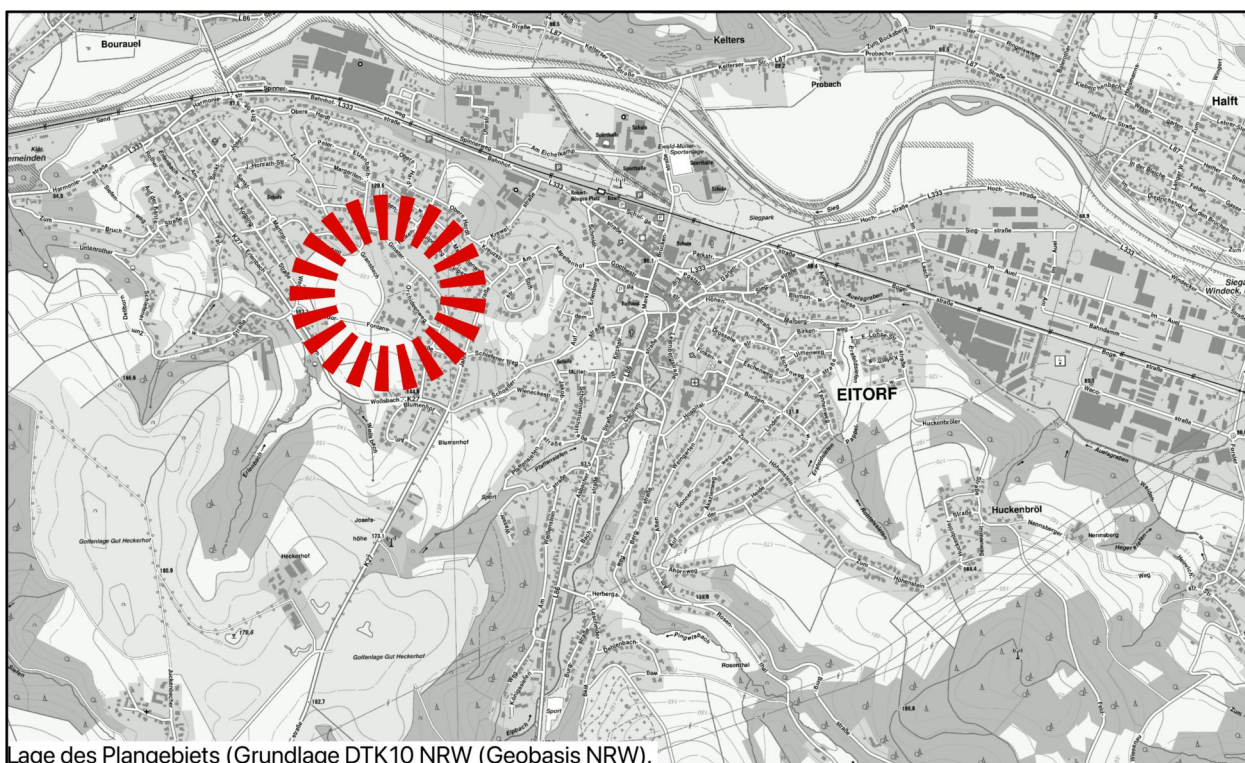


Gemeinde Eitorf



32. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf (Theodor-Fontane-Straße)

Begründung

Planungsstand: 13.02.2026

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

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplans.....	1
2. Lage und Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans.....	2
3. Planverfahren.....	2
3.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	2
3.2 Durchführung der Beteiligung gemäß §§ 3,4 Abs. 2 BauGB.....	3
3.3 Erneute Beteiligung gemäß §§ 3,4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB.....	3
4. Planerische Rahmenbedingungen.....	3
4.1 Übergeordnete Planungen / Regionalplan.....	3
4.2 Schutzgebiete.....	3
4.3 Flächennutzungsplan (FNP).....	4
4.4 Vorlaufende Bebauungsplanungen.....	4
4.5 Situation im Plangebiet.....	6
4.5.1 Derzeitiger Zustand und Nutzung des Plangebietes sowie umliegende Nutzungen.....	6
4.5.2 Eigentumsverhältnisse.....	6
5. Bebauungsplanung.....	6
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	7
5.2 Erschließung.....	8
5.2.1 Grundstückszufahrt.....	8
5.2.2 Pkw-Stellplätze.....	8
5.2.3 Ver- und Entsorgung.....	8
5.3 Umweltbelange.....	9
5.4 Artenschutz.....	9
6. Anpassung an den Klimawandel, Starkregen.....	10
7. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung.....	11
8. Bodenordnung.....	11
9. Anhang.....	11
10. Anlagen.....	12

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplans

Im März 2024 stellten die Grundstückseigentümer der Flurstücke 103, 174 und 177, Flur 26, Gemarkung Merten bei der Gemeinde Eitorf einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf mit dem Ziel, für das unbebaute, derzeit dem Außenbereich zuzuordnende Flurstück 177 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Bebauung zu schaffen.

