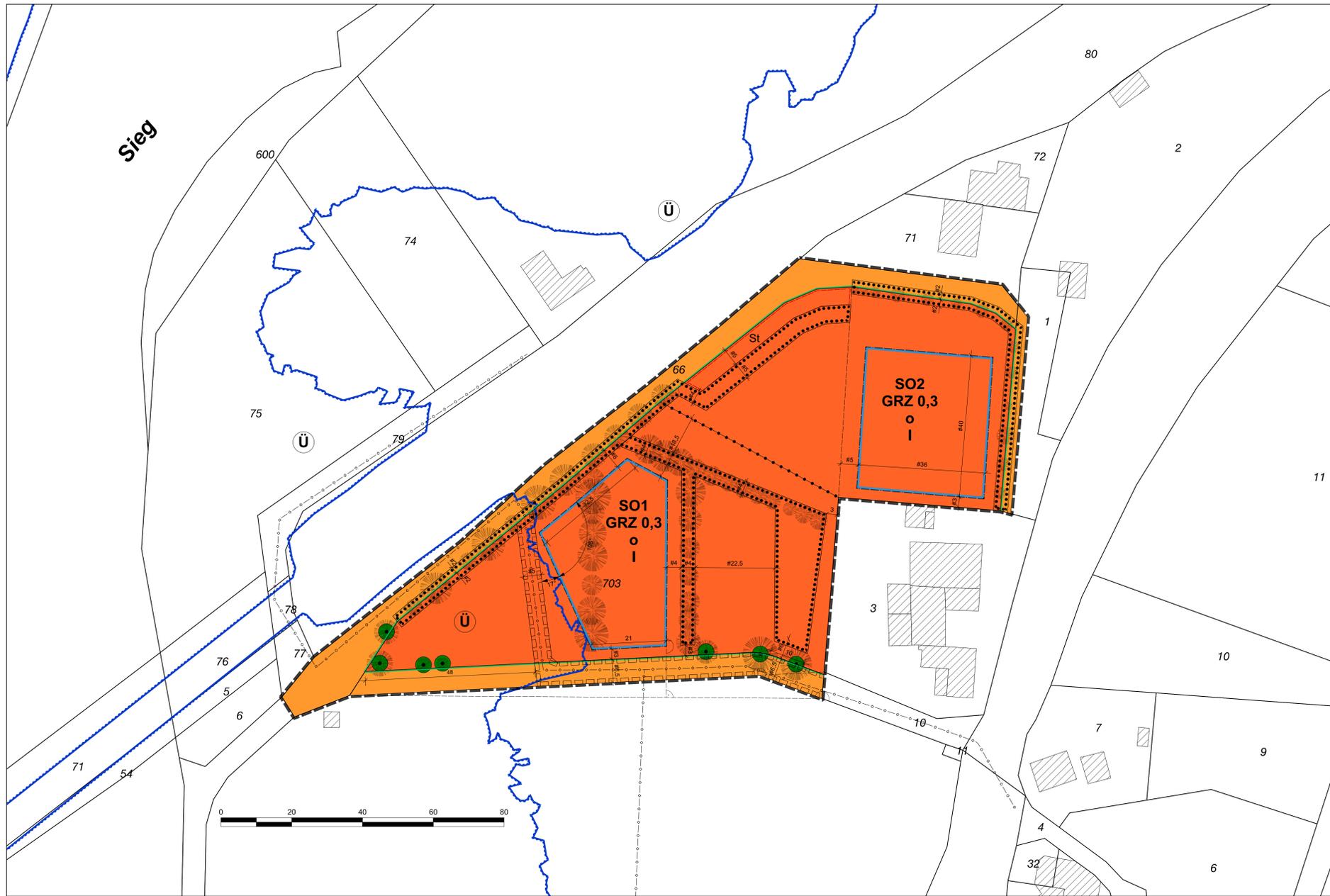


Teil A: Planzeichnung



Erläuterung der Planzeichen

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

- SO1** Sondergebiet, Zweckbestimmung Camping § 1 Abs. 2 Nr. 11 und § 10 BauNVO
- SO2** Sondergebiet, Zweckbestimmung Camping, Feilen § 1 Abs. 2 Nr. 11 und § 10 BauNVO

