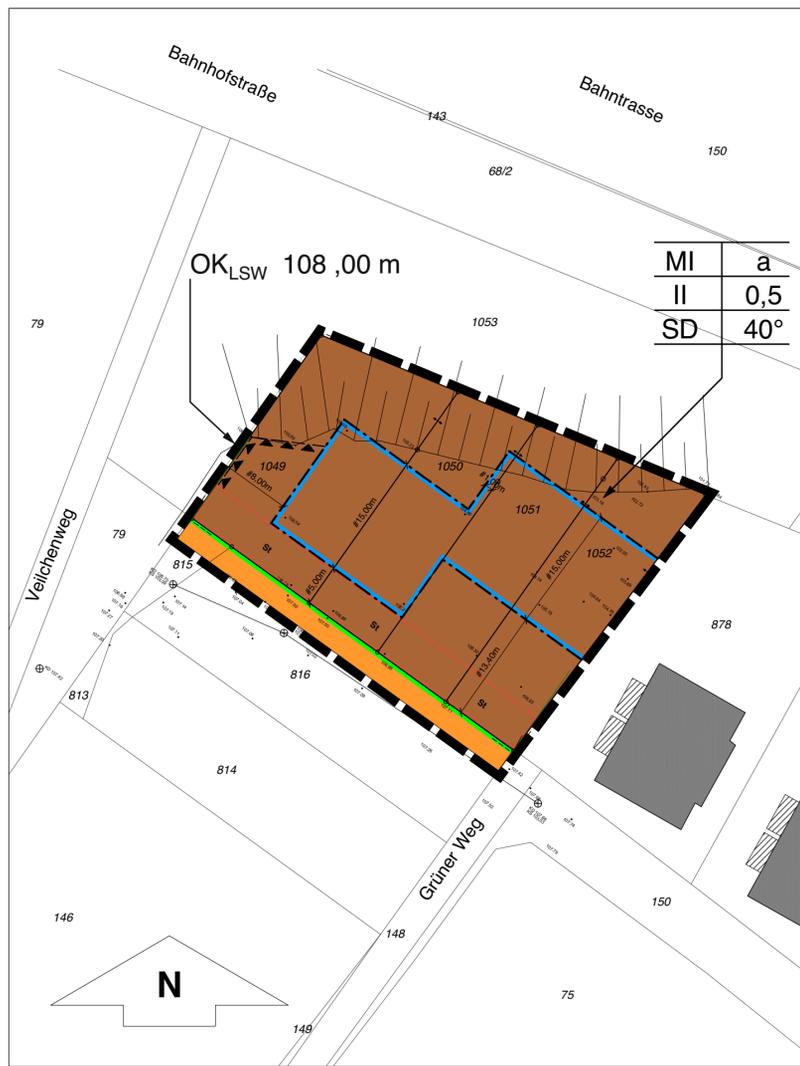


Teil A: Planzeichnung



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

0,5 Grundflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

a Abweichende Bauweise
§ 22 Abs. 4 BauNVO

Baugrenze
§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Maßstab M 1 : 500



Sonstige Planzeichen

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

Lärmschutzwand
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

OK_{LSW} Oberkante (OK) Lärmschutzwand über NHN als Mindestmaß

Auf Landesrecht beruhende Regelungen
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NRW

SD Dachform Satteldach

40° Dachneigung als Höchstmaß

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 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Planzeihenverordnung (PlanZV)** i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S.256), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15. Dezember 2016 (GV.NRW.S.1162)
- **Gemeindeordnung für das Land 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 15.11.2016 (GV.NRW.S.966)
- **Verfahrensvermerke** über die 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, Eitorf-West I (Veilchenweg) erlassen:

Teil A: Planzeichnung M 1 : 500

Teil B: Text

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat am 15.03.2017 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 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, Eitorf-West I (Veilchenweg) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.03.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB auf der Internetseite www.eitorf.de sowie an der Aushangtafel „Amtliche Informationen“ neben dem Rathaus, Markt 1, 53783 Eitorf, ortsüblich bekannt gemacht.
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)

Beschluss der Öffentlichen Auslegung

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat am 15.03.2017 den Entwurf des Änderungsbebauungsplans mit Text und Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Eitorf, den
(Der Bürgermeister)

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.10.2017 auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf sowie an der Aushangtafel „Amtliche Informationen“ neben dem Rathaus, Markt 1, 53783 Eitorf, öffentlich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, wo der Änderungsbebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.
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 10.04.2017 bis einschließlich 09.05.2017 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden ausliegen.
Eitorf, den
(Der Bürgermeister)

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.03.2017 auf der Internetseite www.eitorf.de sowie an der Aushangtafel „Amtliche Informationen“ neben dem Rathaus, Markt 1, 53783 Eitorf, ortsüblich bekannt gemacht 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 mit Schreiben vom 12.04.2017 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
Eitorf, den
(Der Bürgermeister)

Abwägung

Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am 18.09.2017 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Eitorf, den
(Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am 18.09.2017 den Änderungsbebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung gebilligt.
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 ergangenen Beschluss des Rates der Gemeinde Eitorf vom 18.09.2017 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden. Der Änderungsbebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.
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

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

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

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

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Auf der Grundlage des § 22 Abs. 4 BauNVO ist eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt in dem Sinne, dass innerhalb der überbaubaren Flächen ohne Grenzabstand gebaut werden muss.