Die betroffenen Flurstücke liegen im Bereich des zur Zeit rechtskräftigen (schlichten) Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf (s. Abbildung 1). Die darin getroffenen Festsetzungen stehen dem beabsichtigten Vorhaben teilweise entgegen. Dies betrifft einerseits die im Rechtsplan festgesetzte Bautiefe von maximal 18,0 m, bezogen auf einen Abstand von 8,0 m bis zur Mitte der Theodor-Fontane-Straße (die geplante Bautiefe betrüge mehr als das Dreifache); außerdem ist eine gesicherte Erschließung des Grundstücks nach derzeitigem Planungsrecht nicht gegeben - eine Bebauung „in zweiter Reihe“ sieht der rechtskräftige Bebauungsplan nicht vor. Das Bauaufsichtsamt des Rhein-Sieg-Kreises lehnte dementsprechend im Dezember 2022 eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Doppelhauses im Bereich von Flurstück 177 ab. Zur Schaffung von Baurecht im betroffenen Bereich ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf erforderlich.

Im Rahmen des im Jahre 2016 aufgestellten Bauleitplan-Konzepts der Gemeinde Eitorf befindet sich das Flurstück 177 innerhalb der Fläche West IV, für dessen Bereich seitens der Gemeinde mittelfristig die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans vorgesehen ist. Um eine zeitnahe, weil städtebaulich sinnvolle Bebauung des Flurstücks 177 zu ermöglichen, insbesondere im Hinblick auf das begrenzte Angebot an Baulandflächen insgesamt, stimmte der Ausschuss für Stadtplanung, Orts-



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf, der rote Kreis kennzeichnet die Lage des Änderungsgebietes

entwicklung, Mobilität und Klimaschutz der Gemeinde Eitorf auf seiner Sitzung am 04.06.2024 einer Änderung des Bebauungsplans für den betroffenen Bereich vom Grundsatz her zu.

Die Kosten der Planung sind von den Antragstellern zu tragen.

2. Lage und Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans

Der rd. 1.450 m² große Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans liegt ca. 1,5 km westlich des Eitorfer Ortskerns (s. Abbildung auf Titelseite) im Ortsteil Schiefen; topografisch ist er der Gemarkung Merten, Flur 26 zuzuordnen und umfasst die Flurstücke 103, 153 (tlw.), 174 sowie 177 (s. Abbildung 2). Die im Norden, Westen und Süden an das Plangebiet angrenzenden Grundstücksflächen östlich der Straße Am Wollsbach sind bebaut, so dass mit der geplanten Bebauung im Bereich von Flurstück 177 eine derzeit bestehende bauliche Lücke geschlossen und eine Arrondierung des östlichen Siedlungsrandes erfolgen wird.

3. Planverfahren

3.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Planung beinhaltet die Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgefüges östlich der Straße Am Wollsbach (s. Kapitel 2). Durch sie werden keine Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzge-

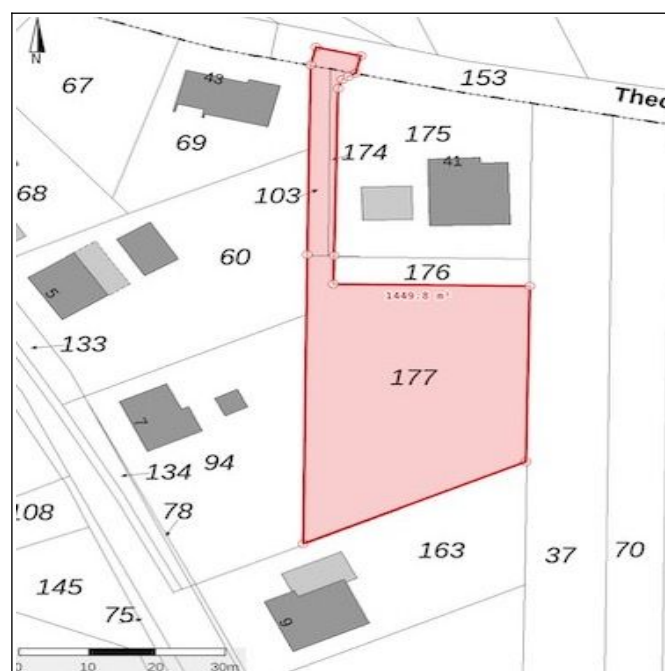


Abbildung 2: Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans (Quelle Plangrundlage: Land NRW)

setzes (BNatSchG), durch die Planung beeinträchtigt werden. Die künftige Grundfläche liegt unterhalb des Grenzwertes nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (20.000 m²).

Auf dieser Grundlage wird die 32. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf (Theodor-Fontane-Straße) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2, 3 BauGB:

- eine frühzeitige Unterrichtung / Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nicht durchgeführt,
- von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen,
- es erfolgen keine Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- es erfolgt keine Überwachung nach § 4 c BauGB,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Die Vorschriften des Artenschutzes (§ 39 ff. BNatSchG) bleiben unberührt und finden bezüglich des Schutzes planungsrelevanter Arten Anwendung (s. Kapitel 5.4).