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

- 0,3** Grundflächenzahl als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 und § 19 BauNVO
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3 Nr. 2 und § 20 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- O** Offene Bauweise § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO
- B** Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- St** Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen, Nachrichtliche Übernahmen

- St** Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- Abgrenzung von Sondergebietsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- U** Vorhandener Kanal
- U** Festgesetztes Überschwemmungsgebiet § 9 Abs. 6a BauGB
- U** Vorhandener Baum
- Hilfslinie zwischen zwei Punkten der Kartengrundlage

Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen

Aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen:
Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 158), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV-NRW S.421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 665), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353) wird folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Campingplatz Happach“ erlassen:
Teil A: Planzeichnung M 1 : 500
Teil B: Text
 Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Campingplatz Happach“ treten die Festsetzungen des Urungsplans sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Campingplatz Happach“ außer Kraft.
Aufstellungsbeschluss
 Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat am 24.08.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Campingplatz Happach“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de am 18.10.2021 sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen“ gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom 18.10.2021 bis einschließlich 25.10.2021 auf die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses auf der Internetseite hingewiesen.
Teil B: Text
 Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde auf die Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am 18.10.2021 auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen“ gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom 18.10.2021 bis einschließlich 25.10.2021 ein Hinweis auf die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf am 22.10.2021 auf die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses auf der Internetseite hingewiesen.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am 05.12.2022 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Abwägung
 Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am 05.12.2022 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am 05.12.2022 den Änderungsbebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
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 05.12.2022 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzes, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden. Der Änderungsbebauungsplan wird öffentlich aufgelegt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.
Öffentliche Auslegung
 Der Entwurf des Änderungsbebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, die Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats ab dem 20.04.2022 bis einschließlich 20.05.2022 einschließlich zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Campingplatz Happach“ mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de am 12.04.2022 sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen“ gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom 12.04.2022 bis einschließlich 21.04.2022. Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf am 22.04.2022 auf die öffentliche Bekanntmachung des o.g. Bebauungsplans auf der Internetseite hingewiesen.
Bekanntmachung / Inkrafttreten
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses mit dem Hinweis darauf, wo der Änderungsbebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de am 22.04.2022 sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen“ gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom 22.04.2022 bis einschließlich 30.04.2022. Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf am 22.04.2022 auf die öffentliche Bekanntmachung des o.g. Bebauungsplans auf der Internetseite hingewiesen.

Teil B: Text

In Ergänzung zu Teil A: Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Sondergebiet SO 1
 § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO
 In SO 1 sind folgende, im Zusammenhang mit dem Freizeitbetrieb stehende Anlagen allgemein zulässig:
 - Sanitär- und Bürobegebäude,
 - Verkaufskiosk mit Außenbewirtschaftung,
 - Standplätze für Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte sowie ortsveränderliche Mobilheime mit einer Grundfläche von jeweils 40 m² als Höchstmaß,
 - überdachte und nicht überdachte Pkw-Stellplatzflächen.
 In SO1 beträgt die Mindestfläche pro Standplatz für Wohnwagen und ortsveränderliche Mobilheime 120 m².
Sondergebiet SO 2
 § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO
 In SO 2 sind folgende, im Zusammenhang mit dem Freizeitbetrieb stehende Anlagen allgemein zulässig:
 - Standplätze für Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte,
 - bauliche Anlagen für die Haltung und Bewegung von Pferden,
 - überdachte und nicht überdachte Stellplätze für PKW und landwirtschaftliche Kraftfahrzeuge incl. Pferdeanränger.
 In SO2 beträgt die Mindestfläche pro Standplatz für Wohnwagen 120 m².