Das Vortreten von Gebäudeteilen (Vordächer, Erker, Balkone, Lisenen) vor der Baugrenze ist bis zu 1,00 m zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Absatz 1 BauNVO sind, außer Abfallbehälter und deren Standplätze, vor der vorderen (straßenseitigen) Baugrenze nicht zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Bereich von Garagenzufahrten ist ein Mindestabstand von 5,00 m zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Stellplätze sind hinter der rückwärtigen Baugrenze nicht zulässig.

3. Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Innerhalb der als „Flächen für Stellplätze“ festgesetzten Flächen sind Zuwegungen zu den Hauseingängen sowie Anpflanzungen von Bäumen und / oder Sträuchern zulässig.

4. Maßnahmen zum Artenschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Vermeidungsmaßnahme VM1 - Zur Vermeidung und Minderung von artenschutzrelevanten Beeinträchtigungen sind Gehölzfällungen und die Baufeldfreimachung außerhalb der Aktivitätszeiten von Fledermäusen, d.h. in der Zeit vom 1. November bis 28. Februar, durchzuführen.

Minimierungsmaßnahme MM1 - Baustellenbeleuchtungen sind während der Aktivitätszeiten von Fledermäusen, d.h. in der Zeit vom 1. März bis 31. Oktober, so auszurichten, dass nur das eigentliche Baufeld und nicht die angrenzenden Gehölzbereiche ausgeleuchtet werden.

5. Maßnahmen zum Schallschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen

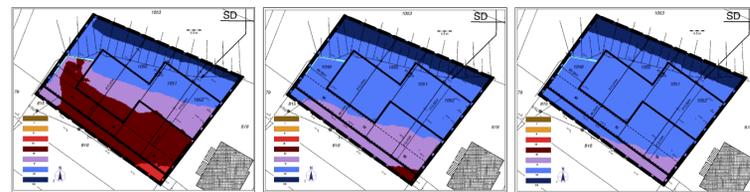
Entsprechend ihrer Zuordnung zu den Lärmpegelbereichen IV – VI gemäß DIN 4109 (s. Tabelle 2) sind an den Gebäuden passive Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie die in Tabelle 1 aufgeführten Schalldämmmaße erf. R_{w, res} (in dB) aufweisen. Bei Vorlage einer gutachterlichen Bewertung aufgrund einer Vorhabenplanung können geringere Lärmpegelbereiche berücksichtigt werden.

Balkone und Loggien sind nach Norden, Nordosten und Nordwesten nicht zulässig.

Bei Schlafräumen sind ab dem Lärmpegelbereich IV entsprechend ausgelegte fensterunabhängige Lüftungsanlagen einzubauen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erf. R _{w, res} des Außenbauteils in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume u.ä.	Büro Räume u.ä.
IV	66 – 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche und Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Juli 2016



Lärmkarte 6.1: Lärmpegelbereiche EG Lärmkarte 6.2: Lärmpegelbereiche 1.OG Lärmkarte 6.3: Lärmpegelbereiche DG
Tabelle 2: Lärmpegelbereiche (LPB) im Bebauungsplan-Geltungsbereich „Nachtzeit“, gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Juli 2016; Quelle: Schalltechnische Untersuchung zur 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Eitorf-West I“ Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, 08.02.2017 (s. Anlage B der Begründung, Seiten 38-40)

5.2 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Die festgesetzte Lärmschutzwand ist geradlinig nach Osten so zu verlängern, dass sie an die nordwestliche Außenwand der Bebauung anschließt. Für die erforderlichen Lärmschutzwandabschnitte wird eine Schalldämmung D_{Lr} von > 24 db (Gruppe B 3) gemäß ZTV-Lsw 06 „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“ festgesetzt.

6. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

6.1 Dächer

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und eingeschossigen Anbauten sind Flachdächer zulässig, wenn die jeweilige Grundfläche höchstens 35 m² beträgt.

6.2 Einfriedungen, Freiflächengestaltung

Einfriedungen sind vor der straßenseitigen Baugrenze und deren geradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze (= Vorgarten) nur als Gitter, Holzzäune und Hecken bis zu 0,80 m Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig, Sockelmauern nur bis zu 0,30 m Höhe.

Sonstige Einfriedungen - mit Ausnahme der festgesetzten Lärmschutzwand - sind nur als Drahtzäune, Gitter, Holzzäune oder Hecken bis zu 1,80 m Höhe über der natürlichen Geländehöhe zulässig. Die festgesetzte Lärmschutzwand ist hiervon ausgenommen.

Bei Doppelhäusern sind im Bereich der Grenzbebauung grenzständige Abschirmwände bis zu 3,00 m Länge und 2,50 m Höhe zulässig.

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so dicht zu bepflanzen, dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

HINWEISE

1. Abfallwirtschaft

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

2. 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.

3. Bodendenkmale

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Unterer 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 zu nächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 44 Landeswassergesetz soll anfallendes Niederschlagswasser auf erstmals zu bebauenden Grundstücken ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit weder wasserwirtschaftliche Belange noch sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Der Nachweis der Gemeinwohlverträglichkeit ist von der Gemeinde zu führen und im Weiteren mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, abzustimmen. Für Versickerungsanlagen bezüglich Einleitungen in Oberflächengewässer sind wasserrechtliche Erlaubnisse beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, zu beantragen.

GEMEINDE EITORF



25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, Eitorf - West I (Veilchenweg)

Teil A: Planzeichnung Maßstab M 1 : 500
Teil B: Text

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