3.2 Durchführung der Beteiligung gemäß §§ 3,4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit seiner Begründung (§ 2a BauGB) und mit den Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I (ASP I) fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2024 bis einschließlich 10.01.2025 statt; gleichzeitig wurden die Behörden und die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

3.3 Erneute Beteiligung gemäß §§ 3,4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Nach Änderung der Planung (s. Kapitel 5) sind die Pläne mit Begründung und vorliegenden Gutachten gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und Stellungnahmen erneut einzuholen. Die erneute Offenlage erfolgt in der Zeit von bis

4. Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Übergeordnete Planungen / Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg (GEP Region Bonn / Rhein-Sieg), stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar (s. Abbildung 3), in sofern stimmt die Planung mit den Zielen der Raumordnung überein (§ 1 Abs. 4 BauGB).

4.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Westlich der Straße Am Wollsbach beginnt das Landschaftsschutzgebiet LSG-5010-0012 (s. Abbildung 4).

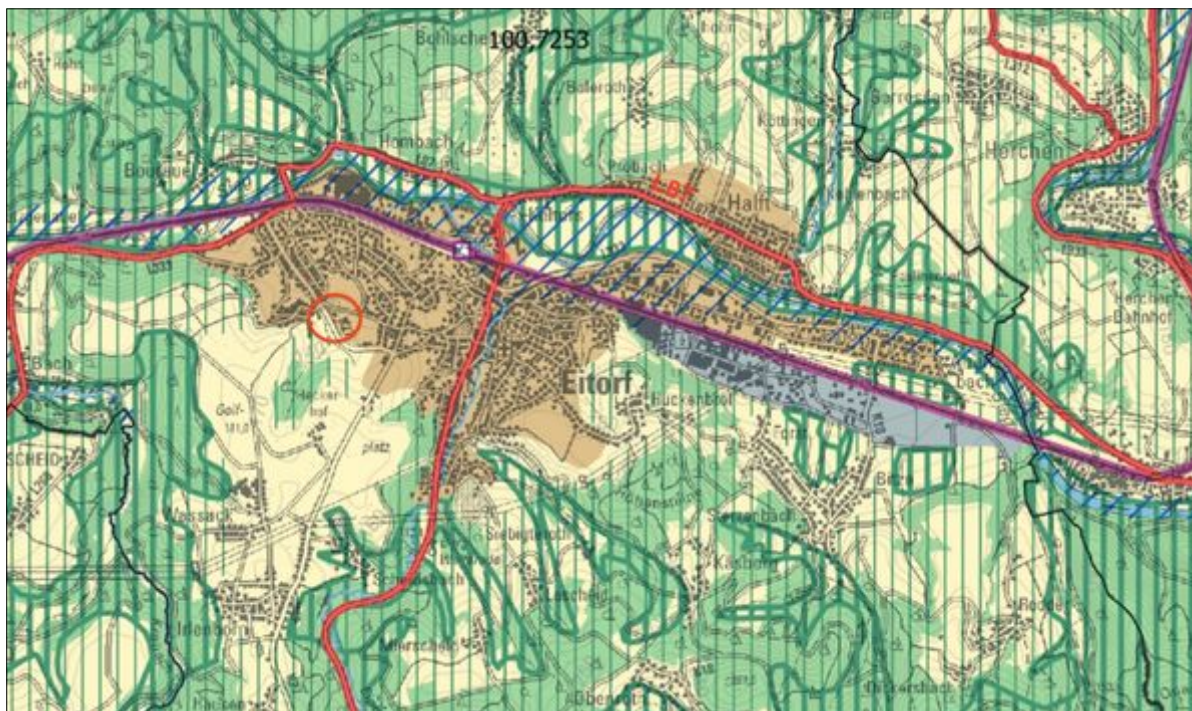


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan (Quelle: Land NRW, braune Flächen = Allgemeiner Siedlungsbe- reich) mit Markierung der Lage des Plangebietes

4.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf stellt die Plangebietsflächen als Wohnbauflächen (W) dar (s. Abbildung 5). Mit der Planung wird dem Entwick- lungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen.

4.4 Vorlaufende Bebauungsplanungen

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegen die Flurstücke 103, 174 und 177 im Gel- tungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf. Bei dem seit 1981 rechts- kräftigen Bebauungsplan (s. Abbildung 1) handelt es sich um einen „schlichten“ Be- bauungsplan, der für den Bereich des Änderungsgebietes in der Planzeichnung das Mischgebiet MI 12 festsetzt. Die Legende zum Bebauungsplan (s. Anhang A) ent- hält für die Fläche MI 12 die folgenden Festsetzungen:

- Mischgebiet
- maximal zweigeschossige offene Bauweise
- GRZ 0,4
- GFZ 0,7
- Bebauungstiefe 18 m.

Darüber hinaus beinhalten die zugehörigen Textlichen Festsetzungen (s. Anhang B) Regelungen zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Höhenla- ge baulicher Anlagen, zu Stellplätzen und Garagen, zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zur äußeren Gestaltung, zu Einfriedigungen sowie zur Gestaltung der unbebauten Flächen.

