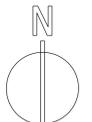


Anlage 1 zu BV/1142/14/3

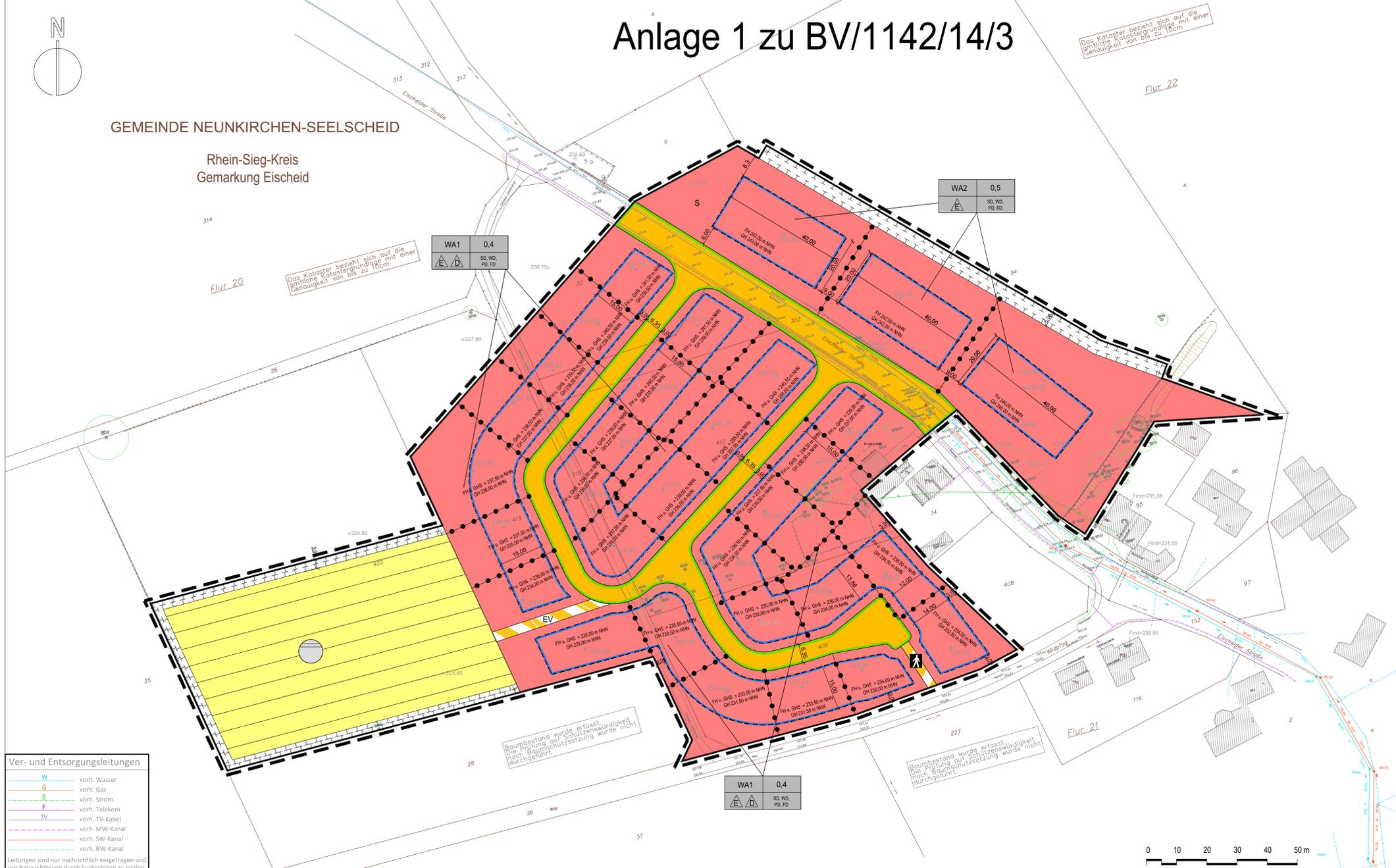


GEMEINDE NEUNKIRCHEN-SEELSCHIED

Rhein-Sieg-Kreis
Gemarkung Eischeid

Das Kataster bezieht sich auf die öffentliche Katastergrundkarte mit einer Genauigkeit von bis zu 10cm

Das Kataster bezieht sich auf die öffentliche Katastergrundkarte mit einer Genauigkeit von bis zu 10cm



W	vorh. Wasser
G	vorh. Gas
E	vorh. Strom
F	vorh. Telekom
TV	vorh. TV-Kabel
MW	vorh. MW-Kanal
SW	vorh. SW-Kanal
RW	vorh. RW-Kanal

Leitungen sind nur nachrichtlich eingetragen und vor Bauausführung durch Suchschlitze zu prüfen

