Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid auf die öffentliche Bekanntmachung des o.g. Bebauungsplans hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 85N "Gästehäuser Eischeid-Süd" in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Neunkirchen-Seelscheid, den ..... .....
Nicole Sander
Bürgermeisterin

**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.

Neunkirchen-Seelscheid, den ..... .....
Nicole Sander
Bürgermeisterin

Teil B

# Festsetzungen und Erläuterungen der verwendeten Planzeichen

**1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO

Sondergebiet "Gästehäuser Eischeid Süd"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

**Zulässig sind:**
- Anlagen des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen / - appartments, Schank- und Speisewirtschaft inklusive Außengastronomie, die der Versorgung des Gebietes dienen.
- Wohngebäude und Wohnungen zum Dauerwohnen deren Geschossflächen insgesamt maximal 35% der maximal zulässigen Geschossflächenzahl umfassen dürfen.
- Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien.
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

**2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 — max. zulässige Grundflächenzahl

GFZ 0,4 — max. zulässige Geschossflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Höhe der baulichen Anlagen**
FH 228 m NHN — maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Meter über NHN,
GH 228 m NHN — bei Flachdächern maximale Gebäudehöhe (GH) in Meter über NHN

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

E D — nur ein Doppelhaus oder ein Einzelhaus zulässig

Baugrenze

**4. Gestaltung der baulichen Anlagen**
(§ 86 BauO NW)

**Baugestaltung**
Fassadenverkleidungen aus Bitumenmaterial sowie aus sichtbaren massiven Rundholzstämmen bestehende Fassaden sind nicht zulässig.

Die Fassadengestaltung von Anbauten und Garagen sind dem Hauptkörper entsprechend auszubilden.

FD, SD, PD, WD, KWD — **Dachgestaltung**
Zulässig sind Flach-, Sattel-, Pult-, Walm- sowie Krüppelwalmdächer.

0° - 45° — **Dachneigung**
als Mindest- und Höchstgrenze

**Dacheindeckung**
Als Dacheindeckungsmaterial sind außer bei eingeschossigen Anbauten, Garagen und überdachten Stellplätzen nur Natur- und Kunstschiefer sowie, Ton- und Betondachsteine sowie Dachbegrünungen zulässig.

Satellitenschüsseln sowie Dachaufbauten sind außer bei Dachbegrünungen farblich dem Ton der Dacheindeckung anzupassen. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind hiervon ausgeschlossen.

**Gauben**
Gauben sind zulässig. Eine besondere Gestaltung der Gaube wird nicht festgesetzt,

jedoch sind jeweils mind. 1,25 m Abstand
vom Ortgang, von Graten und Kehlen,
vom First und von Gaube zu Gaube,
gemessen vom jeweilig nächstliegenden Punkt entlang der Dachfläche, einzuhalten.

**5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

private Rigole

**6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Absatz 6 BauGB)

Fällarbeiten bzw. die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet sind in der Zeit vom 1. Oktober bis ausschließlich 1. März gestattet. Müssen Fällarbeiten bzw. Gehölze außerhalb dieser Zeit durchgeführt bzw. beseitigt werden, so erfolgt die Freigabe durch die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid auf Basis einer gutachterlichen Stellungnahme. Die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises ist in Kenntnis zu setzen.
Die erhaltenswerten Gehölzbestände sind gemäß DIN 1829 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau
-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu schützen.
-Abriss und Bautätigkeit während der Revierbesetzung, der Brut- und Aufzuchtzeit des Mehlschwalbenbrutpaares (April bis September) sind nicht zulässig.
-Ein Jahr vor Baubeginn ist das Plangebiet durch einen Fachgutachter bezüglich der vorhandenen planungsrelevanten Arten zu untersuchen. Die Untersuchung ist zu dokumentieren, die Ergebnisse sind mit der Gemeinde Neunkirchen - Seelscheid und der unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen. Sollte die Fortpflanzungsstätte der Mehlschwalben noch vorhanden sein so sind nach Abzug der Art aus dem Brutgebiet die Fortpflanzungsstätten gegen eine weitere Nutzung zu schützen und im Verhältnis 1:2 Ersatznester der Mehlschwalbe gleichwertig zu jenen der Firma Schwegler im Bereich des Landgasthauses fachgerecht anzubringen. Die Abriss- und Bautätigkeit können hiervon ohne Unterbrechung vollzogen werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten kann die Sicherung der Fortpflanzungsstätte entfernt werden. (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)
Anlage einer zweizeiligen Hecke aus Arten der unten angeführten Gehölzliste.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 b BauGB).
Erhalt der Weißdornhecke.

Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)
Die Bäume sind zu erhalten. Bei Verlust sind die Bäume (Stieleiche) durch Nachpflanzung auf dem Baugrundstück 1 : 1 zu erhalten.

**Sträucher der Gehölzlisten von Neunkirchen-Seelscheid**

| | |
|---|---|
| Stachelbeere | Rubus uva-crispa |
| Schwarze Johannisbeere | Ribes nigrum |
| Rote Johannisbeere | Ribes sivestre |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Traubenholunder | Sambucus racemosa |
| Hasel | Corylus avellana |
| Faulbaum | Rhamnus frangula |
| Gem. Schneeball | Viburnum opulus |
| Ein- und Zweigrifffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna, - laevigata |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Kreuzdorn | Rhamnus catharticus |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Bluthartriegel | Cornus sanguinea |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Gelbholz-Hartriegel | Cornus stolonifera "Flaviramea" |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Eibe | Taxus baccata |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Rotbuche | Fagus silvatica |

**7. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

| SO | |
|---|---|
| II | GRZ 0,4 |
| o | GFZ 0,43 |
| 0-45° | FH 228 m NHN GH 228 m NHN |
| E D | FD, SD, PD, WD, KWD |

| Art der baulichen Nutzung | |
|---|---|
| Zahl der Vollgeschosse | Grundflächenzahl |
| Bauweise | Geschoss-flächenzahl |
| Dachneigung | max. Höhe der baulichen Anlagen |
| zulässige Bebauung | Dachgestaltung |

8. **Nachrichtliche Übernahme**
(§ 9 Abs.6 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet

**9. Sonstige Darstellungen**

207 — vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.

vorhandene Gebäude / Nebengebäude

vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN

First227.00 — vorhandene Gebäudehöhen

2,87 — Vermaßung in Metern

150° — Winkelvermaßung in Grad

**Hinweise aus Abwägung BP 85N**

Abfallwirtschaft
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfall Wirtschaft" - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Bodendenkmalpflege
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als untere 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.

Bodenschätze
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als untere 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.


pbs planungsbüro schumacher gmbh
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
Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Jürgen Schumacher


| | | | |
|---|---|---|---|
| Projekt Nr. | 1564 | Status | EF |
| Datei | 1564-BP | | |
| bearbeitet | Neu | | |
| gezeichnet | Wi / Bar | | |
| Projektleiter | Neu | | |
| Aufgestellt Wiehl, den | Februar 2020 | | |

Neunkirchen-Seelscheid
Eine starke Gemeinde

# Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid

Bebauungsplan Nr. 85N
"Gästehäuser Eischeid-Süd"

M. 1:250