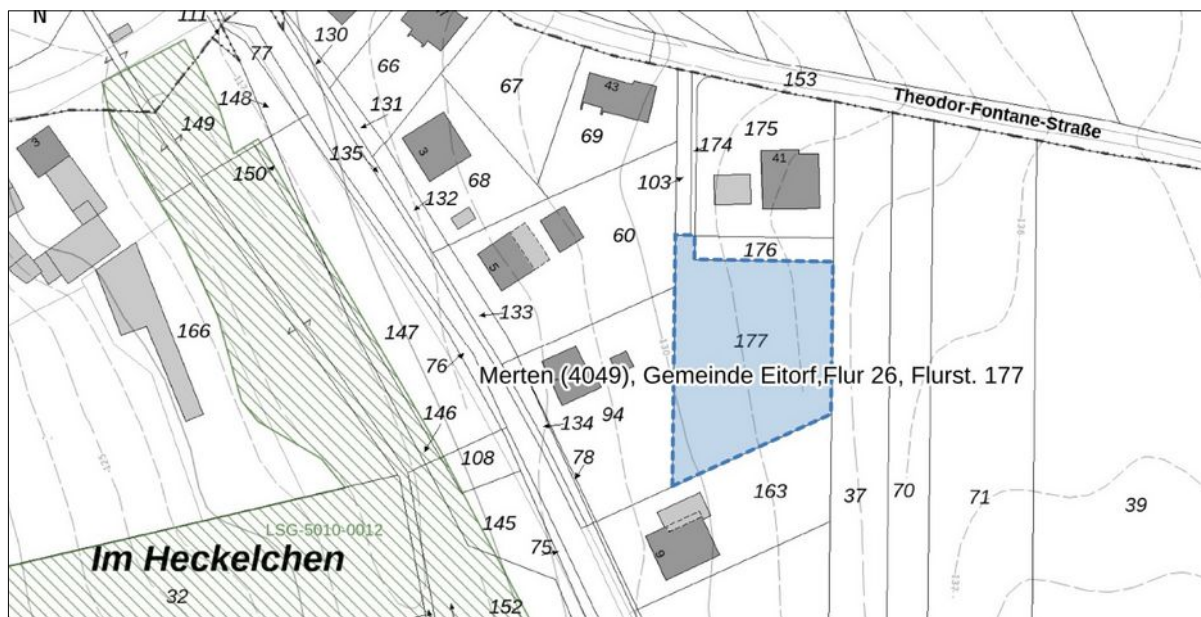


Abbildung 4: Lage des Landschaftsschutzgebietes LSG-5010-0012 westlich des Plangebietes (Quelle: Land NRW)