Rechtsgrundlagen BauGB : Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist. BauNVO : BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. BauNRW : Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 2018 und am 01. Januar 2019 (GV. NRW. S. 218 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1068), in Kraft getreten am 22. September 2021. GO NRW : 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 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 759, Nr. 2019 S. 23), in Kraft getreten am 1. Januar 2019 (Absatz 1) und 1. Januar 2021 (Absatz 2). Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht Zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015. BnSchNG : Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3048) geändert worden ist. Planzonenverordnung (PlanzV 90) : Planzonenverordnung vom 19. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 8), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.	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 BauGB mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Neunkirchen-Seelscheid, den Bürgermeisterin	10. Bekanntmachung/Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am entsprechend der Bestimmung des BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 57 N "Eischeid-Nordwest" in Kraft getreten und rechtsverbindlich. Neunkirchen-Seelscheid, den Bürgermeisterin	11. 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 Bürgermeisterin
Plangrundlage Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung gemessentlich eindeutig sind. Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	4. Öffentliche Auslegung Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplans Nr. 57 N "Eischeid-Nordwest" wurde am gefasst. Die Bekanntmachung hierüber erfolgte gemäß den Bestimmungen des BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid am Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom bis einschließl. durchgeführt. Neunkirchen-Seelscheid, den Bürgermeisterin	6. Beteiligung der Behörden Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Neunkirchen-Seelscheid, den Bürgermeisterin	8. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid hat am den Bebauungsplan Nr. 57 N "Eischeid-Nordwest", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen. Neunkirchen-Seelscheid, den Bürgermeisterin
Verfahrensvermerke 1. Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid hat am 26.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung der Satzung des Bebauungsplans Nr. 57 N "Eischeid-Nordwest" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gemäß den Bestimmungen des BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid am Neunkirchen-Seelscheid, den Bürgermeisterin	7. 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 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Neunkirchen-Seelscheid, den Bürgermeisterin	9. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans Nr. 57 N "Eischeid-Nordwest" 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 Rechtsverbindlichkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Neunkirchen-Seelscheid, den Bürgermeisterin	9. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans Nr. 57 N "Eischeid-Nordwest" 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 Rechtsverbindlichkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Neunkirchen-Seelscheid, den Bürgermeisterin
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans Nr. 57 N "Eischeid-Nordwest" wurde am gefasst. Die Bekanntmachung hierüber erfolgte gemäß den Bestimmungen des BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid am Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand durch Auslegung vom bis einschließl. statt. Gleichzeitig zur Auslegung wurden die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid eingestellt. Neunkirchen-Seelscheid, den Bürgermeisterin	8. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid hat am den Bebauungsplan Nr. 57 N "Eischeid-Nordwest", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen. Neunkirchen-Seelscheid, den Bürgermeisterin	9. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans Nr. 57 N "Eischeid-Nordwest" 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 Rechtsverbindlichkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Neunkirchen-Seelscheid, den Bürgermeisterin	9. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans Nr. 57 N "Eischeid-Nordwest" 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 Rechtsverbindlichkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Neunkirchen-Seelscheid, den Bürgermeisterin

Festsetzungen und Erläuterungen der verwendeten Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO) WA1	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO) max. zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterteilt wird bis zu 30% überschritten werden. Höhe der baulichen Anlagen maximal zulässige Finnhöhe (FH) sowie maximal zulässige Gebäudehöhe, bei Gebäuden mit Staffelflochdach im Meter über NN FH 238,00 m NN GH 238,00 m NN bei Gebäuden mit Flachdächern ohne Staffelflochdach maximale Gebäudehöhe (GH) in Meter über NN Gebäudehöhen bei Einzelhäusern bis 10 m, Die maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern ist am höchsten Punkt der Altkante des obersten Geschosses. Wird keine Altkante gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut des obersten Geschosses. Zu messen ist am fertiggestellten Gebäude. Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie und technische Aufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 1,5m überschreiten.
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) o a abwechsellagerte Bauweise Abweichung von der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind im WA1 Gebiet Gebäudehöhen bei Einzelhäusern bis 10 m, Bei Doppelhäusern bis 10m je Doppelhaushälfte zulässig. Garagen sind in der Ermittlung der maximalen Gebäudehöhen nicht einschlägig. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstand zu errichten. Doppelhaus und Einzelhaus zulässig Baugrenze	4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) In dem allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die Größe der Wohnbaugrundstücke bei Einzelhausbau 400 m ² und bei Doppelhausbau 300 m ² pro Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.
5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Im WA1-Gebiet sind auf den Baugrundstücken für jede Wohnung zwei Stellplätze zu errichten. Garagen und Carports müssen zu vorgelegten Stellflächen einen Abstand von mindestens 5,5 m einhalten.	

6. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 BauO NW) Zulässig sind Sattel- (SD), Walm- (WD), Pult- (PD) und deren Zwischenformen sowie Flachdächer (FD). SD, WD, PD, FD	7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) öffentliche Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: EV Erschließungsstraße Verkehrsfläche Geweg (öffentlich)	8. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) Zweckbestimmung: öffentliche Versorgungsanlage mit Retention Abwasser	9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Auf den Flächen ist eine naturnahe Hecke aus Sträuchern der Gemarkung von Neunkirchen-Seelscheid anzupflanzen. Auf der Fläche südlich des WA2-Gebietes können Bäume zweiter Ordnung der genannten Gehölzliste gepflanzt werden. Fällarbeiten Fällarbeiten bzw. die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet sind in der Zeit vom 1. Oktober bis einschließlich 1. März gestattet. Mössen Fällarbeiten bzw. Gebölze außerhalb dieser Zeit durchgeführt bzw. beseitigt werden, so erfolgt die Freigabe durch die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid auf Basis einer genehmigten Stellungnahme. Die untere Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises ist in Kenntnis zu setzen. Bauzeitenregelung Der Beginn der Arbeiten zur Versorgungsanlage ist auf den Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 15. Februar zu legen. Danach können die Bauarbeiten kontinuierlich fortgeführt werden. Begründung der Grundstücke Im Bereich der Baugrundstücke sind alle Flächen, die nicht von baulichen Anlagen überbaut sind, dauerhaft zu begrünen. Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 Baum der unten angeführten Gehölzliste zu pflanzen. Nebenanlagen, Carports und Garagen mit Flachdächern sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Auf den Gartengrundstücken, die unmittelbar an den Außenbereich angrenzen, ist zum Außenbereich hin eine lebende Hecke aus Arten der Gehölzliste von Neunkirchen-Seelscheid zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe darf 2,00 m nicht überschreiten. In Richtung der Grundstücke ist zusätzlich die Errichtung eines Zaunes zulässig, wenn dieser die Wuchshöhe der Gehölze nicht beeinträchtigt. Gehölze auf öffentlichen Verkehrsflächen Gehölze die im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen angepflanzt werden, sind aus Arten der Gehölzliste von Neunkirchen-Seelscheid zu verwenden.
10. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	11. Sonstige Darstellungen vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr. vorhandene Gebäude / Nebengebäude vorhandene Geländehöhen in m o. NN vorhandene Gebäudehöhen Vermahlung in Metern	12. Hinweise Archäologie Bei Bodeneingriffen auf archäologische Funde und Befunde sind in der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid, Gemarkung Eischeid, im Bereich der Bodeneingriffe im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51481 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodenkennwert und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodenkennwert für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Bodenschutz / Altlasten Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baumaßnahmen der Grundstücke anfallendes bauchaltiges oder organisch aufzufüllendes Bodenmaterial (z. B. aus Bodenabfüllungen) ist in Abstimmung mit der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde zu untersuchen. Bei Entsorgung sind vor der Abfuhr die Entsorgungsweg der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde mitzuteilen (§ 47 Abs. 1 Kreisabfallwirtschaftsgesetz - KWVG). Dazu gehört die Angabe der Entsorgungsanlage oder die Vorlage der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einbaustelle. Baugrund / Ingenieurgeologie Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Baugrund objektspezifisch zu untersuchen und zu bewerten. Zur Klärung von Fragen möglicher bergbaulicher Erwartungen ist eine Anlage bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6-Bergbau und Energie in NRW, zu stellen. Mutterboden Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vorwiegend im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Erdbebengefährdung Es wird auf die DIN 4149:2005-04 ("Bauten in deutschen Erdbebengebieten") hingewiesen. Die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid, Gemarkung Eischeid, liegt dabei in der Erdbebenzone 0 der geologischen Untergrundklasse R. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebeneinwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzzeile der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorie 3 und 4 entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Anwendungsnote von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 4 "Stolz, Tankbauwerke und Rohrleitungen", Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte" und Teil 6 "Türme, Masten und Schornsteine". Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorie für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbewerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, Verwaltungsgebäude, Schulen, kulturelle Einrichtungen, Kaufhäuser etc. Kampfmittel Luftbilder aus den Jahren 1939, 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann geschweigt nicht gewährt werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Vertiefarbeiten etc., empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdeklaration (siehe auch Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite des Dienstes). DNA-Vorschriften u.ä. Die der Planung zugrunde legenden oder in Bezug genommenen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften, technischen Regelwerke wie z. B. VDI-Richtlinien und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid im Rathaus, Hauptstraße 78, 53819 Neunkirchen-Seelscheid, Amt für Umwelt während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Solarenergetisches Flächenpotenzial Gemäß Solardachkataster des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das Plangebiet ein solarenergetisches Flächenpotenzial zwischen 1,021 bis 1,031 kWh/m ² . Außenbeleuchtung auf den privaten Baugrundstücken Es wird empfohlen für die Außenbeleuchtung auf dem privaten Baugrundstück dynamische Beleuchtungssysteme mit LED-Lampen im Warmlichtbereich (3000 Kelvin oder weniger) zu verwenden. Die Lichtleuchte soll so ausgerichtet werden, dass nur der für Verkehrssicherheit notwendige Bereich ausgeleuchtet wird.	

Planungsbüro pbs planungsbüro schumacher gmbh www.pbs-schumacher.de Gartenstraße 41 53819 Neunkirchen-Seelscheid	Projekt Nr. 1680 Status: VL Datum: 16.08.20 Bearbeiter: Neuhaus Gezeichnet: Barndt / Opitz / Dm Projektziele: Neuhaus Aufgestellt: Weh, Oktober 2021
Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid Bebauungsplan Nr. 57N "Eischeid-Nordwest"	Neunkirchen-Seelscheid Eine starke Gemeinde

M 1:500