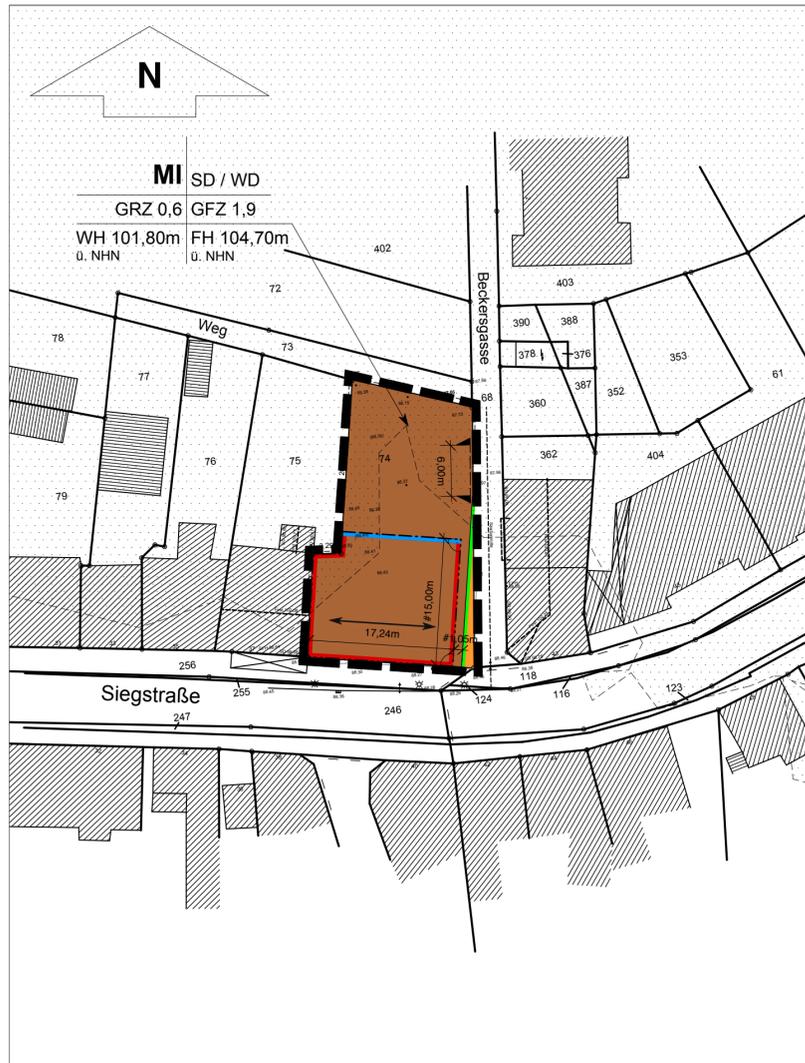


Teil A: Planzeichnung



Legende

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

MI Mischgebiet
§ 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

z.B. GFZ 1,9 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

z.B. GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. FH 104,70m ü. NHN Firsthöhe über Normalhöhennull als Höchstmaß

z.B. WH 101,80m ü. NHN Wandhöhe über Normalhöhennull als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze
§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Baulinie
§ 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Einfahrtbereich
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

SD / WD
Dachform:
Satteldach / Walmdach

Hauptfirstrichtung

Nachrichtliche Übernahme
§ 9 Abs. 6 BauGB

Gesetzl. festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Sieg
§ 9 Abs. 6a BauGB

Maßstab M 1 : 500



Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke

Rechtsgrundlagen

Aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S.256), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes, in Kraft getreten am 01.04.2013 (GV.NRW.S.142)

- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.S.666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV.NRW. S.878), in Kraft getreten am 31. Dezember 2013.

- Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Teilplan B (Beckersgasse) fassen:

Teil A: Planzeichnung M. 1 : 500

Teil B: Text

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat am 28.04.2014 gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB und i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB die Aufstellung der Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Teilplan B (Beckersgasse) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Gleichzeitig wurde die Offenlegung gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Abdruck im Amtsblatt der Gemeinde Eitorf am 09.05.2014.

Eitorf, den
(Der Bürgermeister)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Eitorf, den
(Der Bürgermeister)

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat am 28.04.2014 den Entwurf des Änderungsbebauungsplans mit Text und Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Eitorf, den
(Der Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Änderungsbebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in Zeit vom 19.05.2014 bis einschließlich 16.06.2014 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden aus-gelegen.

Eitorf, den
(Der Bürgermeister)

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.05.2014 im Amtsblatt der Gemeinde Eitorf ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Eitorf, den
(Der Bürgermeister)

Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 22.05.2014 von der Planung unterrichtet und zur Auf-berung aufgefordert.

Eitorf, den
(Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am den Änderungsbebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eitorf, den
(Der Bürgermeister)

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Änderungsbebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Text, Farbe und Schrift einschließlich Begründung mit dem hierzu er-gangenen Beschluss des Rates der Gemeinde Eitorf vom übereinstimmt und dass die für die Rechts-wirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbe-sondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit gelten- den Fassung beachtet wurden. Der Änderungsbebauungsplan wird hiermit ausfertigt und die öffentliche Be-kanntmachung angeordnet.

