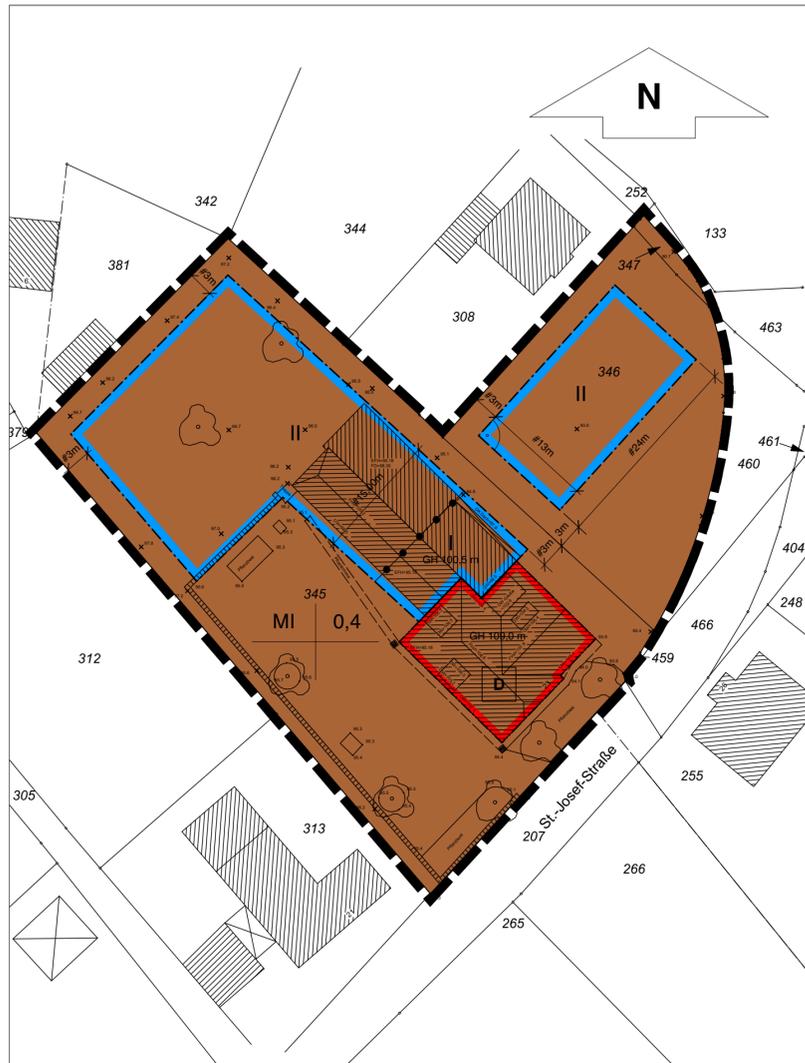


Teil A: Planzeichnung



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. **0,4** Grundflächenzahl

z.B. **II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. **GH 100,5 m** Gebäudehöhe als Höchstmaß über Normalhöhennull

Baugrenzen, Baulinien

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Baulinie
§ 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO

Baugrenze
§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Regelungen für den Denkmalschutz

§ 9 Abs. 6 BauGB

D Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

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

z.B. **345** Flurstücksnummer



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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert d. Art. 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (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) mit Änderungen bis 01.04.2013

- 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

wird folgende Satzung über die 23. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, „Eitorf-West I“ erlassen:

Teil A: Planzeichnung M. 1 : 500

Teil B: Text

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat am 26.11.2014 gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung der Satzung zur 23. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, „Eitorf-West I“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Abdruck im Amtsblatt der Gemeinde Eitorf am 19.12.2014.

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)

Beschluss der öffentlichen Auslegung

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat am 26.11.2014 den Entwurf des Bebauungsplans mit Text und Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. § 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 der Zeit vom 05.01.2015 bis einschließlich 04.02.2015 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt der Gemeinde Eitorf am 19.12.2014 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)

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 der Zeit vom 05.01.2015 bis einschließlich 04.02.2015 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt der Gemeinde Eitorf am 19.12.2014 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 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 15.12.2014 von der Planung unterrichtet und zur Aufklärung aufgefordert.