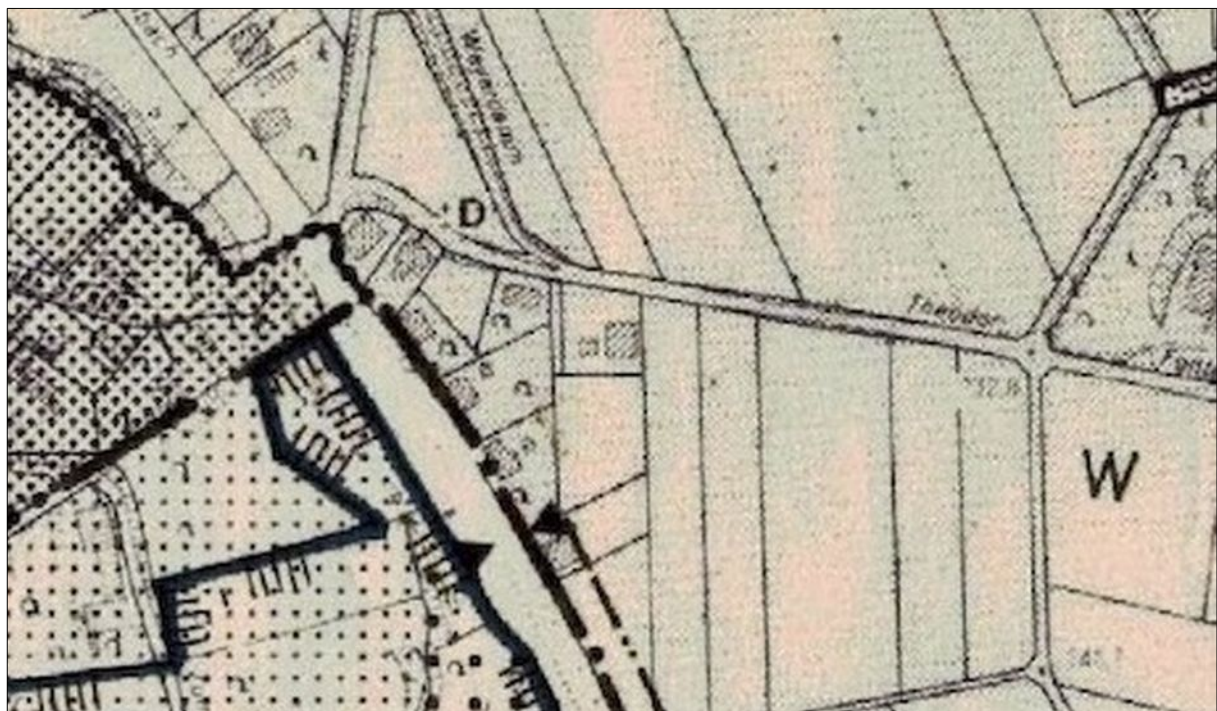


Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf

4.5 Situation im Plangebiet

4.5.1 Derzeitiger Zustand und Nutzung des Plangebietes sowie umliegende Nutzungen

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Änderungsbebauungsplans sind die Flächen des Geltungsbereichs unbebaut. Im Norden grenzen ein privates, ebenfalls unbebautes Grundstück (Flurstück 176) sowie weiter nördlich ein mit einem zweigeschossigen Wohngebäude bebautes Grundstück an (Flurstück 175), das unmittelbar an die von Westen her steil ansteigende Theodor-Fontane-Straße angebunden ist.

Der nördliche Teil von Flurstück 177 wird aktuell als privates Gartenland genutzt; im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Flurstück 176 dient es derzeit, ebenso wie die für die künftige Erschließung des Plangebietes vorgesehenen Parzellen 103 und 174, als Erweiterung des Hausgartens auf Flurstück 175. Der südliche Teil des Plangebietes stellt sich gegenwärtig als Wiesenfläche dar mit einer Baumreihe entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans liegt an einem von Westen nach Osten um ca. 4,5 m ansteigenden Hang am Ostrand des bestehenden Siedlungsgefüges zwischen der Theodor-Fontane-Straße im Norden und der Straße Am Wollsbach im Südwesten; die vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus 2-geschossigen freistehenden Einzelhäusern auf großzügig bemessenen Privatgrundstücken, es überwiegt Wohnnutzung. Die Dachgeschosse sind zumeist zu Wohnzwecken ausgebaut.

4.5.2 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der anteiligen öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich von Flurstück 153 (Theodor-Fontane-Straße) befinden sich die Flächen des Plangebietes in privatem Eigentum.

5. Bebauungsplanung

Mit der geplanten Bebauung im Bereich von Flurstück 177 wird eine vorhandene bauliche Lücke im Osten des bestehenden Siedlungsgefüges zwischen der Straße Am Wollsbach im Westen und der Theodor-Fontane-Straße im Norden geschlossen. Die Planung sieht eine Bebauung des Grundstücks mit einem Einzelhaus vor, das über eine private Grundstückszufahrt im Norden an die Theodor-Fontane-Straße angebunden ist.¹ Insbesondere durch die Festsetzung der Dachform (Satteldach mit einer Dachneigung von 20°- 45°) sowie einer maximal zulässigen Firsthöhe, die sich an den Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung orientiert, fügt sich die geplante Bebauung des Grundstücks stimmig in die vorhandenen Siedlungsstrukturen ein und bildet, im Zusammenhang mit der nördlich und südlichen angrenzenden Bebauung, einen geschlossenen Ortsrand.

Die Abweichung von der zu Planungsbeginn beabsichtigten Einzel- /Doppelhaus-Bebauung erfolgte in Folge der Abwägung nach Durchführung des ersten Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3,4 Abs. 2 BauGB, maßgeblich waren verkehrstechnische Belange aufgrund der gegebenen topografischen Situation.

¹ Die Abweichung von der zu Planungsbeginn beabsichtigten Einzel- /Doppelhaus-Bebauung erfolgte in Folge der Abwägung nach Durchführung des ersten Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3,4 Abs. 2 BauGB, maßgeblich waren verkehrstechnische Schwierigkeiten aufgrund der gegebenen topografischen Situation.

