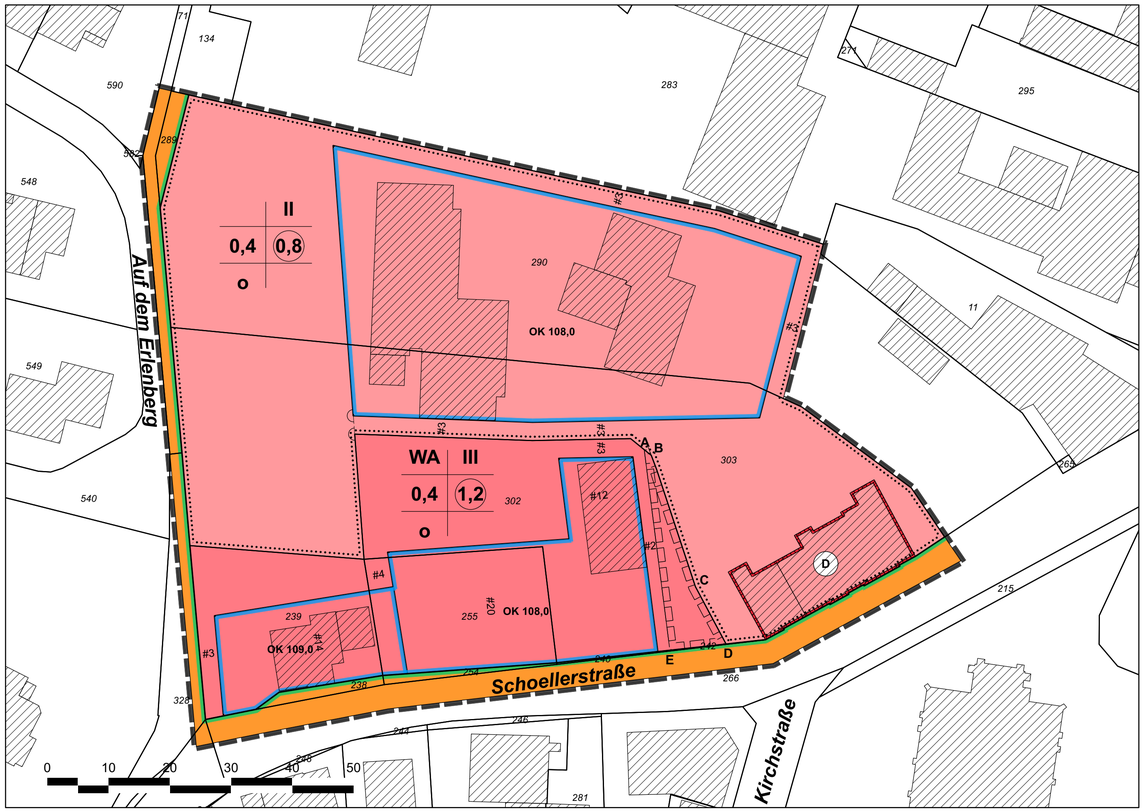
Teil A: Planzeichnung



Erläuterung der Planzeichen
PlanZVO

Art der baulichen Nutzung, Flächen für den Gemeinbedarf

WA — Allgemeines Wohngebiet *§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

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

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß *§ 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 und § 19 BauNVO*

z. B. 0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß *§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO*

z. B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß *§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 und § 20 BauNVO*

z. B. OK 108,0 — Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß in Meter über NHN *§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO*

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

o — Offene Bauweise *§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO*

Baugrenze *§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO*

Verkehrsflächen
§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 zu belastende Fläche *§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

Nachrichtliche Übernahmen

D — Pfarrhaus als Teil des Baudenkmals Nr. 37 „Pfarrkirche St. Patricius und Pfarrhaus " der Denkmalliste der Gemeinde Eitorf *§ 9 Abs. 6 BauGB*

Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen

Aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetztes vom 10. September 2021 (BGBl. I S.4147)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), 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 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822)
- **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 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV.NRW. S. 916)

wird folgende Satzung über die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Ortskern II Teilplan C (Schoellerstraße) erlassen:

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

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat am 16.11.2021 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 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Ortskern II Teilplan C (Schoellerstraße) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de am 10.01.2022 sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen" gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom 10.01.2022 bis einschließlich 17.01.2022.

Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf am 14.01.2022 auf die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses auf der Internetseite hingewiesen.

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 Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat am 16.11.2021 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 19.01.2022 bis 18.02.2022 einschließlich zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden ausgelegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfs der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Ortskern II Teilplan C (Schoellerstraße) mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und gemäß § 13a Abs. 2 Nr 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wurde, erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de am 10.01.2022 sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen" gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom 10.01.2022 bis einschließlich 17.01.2022.

Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf am 14.01.2022 auf die öffentliche Bekanntmachung des o.g. Bebauungsplanes auf der Internetseite hingewiesen.

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 10.01.2022 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Eitorf, den ....
(Der Bürgermeister)

Abwägung
Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am ..... 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 ..... 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 ergangenen Beschluss des Rates der Gemeinde Eitorf vom ..... 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)

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 ..... sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen" gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich.

Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf am ..... auf die öffentliche Bekanntmachung hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung ist die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Ortskern 2 Teilplan C (Schoellerstraße) in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Eitorf, den ....
(Der Bürgermeister)

Teil B: Text

IN ERGÄNZUNG ZU TEIL A (PLANZEICHNUNG) WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, 11. Änderung treten die Festsetzungen des seit dem 13.November 1981 rechtskräftigen Ursprungsplans und die Textfestsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, Ursprungsplan und 1. Änderung, außer Kraft.

1. Art der baulichen Nutzung und Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 5 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet
§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO

(1) Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5BauNVO) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Zulässig sind bauliche Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

(1) Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten ist bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3, 5 BauNVO

(1) Überschreitungen der Baugrenzen durch vortretende Gebäudeteile wie Balkone, Loggien, überdachte Terrassen, Erker sind bis zu einer Tiefe von 2 m und einer Breite von 4,0 m je Gebäudeteil zulässig.

(2) Bei Bestandsgebäuden sind Überschreitungen der Baugrenzen durch nachträgliches Aufbringen von Wärmedämmung bis zu 0,25 m zulässig.

(3) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

4. Höhenlage baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 3 BauGB

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf bei baulichen Anlagen die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe maximal 0,30 m über Geländehöhe an der Gebäudeecke mit der höchsten Geländelage liegen.

5. Flächen für überdeckte und nicht überdeckte Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

(1) Garagen und Carports müssen mindestens 5,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie bzw. Bordsteinkante zurückliegen.

(2) Die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen nicht mehr als 15% Gefälle haben. Bei mehr als 3% Gefälle sind die ersten 5,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie mit 3% anzulegen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung und Minderung von artenschutzrelevanten Beeinträchtigungen und um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Vögel, Fledermäuse) auszuschließen, sind Baufeldräumung und -bereitstellung nur in der Zeit vom 1.11. bis zum 28.2. eines jeden Jahres zulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

(1) Innerhalb der Fläche ABCDEA ist zwischen der Strecke ABC und der Linie DE durchgängig eine 3.75 m breite Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 290 und 303 sowie der Ver- und Entsorgungsträger und der Gemeinde Eitorf zu belasten.

(2) Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Eigentümer der Flurstücke 290 und 303, einen befahrbaren Weg anzulegen und zu unterhalten.

8. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Vorhandene Bäume dürfen nur mit Zustimmung der Gemeindeverwaltung beseitigt werden. In diesem Fall ist die gleiche Anzahl von Bäumen neu zu pflanzen.