Eitorf, den
(Der Bürgermeister)

Erneute öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat in seiner Sitzung am 11.03.2015 die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB haben der Entwurf des Änderungsbebauungsplans sowie die Begründung in der Zeit vom 27.04.2015 bis einschließlich 26.05.2015 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt. Am 17.04.2015 wurden Ort und Dauer der Auslegung im Amtsblatt der Gemeinde Eitorf ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen zu den Bebauungsplänen Nr. 3, „Eitorf-West I“ erlassen: Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Planung mit Schreiben vom 14.04.2015 unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Eitorf, den
(Der Bürgermeister)

Abwägung

Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am 19.10.2015 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 19.10.2015 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 19.10.2015 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden. Der Änderungsbebauungsplan wird hiermit ausfertigt und die öffentliche Bekanntmachung 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 Änderungsbebauungsplan 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

§ 1 Abs. 2 Nr. 6 i.V.m. § 6 BauNVO

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

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten 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. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

(1) Baugrenzen dürfen bis zu 1,0 m durch Gebäudeteile wie Vordächer, Erker, Balkone, Lisenen u.a. überschritten werden.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze zulässig.

(3) Garagen sind im Sinne des § 6 Abs. 11 BauO NRW in den Abstandflächen zulässig.

3. Private Stellplätze, Garagen, Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

(1) Vor Garagen ist eine mindestens 5,50m lange Zufahrt als zusätzlicher, offener Stellplatz anzulegen.

(2) 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% Fugenannteil, Rasengittersteine, Schotterrasen).

4. Maßnahmen zum Artenschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen

(1) Im Rahmen der Baustelleneinrichtung sind Baufahrzeuge möglichst weit entfernt von den Einflugöffnungen des vorhandenen Fledermausquartiers am Bestandsgebäude auf Flurstück 345 aufzustellen.

(2) Im nahen Umfeld des vorhandenen Quartiers sind störintensive Bauarbeiten während der Wochenstubezeit (Mai-August) sowie Bauarbeiten im Aktivitätszeitraum von Fledermäusen in der Dämmerungs- / Nachtphase unzulässig.

4.2 Maßnahmen zum Schutz häufiger europäischer Vogelarten

(1) Bei Abriss der Schuppen auf Flurstück 345 sind vorhandene Nisthilfen auf Besatz zu kontrollieren und gegebenenfalls umzuhängen.

(2) Baumfällungen dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungssaison, d.h. zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, durchgeführt werden.

(3) Bei der Durchführung von baulichen Arbeiten während der Brutzeit des Mauerseglers (April-August) ist auf die freie Anflugmöglichkeit der bekannten Brutstätten zu achten. Die Lagerung von Baumaterial und / oder das Abstellen von Baufahrzeugen / -maschinen im Ausflugsbereich sind verboten.

5. Höhenlagen der Gebäude

§ 9 Abs. 3 BauGB

(1) Die Erdgeschoss-Fussbodenhöhe darf bei ebenen oder von der erschließenden Verkehrsfläche aus abfallenden Grundstücken höchstens 0,30m über der Krone der angrenzenden Erschließung, gemessen mittig der Straßenfront des Gebäudes, liegen.

(2) Die Erdgeschoss-Fussbodenhöhe darf bei Grundstücken, die von der erschließenden Verkehrsfläche aus ansteigen, höchstens 0,30m über der höchsten natürlichen Geländehöhe am Gebäude liegen.

6. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

6.1 Drempel (Kniestock), Gebäudehöhe

(1) Drempel sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.

(2) Die Gebäudehöhe darf maximal 9,00m über dem Erdgeschossfußboden betragen.

(3) Abweichend von Satz 2 gelten für die mit maximal einem Vollgeschoss überbaubare Fläche auf Flurstück 345 sowie für die Fläche des Baudenkmals die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen, jeweils als Höchstmaß.

