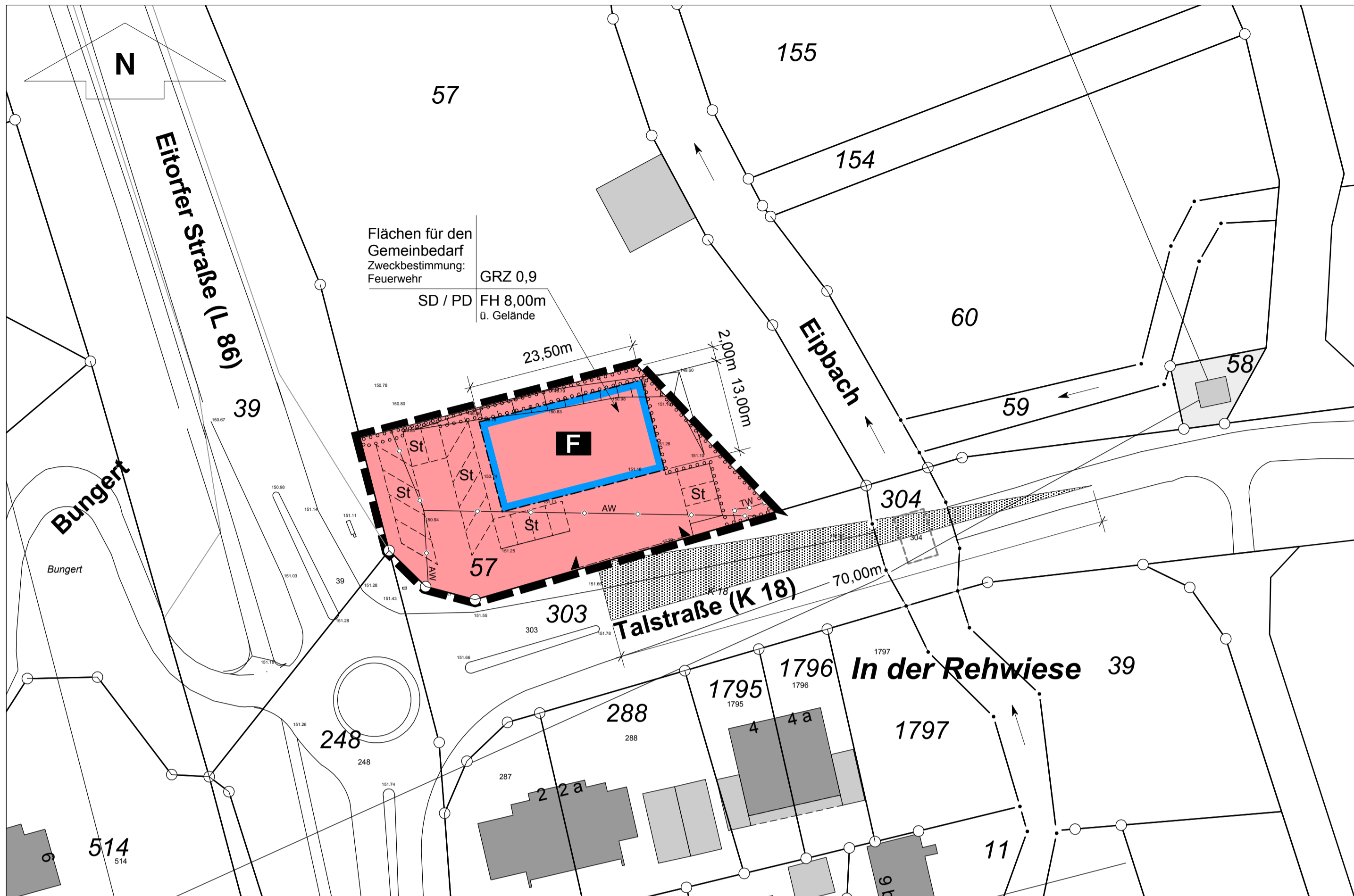


Teil A: Planzeichnung



Legende

Art der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
F Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Feuerwehr § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Maß der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
 GRZ 0,9 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 FH 8,00m ü. Gelände Firsthöhe über Gelände als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO
 Baugrenze § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
 SD / PD Dachform: Satteldach oder Pultdach