Eitorf, den
(Der Bürgermeister)

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt der Gemeinde Eitorf öffentlich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, wo der Ände-rungsbebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Eitorf, den
(Der Bürgermeister)

Teil B: Text

IN ERGÄNZUNG ZU TEIL A: PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Mischgebiet (MI)

§ 1 Abs. 2 Nr. 6 i.V.m. § 6 BauNVO

(1) Nicht zulässig sind (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO):

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

(2) Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 BauNVO

(1) Flächen für Stellplätze und Zufahrten werden gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf die Überschreitung der GRZ dann nicht angerechnet, wenn sie wasserdurchlässig ausgeführt werden (z.B. Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen).

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 17 i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO

(1) Aus städtebaulichen Gründen ist die Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Höchstgrenze von 1,9 zulässig (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO setzt der Bebauungsplan eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise fest. Die überbaubare Fläche wird durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

(2) Das Vortreten von Gebäudeteilen wie Vordächer, Balkone, Erker, Lisenen u.a. vor die rückwärtige (nördliche) Baugrenze ist bis zu 0,5 m zulässig.

4. Private Stellplätze, Garagen, Carports, Zu- und Ausfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

(1) Private Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Die privaten Stellplätze sind in semiversionierter Bauweise zu erstellen.

(3) Zu- und Ausfahrten sind nur in dem dafür festgesetzten Bereich zulässig.

5. Maßnahmen zum Artenschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen

(1) Abrissarbeiten dürfen nur in der Zeit zwischen dem 1. November und dem 28. Februar durchgeführt werden. Alternativ kann der Rückbau außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, wenn maximal 14 Tage vor dem Rückbau-Beginn durch einen Sachverständigen bei einer Ausflugskontrolle keine Fledermäuse und keine brütenden Vögel im oder am Gebäude festgestellt werden.

6. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

(1) Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und eingeschossigen Anbauten sind Flachdächer zulässig, wenn die je-weilige Grundfläche höchstens 35 m² beträgt.

(2) Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Mülltonnenplätze sind so dicht zu bepflanzen, dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können.

(3) Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur frontseitig zur Siegstraße hin und unterhalb der Traufe oder Attika des Gebäudes angebracht werden. Sie dürfen höchstens 5,00 m lang und 1,00 hoch sein. Unzulässig sind Werbean-lagen, die:

1. mit Wechsel- oder Laufschrift betrieben werden,
2. fluoreszierende Oberflächen haben und
3. an untergeordneten Gebäudeteilen (Aufzugsaufbauten, Schornsteine etc.) angebracht werden sollen.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

1. Abfallwirtschaft

(1) Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

(2) Das im Rahmen der Baureifmachung anfallende, bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenma-terial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufah-renden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirt-schaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (An-zeige) der Einbaustelle vorzulegen.

2. Bodenschutz, Altlasten

(1) Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzge-setz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungseinschätzung (Entnahme von Bo-denproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusam-menhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzu-stimmen.

3. Bodendenkmale

(1) Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Gemeinde Eitorf oder dem Landschaftsverband (Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland) zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in ge-eigneter Weise bis zu einer Entscheidung über das weitere Vorgehen zu schützen (§§ 15, 16 DschG).

4. Kampfmittel

(1) Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Bereich des Bebauungsplan-Geltungsbereichs. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind Bauar-beiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

(2) Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Beachtung des „Merkblattes für Baugr-undeingriffe“ auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf wird empfohlen.

5. Schallschutz

(1) Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln / Bonn sind Belästigungen durch Fluglärm möglich, deren ne-gative Auswirkungen für die Bewohner mittels baulicher Maßnahmen begrenzt werden können (hier: Schallschutzfenster und / oder passive Schallschutzmaßnahmen).

6. Baugrund, Boden und Wasser

(1) Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der Siegaue. Den Baugrund bilden Auenböden über Nie-derterrassensedimenten über Verwitterungsbildungen des anstehenden Festgesteins (Oberes Siegen / Un-terdevon). Bei Planungen von Unterkellerungen sollte der höchste zu erwartende Grundwasserstand, der im Gebiet geländenauf auftreten kann, festgestellt und berücksichtigt werden. Die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Gründungsbereich auftretenden Schichten können unterschiedlich sein und zu gebäudeschädlichen Setzungsunterschieden führen. Es wird empfohlen, den Baugrund objektbezogen zu un-tersuchen und zu bewerten.

7. Hochwasserschutz

(1) Der Planbereich grenzt an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Sieg. Die Regelung des § 78 WHG (Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung) ist zu beachten.

(2) Die mit dem Hochwasser korrespondierend erhöhten Grundwasserstände sind zu berücksichtigen (z.B. im Blick auf die Baustatik).

(3) Zur Beurteilung von Abbruch und Neubau nach § 78 WHG ist seitens des Vorhabenträgers rechtzeitig Kon-takt mit der zuständigen Oberen Wasserbehörde aufzunehmen.

GEMEINDE EITORF



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2, Teilplan B der Gemeinde Eitorf "Beckersgasse"

Maßstab M 1 : 500

Planungsstand: 10.07.2014

Planverfasser:

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