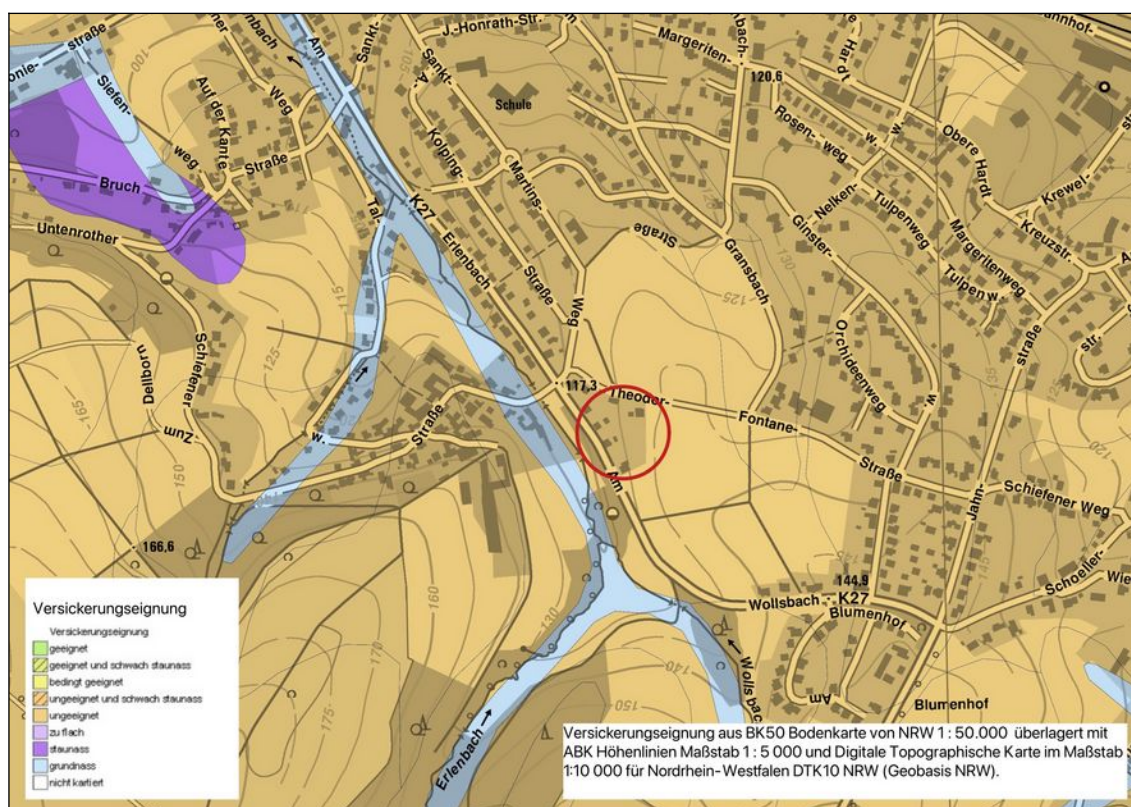


Abbildung 6: Bodenkarte 1 : 50 000 Nordrhein-Westfalen BK 50 (Geologischer Dienst NRW)

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Da sich seit Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans im Jahre 1981 die Nutzungsstrukturen des Ortsteils Schiefen, insbesondere im Bereich zwischen Theodor-Fontane-Straße und der Straße Am Wollsbach, deutlich zugunsten einer Wohnnutzung verändert haben, setzt der Änderungsbebauungsplan anstelle des im Ursprungsplan festgesetzten Mischgebietes (MI) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 BauNVO fest. Zulässig sind neben Wohngebäuden nicht störende Handwerksbetriebe. U.a. aufgrund der schwierigen topografischen Situation und der nur eingeschränkt zur Verfügung stehenden Flächen für die verkehrliche Erschließung sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig; mangels ausreichender Flächen sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

In Anlehnung an den umgebenden Gebäudebestand, der überwiegend aus einer lockeren Einzelhausbebauung besteht, sieht die Planung eine offene Bebauung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO vor: **zulässig ist eine mit seitlichem Grenzabstand zu errichtende Einzelhausbebauung. Die auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB erfolgte Festsetzung von maximal einer zulässigen Wohneinheit dient der weitestgehenden Beschränkung des durch die Planung ver-**

ursachen Verkehrsaufkommens, insbesondere im Einmündungsbereich der Grundstückszufahrt in die Theodor-Fontane-Straße.

Mit Bezug auf die Hauptgebäude der Nachbarbebauung, die ausnahmslos mit Satteldächern eingedeckt sind, setzt der Änderungsbebauungsplan diese Dachform verbindlich fest, damit sich die künftige Bebauung von ihrem äußeren Erscheinungsbild her harmonisch in das bauliche Umfeld einfügt. Die Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen dient demselben Zweck; durch technische Aufbauten einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von 1,20 m überschritten werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche, sog. „Baufenster“, wird im Änderungsbebauungsplan über Baugrenzen gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO definiert. Das künftige Gebäude darf diese Baugrenzen nicht überschreiten, in geringfügigem Ausmaß kann ein Vortreten von Gebäudeteilen zugelassen werden.

Die im Änderungsbebauungsplan für dessen Geltungsbereich festgesetzte Grundflächenzahl¹ GRZ = 0,25 liegt - im Kontext zu den benachbarten baulichen Strukturen mit relativ niedriger Siedlungsdichte - unterhalb der Orientierungswerte der Tabelle nach §17 Abs. 1 BauNVO.

5.2 Erschließung

5.2.1 Grundstückszufahrt

Das Baugrundstück wird über eine private Grundstückszufahrt mit Anbindung an die Theodor-Fontane-Straße erschlossen. Eine gutachterliche Prüfung der Zu- und Ausfahrtsituation mittels einer Schleppkurvenbetrachtung für PKW zeigt im Ergebnis, dass die Planung verkehrstechnisch möglich ist (s. Anlage 2).

5.2.2 Pkw-Stellplätze

Nicht überdachte und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen sind auf den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers ist über eine Mischwasserkanalisation vorgesehen². Dazu sind in der Trasse der privaten Grundstückszufahrt neue Leitungen zu bauen, die an den vorhandenen Mischwasserkanal (s. Anhang D) in der Theodor-Fontane-Straße angeschlossen werden.