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
 Auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind:
 - in SO1 und SO2 Standplätze für Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte,
 - in SO1 Standplätze für jederzeit ortsveränderliche Mobilheime, jedoch nur außerhalb der in der Planzeichnung als Überschwemmungsgebiet (Ü) gekennzeichneten Flächen.
3. Stellplätze
 § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
 In SO1 sind zulässig:
 - Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen,
 - darüber hinaus jeweils ein nicht überdachter Stellplatz pro Standplatz in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
 In SO2 sind zulässig:
 - Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen und in den festgesetzten Flächen für Stellplätze,
 - darüber hinaus jeweils ein nicht überdachter Stellplatz pro Standplatz in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
4. Nebenanlagen
 § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO
 In SO1 und SO2 sind unzulässig:
 - Stromversorgungsleitungen,
 - Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Flächen, die verhindern, dass Wohnwagen, Zelte und Mobilheime jederzeit ortsveränderlich sind und
 - Nebenanlagen im Überschwemmungsgebiet (Ü).

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
a) Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Die vorhandenen Gehölze (insbesondere Hecken- und Baumreihen) in den als „Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Sollen Gehölze nicht erhalten bleiben können, ist innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs für entsprechenden gleichwertigen Ersatz durch Ersatzpflanzungen zu sorgen. Die Mindestvorgaben hinsichtlich der Pflanzqualität entsprechend der Vorgaben der Anlage A „Pflanzliste“ in der Begründung zum Bebauungsplan sind dabei zu beachten.
b) Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
 Flachdächer und fach geneigte Dächer (Neigung zwischen 0° und 15°) sind bei einer Dachfläche von mehr als 25 m² mindestens mit einem Flächenanteil von 60% bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu begrünen, die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Dachflächen, die für die Unterkonstruktion von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik oder Wärme) in Anspruch genommen werden, reduzieren die zu begrünende Dachfläche.
 Nicht für das Aufstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen oder ortsveränderlichen Mobilheimen, als Freizeite- oder Stellplätze genutzte Teilflächen der Standplätze sind zu begrünen. Erschließungswege außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sowie Flächen für Stellplätze sind durch Befestigung mit geeignetem Unterbau (z. B. Schotterterrassen, Rasenpflaster, wassergebundene Decke) so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist.
c) Maßnahmen zum Artenschutz
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 Der Schutz nachtaktiver Insekten vor Lichtirritation bzw. Individuenverlusten sind für die nächtliche Beleuchtung des Plangebietes und geplanter Gebäude innenleuchtender Leuchten und Leuchtmittel zu verwenden. Es sind Leuchtmittel mit geringer UV- und Blauemission zu verwenden. Geeignet sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LEDs mit maximal 3.000 Kelvin. Die verwendeten Lampen müssen ein Abstrahlen zur Seite und nach oben vermeiden und ein geschlossenes Gehäuse aufweisen. Wenn möglich sind eine nächtliche Leuchtstärkereduzierung vorzunehmen und/oder Bewegungsmelder zu verwenden. Rodungsstätigkeiten sind, in Anlehnung an den gesetzlichen Zeitraum nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, außerhalb der Vegetationsperiode (Anfang März bis Ende September) durchzuführen, um Tötungen sowie Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln in Gehölzbeständen zu vermeiden.
d) Maßnahmen zum Bodenschutz
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 Zur Erhaltung der Infiltrationsfähigkeit der Böden für Niederschlagswasser sind, vorbehaltlich der Zustimmung der Wasserbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, nicht überdachte Stellplatzflächen, Zufahrten und Fußwege mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Rasengrünstreifen), weitläufig verlegtem Pflaster (Fußgängerbreite > 2 cm), als wassergebundene Decke oder Schotterterrassen anzulegen. Auf einen versickerungsfähigen Unterbau ist zu achten.

6. Niederschlagswasserbeseitigung

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG und § 55 WHG
 Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist zu sammeln und ortsnah zu versickern.
 Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Maßgabe der Wasserbehörde ortsnah in ein geeignetes Gewässer anzuleiten.
 Abweichungen von den Sätzen 1 und 2 können zugelassen werden, wenn gutachterlich festgestellt wird, dass eine Versickerung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist.

7. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 39 BauO NRW
a) Dachformen und Dachneigung
 In SO1 und SO2 sind bei Garagen und überdachten Stellplätzen nur Flachdächer zulässig.
b) Dacheindeckungen und Fassadenmaterial
 Fassadenverkleidungen aus Bitumen- oder Kunststoffmaterial, Fassadenverkleidungen mit polierter Natur-, Kunststein- oder Keramikplatten von mehr als 30 % der jeweiligen Ansichtfläche und Dacheindeckungen mit Blechen oder Dachpappen in Batnen sind unzulässig, sofern die Dachneigung 20 Grad übersteigt.
c) Einfriedungen
 Als Einfriedungen sind nur Hecken und sonstige Anpflanzungen aus standortheimischen Gehölzen oder ortsübliche, einfache Weidezäune zulässig.

HINWEISE

1. Anlagen der Deutschen Bahn AG
 Durch den Eisenbahnbau und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkstrahlung, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entsorgungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
 Anträge auf Baugenehmigung im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind der Deutschen Bahn AG zur Stellungnahme vorzulegen.
2. Abfallwirtschaft
 Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserschütlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baurealmachung der Grundstücke anfallendes wasserhaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
 Die Entsorgungsweg des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt und Naturschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

8. Erdbebengefährdung

Das Planungsgelände ist Erdbebenezone / geologischer Untergrundklasse 0 / R zuzuordnen, in der gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebeneinwirkungen ergriffen werden müssen.
 Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenezone 1 zu arbeiten (die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt.
 Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Grundungen, Stützbauteile und geotechnische Aspekte“).

9. Boden- und Grundwasserschutz

Die ordnungsgemäße Lagerung von und der sachgerechte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauphase sind sicherzustellen, sie dienen dem Schutz von Boden und Grundwasser, insbesondere auch der Bereiche, die anschließend unversiegelt bleiben. Arbeiten sollen nicht durchgeführt werden, wenn nach ausgeübten Niederschlägen die Gefahr von Oberflächenverdrichtungen erheblich erhöht ist.
 Sollten dennoch Bodenverdrichtungen außerhalb des geplanten Eingriffsbereichs hervorgerufen werden, sind diese spätestens zum Abschluss der Bauarbeiten durch Lockerung wieder zu beseitigen. Dies sollte auch die zukünftigen nicht bebauten Grundstücksflächen umfassen, die zu künftig begrünt werden.
 Hingewiesen wird auf die Notwendigkeit der Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften im BBodSchG, BBodSchV, LBodSchG und BauGB sowie die einschlägigen Regeln der Technik zum Schutz des Bodens (z.B. DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18320 „Landschaftsbaubetriebe“, DIN 18815 „Vegetationstechnik im Landschaftsbaue. Bodenarbeiten“, DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“).

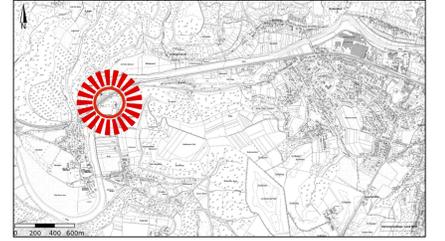
10. Archäologische Funde und Befunde

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichelhof, 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.

11. Artenschutz

Bei der Anlage von Nebenanlagen sowie weiterer Zuwegungen zur inneren Erschließung ist zu berücksichtigen, dass ein möglichst schallloser oberflächiger Abfluss ermöglicht wird.
7. Altlasten
 Werden im Rahmen der Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz als zuständige Untere Boden-schutzbehörde zu informieren (s. § 2 Abs. 1 LBodSchG NRW).
 Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsbewertung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen.
 Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

Gemeinde Eitorf



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Campingplatz Happach“

Maßstab M 1:500

Entwurfsvorlasser:
ARCHITEKTUR + STADTEBAU
 Erika Grobe - Kunz | Lars O. Grobe GfG
 Malherne Straße 7 - 53064 Bad Honnef
 Tel.: 02202-90909 Fax: 02202-90909
info@grobe-kunz.de www.grobe-kunz.de