(4) Eine geringfügige Abweichung bis zu 0,30m kann, insbesondere zur Anpassung an vorhandene Nachbarbebauung, zugelassen werden.

6.2 Dachneigung

Bei geneigten Dächern ist eine Dachneigung von 20°-30° zulässig.

6.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Firstlänge zulässig. Die Einzellänge darf 3,00m nicht überschreiten, vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,50m einzuhalten. Die vordere Ansichtfläche von Gauen darf nicht in das obere Drittel der Ansichtfläche der Dachfläche reichen.

6.4 Dacheindeckung und Außenbekleidung

(1) Unzulässig sind Dacheindeckungen aus Blechen oder Dachpappen in Bahnen, sofern die Dachneigung 20° übersteigt.

(2) Unzulässig sind Außenbekleidungen der Fassade aus Bitumen- oder Kunststoffmaterial sowie Bekleidungen von mehr als 30% der jeweiligen Ansichtfläche mit polierten Naturstein-, Kunststein- oder Keramikplatten.

6.5 Einfriedungen, Freiflächengestaltung

(1) Einfriedungen auf den Flurstücken 346, 347 sind vor der straßenseitigen Baugrenze und deren geradliniger Verlängerung („Vorgarten“) nur als Gitter, Holzzaune und Hecken bis 0,80m Höhe, Sockelmauern bis 0,30m Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

(2) Sonstige Einfriedungen auf den Flurstücken 346, 347 sind nur als Drahtzaune, Gitter, Holzzaune oder Hecken bis zu 1,80m Höhe über der natürlichen Geländehöhe zulässig.

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

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

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 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.

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. Denkmale

(1) Maßnahmen in der Umgebung des Baudenkmals sind gem. § 9 DschG NW erlaubnispflichtig. Empfohlen wird eine frühzeitige Bauberatung durch die Untere Denkmalbehörde der Gemeinde Eitorf.

(2) 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).

4. Kampfmittel

(1) Das Plangebiet liegt in der Nachbarschaft eines nachgewiesenen Bombenabwurfgebietes, die Existenz von Kampfmitteln kann daher nicht ausgeschlossen werden. Bei Beginn von Baumaßnahmen wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleppen. Die genaue Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und die weitere Vorgehensweise ist mit dem KBD abzustimmen.

(2) Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

5. Baugrund

Es wird empfohlen, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Den geologischen Untergrund für das Plangebiet bilden sandig-kiesige Mittelterrassenablagerungen des Siegtales. Im Nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind voraussichtlich kolluviale Böden anzutreffen, im nordwestlichen Planbereich sind lösbürige Böden betroffen.

6. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone Null und geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

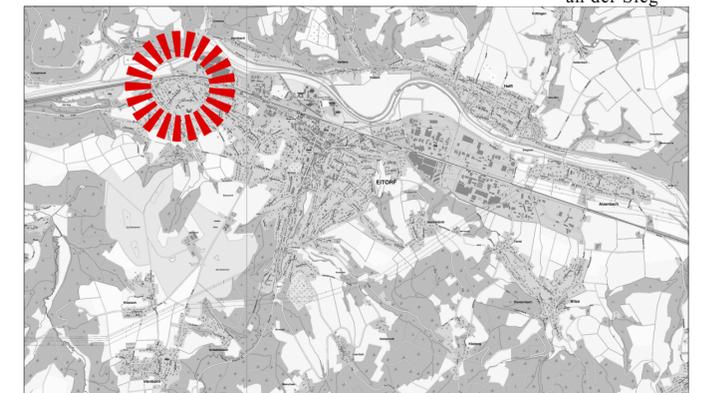
7. Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 51a Landeswassergesetz ist auf erstmals zu überbauenden Grundstücken Niederschlagswasser 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.

8. Erneuerbare Energien

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Bei neuen Baumaßnahmen soll die Energieeffizienz berücksichtigt werden und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom geprüft werden.

GEMEINDE EITORF



23. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Eitorf 'Eitorf-West I'

Maßstab M 1 : 500

Planungsstand: 08.04.2015

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