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, Ein-/Ausfahrten
 § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB
 Ein-/Ausfahrtbereich

Ver- und Entsorgungsleitungen
 TW Vorhandene Trinkwasserleitung, unterirdisch
 AW Vorhandene Abwasserleitung, unterirdisch

Maßstab M 1 : 500
 0 10 20 30 40 50m

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
 St Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 Sichtfeld für Zufahrt auf klassifizierte Straße

Rechtsgrundlagen, Verfahrensmerkmale

Rechtsgrundlagen
 Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung (mit Umweltbericht) und der landschaftspflegerische Fachbeitrag haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 14.07. bis einschließlich 13.08.2014 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden ausgelegt.
 Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.07.2014 im Amtsblatt der Gemeinde Eitorf ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.
 Eitorf, den (Der Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
 Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung (mit Umweltbericht) und der landschaftspflegerische Fachbeitrag haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 14.07. bis einschließlich 13.08.2014 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden ausgelegt.
 Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.07.2014 im Amtsblatt der Gemeinde Eitorf ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.
 Eitorf, den (Der Bürgermeister)

Aufstellungsbeschluss
 Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat am 19.03.2014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 (Feuerwehr Eitorf-Mühlleip) gefasst.
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Abdruck im Amtsblatt der Gemeinde Eitorf am 28.03.2014.
 Eitorf, den (Der Bürgermeister)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 Auf die Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist am 28.03.2014 durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Eitorf hingewiesen worden. Der Planentwurf konnte in der Zeit vom 31.03. bis 14.04.2014 bei der Gemeinde Eitorf eingesehen werden. Der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
 Eitorf, den (Der Bürgermeister)

Beteiligung der Behörden
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, denen Aufgabenbereiche durch Planung berührt werden können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 21.03.2014 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung - auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB - aufgefordert.
 Eitorf, den (Der Bürgermeister)

Planungsverfahren
 Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat am 28.04.2014 den Entwurf des Bebauungsplans mit Text und Begründung (mit Umweltbericht) gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Eitorf, den (Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am 15.09.2014 den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.
 Eitorf, den (Der Bürgermeister)

Ausfertigung
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Text, Farbe und Schrift einschließlich Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Gemeinde Eitorf vom 15.09.2014 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet. Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.
 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 Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.
 Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.
 Eitorf, den (Der Bürgermeister)

Teil B: Text

Textliche Festsetzungen

in Ergänzung zu Teil A: Planzeichnung wird festgesetzt:

1. Zu- und Ausfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- Zu- und Ausfahrten sind nur in dem dafür festgesetzten Einfahrtbereich zulässig.

2. Maßnahmen zum Artenschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG ist durch Einhaltung der folgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auszuschließen:
 Um eine Tötung oder Verletzung von europäischen Vogelarten während der Brutzeit zu vermeiden, sind Gehölze (hier: Schliehe) ausschließlich in der Zeit zwischen Oktober und Februar zu beseitigen. Ist dies nicht möglich, kann das Gehölz im Vorfeld auf Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten überprüft werden. Bei einem Nachweis ist die Fällung bis nach Beendigung des Brutgeschäftes zu verschieben.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

3.1 Anpflanzen von Bäumen

- Im Bereich der Pkw-Stellplätze im Westen des Geltungsbereichs sind zwei standortgerechte Einzelbäume als Hochstämme zu pflanzen. Die Bäume sind durch eine entsprechende sach- und fachgerechte Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern.
- Bei der Pflanzung sind Bäume aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden:
Pflanzenliste
 Laubbäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 20,0 m):
 Acer campestre (Feldahorn)
 Carpinus betulus (Gewöhnliche Hainbuche).
 Es sind Bäume aus regionaler Anzucht zu verwenden.
- Bei der Pflanzung sind die Bäume aus Gründen der Standsicherheit mit einer Dreibeckanlage zu versehen. Die Baumbindung ist in regelmäßigen Abständen zu überprüfen.
- Die Baumscheiben im Bereich des Parkplatzes sind als Rasen oder Zierpflanzenrabatten anzulegen. Neben einer Raseneinsaat ist auch die Pflanzung von Stauden oder niedrig wachsenden Sträuchern (Bodendeckern) zulässig. Die Pflanzscheiben sind in den ersten drei Jahren von Bewuchs freizuhalten.
- Die Bestände sind in Abständen von 10-25 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen, um ein Durchwachsen zu verhindern.
- Schnittgut ist zu entfernen und / oder geschreddert in den Bestand einzubringen.
- Bei der Baumpflege sind die Brutzeiten der Vögel zu berücksichtigen (s. Nr. 2).