¹ Die Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden kann. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

² § 44 Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz sieht vor, dass 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 ist, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Bodenkarte 1 : 50 000 Nordrhein-Westfalen BK 50 (Geologischer Dienst NRW, s. Abbildung 6) ordnet den Bodentyp im Plangebiet der Parabraunerde ohne Grundwasser (Stufe 0) und Staunässegrad (Stufe 0) zu. Die Versickerungseignung wird als "ungeeignet - VSA, Mulden-Rigolen-Systeme (Bewirtschaftung mit gedrosselter Ableitung)" beschrieben.

Die erforderlichen Versorgungsleitungen werden im Bereich der Grundstückszufahrt neu verlegt und an die vorhandenen Leitungen in der Theodor-Fontane-Straße angeschlossen.

Mobile Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen der Entsorgungsunternehmen im Norden der Grundstückszufahrt abzustellen, konkrete Abstellflächen setzt der Änderungsbebauungsplan nicht fest.

5.3 Umweltbelange

Da der Änderungsbebauungsplan die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt und im vereinfachten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt wird, erfolgt keine formelle Umweltprüfung. Dennoch finden diverse Schutzbelange durch entsprechende Festsetzungen in Teil B (Text) des Änderungsbebauungsplans Berücksichtigung:

- Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB setzt der künftige Rechtsplan Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz fest. Nicht überdachte Stellplätze und Fußwege sind aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) herzustellen.
- Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB setzt der Änderungsbebauungsplan fest, dass mindestens **40 %** der nutzbaren Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikanlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- Im vereinfachten Verfahren ist eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht vorgeschrieben. Dennoch setzt der Änderungsbebauungsplan Maßnahmen fest, die einer unnötigen Flächenversiegelung im Plangebiet entgegenwirken sollen:
 - a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB), flächige Steinschüttungen mit Kies, Schotter, Splitt u.ä. sind nicht zulässig.
 - b) **Auf dem Baugrundstück ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen.**
 - c) Nicht überdachte Stellplätze und Fußwege sind aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) herzustellen.
 - d) Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze sind nur auf den entsprechend festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

5.4 Artenschutz

Für die Belange des Artenschutzes wurde zu Beginn des Bauleitplanverfahrens eine Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I, Anlage 1) durchgeführt. Darin wurde untersucht bzw. geklärt, ob und ggf. für welche Arten artenschutzrechtliche Konflikte auf-

treten könnten und durch welche Maßnahmen artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen vermieden bzw. gemindert werden können.

Für die Arten Eisvogel, Klein- und Grauspecht ist das Untersuchungsgebiet als Nahrungshabitat von Bedeutung, eine Bedeutung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte konnte nicht nachgewiesen werden.

Von der Planung betroffen sind jedoch die sog. Allerweltsarten, da die vorhandenen Biotopstrukturen potenzielle Nist- und Ruheplätze für sie bereithalten. Zum Schutz dieser Arten setzt der Bebauungsplan fest, dass die Baufelddräumung und -bereitstellung nur außerhalb der Nist- und Brutzeiten zulässig ist, d.h. auf die Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. (29.) Februar eines jeden Jahres beschränkt wird (Allgemeiner Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG).

6. Anpassung an den Klimawandel, Starkregen

Die Starkregenanalyse für die Gemeinde Eitorf aus dem Jahr 2018 stellt für das Baugebiet ein geringes Abflusspotenzial und keine abflusslosen Senken fest. Teile der Theodor-Fontane-Straße, in die der Geltungsbereich mit einer Straßenverkehrsfläche greift, weisen jedoch ein hohes Abflusspotenzial auf und leiten bei Starkregen Niederschlagswasser hangabwärts (Abbildung 7). Um signifikante Veränderungen der Höhenlage der Theodor-Fontane-Straße auszuschließen, die zu einer Veränderung dieser Abflusswege von Niederschlagswasser bei Starkregen führen könnten, trifft der Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Abs. 3 BauGB eine textliche Festsetzung zum Schutz der Abflusswege von Niederschlagswasser bei Starkregen:

Veränderungen des Straßenkörpers in der Straßenverkehrsfläche sind unzulässig, wenn die Oberfläche von der des bestehenden, ausgebauten Straßenkörpers um