9. Bauordnungsrechtliche Vorschriften
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

9.1 Einfriedungen, Heckenpflanzungen

Einfriedungen zwischen Vorgarten und Straße sind nur als Gitter-/Holzzäune/Hecken bis 0,80 m Höhe zulässig. Innerhalb dieser Einfriedigungshöhe sind Sockelmauern bis zu 0,30 m Höhe zulässig.

9.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

(1) Die nicht überbauten / nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen; die Anlage der nicht überbauten / nicht überbaubaren Flächen mit flächigen Steinschüttungen wie Kies, Schotter oder Splitt ist nicht zulässig.

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

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
§ 9 Abs. 6 BauGB

1. Versickerung des Niederschlagswassers gemäß § 44 LWG NRW

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes ist anfallendes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

2. 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 abzufahrenden Bodenaushubs 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.

Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis" vom 20.09.2019 zu beachten: https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt 66/Abteilung 66.0/Bau- und Ab- bruchabfaelle.php.

3. Bodendenkmalpflege

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

4. 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. 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 „Landschaftsbauarbeiten", DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Boden- arbeiten", DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial" wird hingewiesen.

5. 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.

6. Artenschutz

In Anbetracht der „Wohnungsnot" bei Vögeln und Fledermäusen und zur Förderung der Artenvielfalt wird empfohlen, nach Abschluss des Bauvorhabens künstliche Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse (z.B. Schwegler-Natur) an geeigneten Standorten (Gebäude, Bäume) auf dem Gelände anzubringen.

Auf Anlage A „Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I, Bebauungsplan Nr. 5 Ortskern II, Teilplan C, 11. Änderung (Schoellerstraße), Gemeinde Eitorf", wird hingewiesen.

7. Erdbebengefährdung

Bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten ist die Bewertung der Erdbebengefährdung gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005- 04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Das Plangebiet wird der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse R, Gemeinde Eitorf, Gemarkung Eitorf, zugeordnet. Innerhalb der Erdbebenzone 0 sind gemäß der DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen erforderlich, im Sinne der Schutzziele der DIN für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV wird jedoch dringend empfohlen, insbesondere bei großen Wohnanlagen, entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN 4149:2005 durch den Gesetzgeber zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/ NA und 5 des bauaufsichtlich noch nicht eingeführten Eurocodes 8 (DIN EN 1998) ersetzt wurde.

8. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, weist darauf hin, dass Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel liefern (Karte s. Anhang 11.3 der Begründung zum Bebauungsplan); die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkriegs wird empfohlen. Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahl- gründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen; dabei ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

9. Anlagen der Telekom

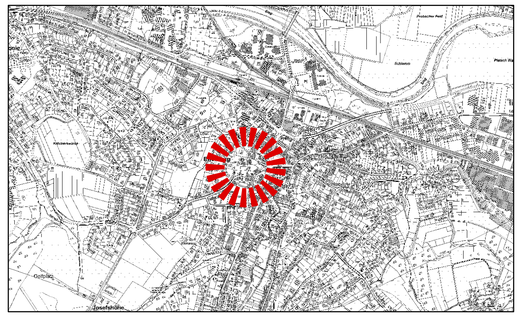
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass in allen Straßen und Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer ca. 0,50 m breiten Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Erschließungsanlagen im Plangebiet sind der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

10. Anpassung an den Klimawandel

Seitens des Rhein-Sieg-Kreises wird darauf hingewiesen, dass bei einem möglichen extremen Starkregenereignis und Überstau der Entwässerungsbauwerke ein oberflächiger Abfluss in Richtung Schoellerstraße sowie des Nachbargrundstücks Schoellerstraße 12 als tiefsten Punkt anzunehmen ist. Bei der Anlage von Zuwegungen zur Erschließung sowie Nebenanlagen ist zu berücksichtigen, dass ein möglichst schadloser oberflächiger Abfluss ermöglicht wird.

Gemeinde Eitorf

EITORF AN DER SIEG



11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Ortskern II Teilplan C (Schoellerstraße)

Maßstab 1:500

Entwurfsverfasser:

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