3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Die als 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' im Osten des Geltungsbereichs festgesetzten Flächen sind mit standorttypischen Gehölzen der unter Absatz 4 aufgeführten Pflanzenliste zu bepflanzen.
- Je 1,5 – 2,0 m² Fläche ist eine Pflanze zu setzen. Es sind Pflanzen aus regionaler Anzucht zu verwenden.
- Im Bereich der bestehenden Trinkwasserleitung sind niedrig wachsende Sträucher (Bodendecker) zu pflanzen.

(4) Pflanzenliste:

Lateinische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Cornus sanguinea	Hartrieigel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus spinosa	Schliehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

- Pflanzscheiben sind in den ersten 3 Jahren von Bewuchs freizuhalten.
- Bestände sind in Abständen von 10-25 Jahren auf den Stock zu setzen, um ein Durchwachsen zu verhindern.
- Schnittgut ist zu entfernen und / oder geschreddert in den Bestand einzubringen.
- Die Pflege hat den dauerhaften Bestand zu sichern und die Brutzeiten der Vögel zu berücksichtigen.

Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. Versickerung des Niederschlagswassers gem. § 51a LWG NRW

- Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral auf den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Freiflächen des Flurstücks 57 großflächig über die belebte Bodenschicht zu versickern.
- Zur Vermeidung eines ungezielten Oberflächenabflusses in den Eipbach ist ein möglichst weiter Abstand der Versickerungsanlage zum Gewässer einzuhalten.

2. Hinweise bezüglich benachbarter Kreis- und Landesstraßen

- Gem. § 20 Abs. 1 StrWG NW sind die Anlage neuer oder die wesentliche Änderung bestehender Zufahrten zu einer Landes- / oder Kreisstraße außerhalb von Ortsdurchfahrten gesondert zu beantragen. Die Antragstellung hat unter Berücksichtigung der Richtlinien zum Planungsprozess und für die einheitliche Gestaltung von Entwurfsunterlagen im Straßenbau (RE) zu erfolgen.
- Im Rahmen der Beantragung einer Änderung der Zufahrt von Flurstück 57 auf die Kreisstraße K 18 ist die Notwendigkeit und ggf. der Umfang eines durchzuführenden Sicherheitsaudits mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Bei Anlage neuer oder Änderung bestehender Zufahrten ist durch den Vorhabenträger, in Abstimmung mit der Polizei und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, ein Markierungs- und Beschilderungsplan zu erstellen, der durch die entsprechende Straßenverkehrsbehörde anzuordnen ist. Ein angeordnetes Exemplar ist dem LB in der Verwaltungsvereinbarung zu übergeben.
- Beleuchtungsanlagen mit Wirkung zu den klassifizierten Straßen sind so aufzustellen und auch abzuschirmen, dass der Verkehr auf diesen weder behindert noch geblendet wird.
- Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder im Bereich der Zu- und Ausfahrten sind auf Dauer von baulichen Anlagen (z.B. Einfriedungen, Mülltonnenstellplätzen o.ä.) und Aufwuchs über > 0,70 m Höhe freizuhalten.
- Die an die klassifizierten Straßen angrenzenden Grundstücke sind zu diesen hin dauerhaft und lückenlos einzufrieden.
- Dem Straßengelände darf (z.B. bei Einfahrten) kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Das Wasser ist deshalb außerhalb des Straßengeländes zu fassen und abzuleiten.

3. Abfallwirtschaft

- Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
- Im Rahmen der Baureifmachung anfallendes, bauschutthaltes oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenausbaus sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, anzuzeigen. Die Entsorgungsanlage ist anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

4. Bodenschutz, Altlasten

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

5. Bodendenkmale

- 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 geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung über das weitere Vorgehen zu schützen (§§ 15, 16 DschG).

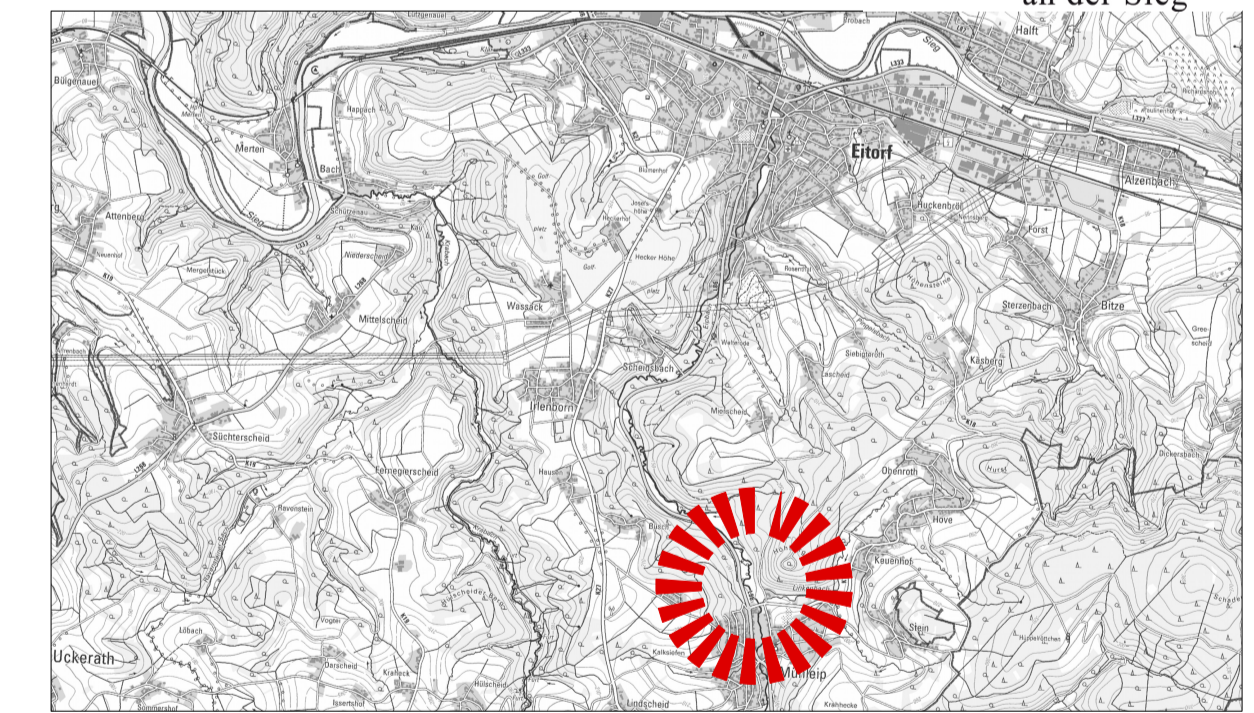
6. Kampfmittel

- Zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegen keine konkreten Hinweise auf Kampfmittelvorkommen im Plangebiet vor. Bei Kampfmittelfunden während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Ordnungsbehörden zu verständigen.
- Spätestens bei Baubeginn ist eine geophysikalische Untersuchung der überbaubaren Flächen zu empfehlen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

7. Ver- und Entsorgungsleitungen

- Im Plangebiet verlaufen Trinkwasserleitungen und Abwasserkanäle der Gemeinwerke Eitorf. Diese sind im Bebauungsplan dargestellt.
- Der Verlauf der vorhandenen Leitungen ist bei Pflanzungen und Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

GEMEINDE EITORF



Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Eitorf "Feuerwehr Eitorf-Mühlleip"

Maßstab M 1 : 500

Planungsstand: 08.08.2014

Planverfasser:
ARCHITEKTUR + STÄDTESBAU
 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