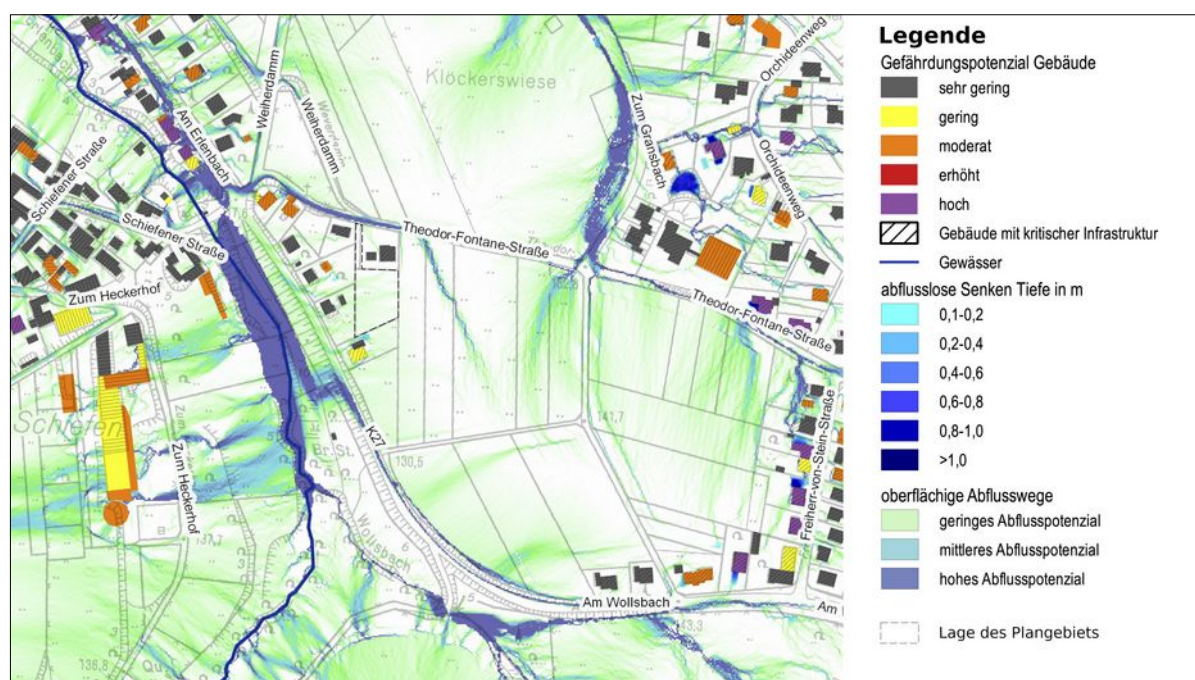


Abbildung 7: Gefährdungspotenziale, Senken und oberflächige Abflusswege im Plangebiet. Grundlage: Starkregenanalyse / Fließwege und Senken für die Gemeinde Eitorf (Ingenieurbüro Osterhammel GmbH, 2018)

mehr als 0,1m vertikal abweicht. Hiervon abweichend können Veränderungen des Straßenkörpers zugelassen werden,

- wenn diese keine signifikante Veränderung der Abflusswege von Niederschlagswasser bei Starkregen über die Theodor-Fontane-Straße im Abschnitt zwischen Plangebiet und Sankt-Martins-Weg bewirken, die zu einem erhöhten Abfluss über angrenzende Baugrundstücke führt und
- keine zusätzlichen, abflusslosen Senken mit einer Tiefe von mehr als 0,2m gebildet werden.

Ein gutachterlicher Nachweis ist durch Vergleich des durch die Veränderungen zu erwartenden Abflusspotenzials mit dem in Blattschnitt 12 der „Starkregenanalyse – Fließwege und Senken“ dargestellten Zustandes zu führen und vor Beginn der Arbeiten der Unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

7. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Mit der 32. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf (Theodor-Fontane-Straße) soll

- eine vorhandene bauliche Lücke am Rande eines etablierten Siedlungsgefüges geschlossen werden,
- der östlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzende Siedlungsrand neu definiert werden,
- durch Ausweisung zusätzlicher bebaubarer Flächen dem aktuellen Baulandbedarf, insbesondere für den Wohnungsbau, Rechnung getragen werden.

8. Bodenordnung

Für die Umsetzung der Planung sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

9. Anhang

Anhang A

Legende zum Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf

Anhang B

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1 – Gesamtbebauungsplan - der Ortslage Eitorf (genehmigt per Verfügung des Oberkreisdirektors am 11.03.1981)

Anhang C

Karte / Vorhandener Kanal

10. Anlagen

Der Begründung zur 32. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf (Theodor-Fontane-Straße) sind die folgenden Anlagen beigelegt:

Anlage 1

Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I

32. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf, für das Grundstück Gemarkung Merten, Flur 26, Flurstück 177 (Theodor-Fontane-Straße), Gemeinde Eitorf

Anlage 2

Änderung Bebauungsplan Theodor-Fontane-Straße in Eitorf / Erschließungskonzept
18.12.2025

Legende zum Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf

- WS 01:** Kleinsiedlungsgebiet, max. 1-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,2, GFZ 0,2, Bebauungstiefe 20 m
- WS 02:** Kleinsiedlungsgebiet, max. 2-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,2, GFZ 0,3, Bebauungstiefe 20 m
- WR 03:** Reines Wohngebiet, max. 1-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,4, Bebauungstiefe 14 m
- WR 04:** Reines Wohngebiet, max. 2-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,7, Bebauungstiefe 12 m
- WA 05:** Allgemeines Wohngebiet, max. 1-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,4, Bebauungstiefe 14 m
- WA 06:** Allgemeines Wohngebiet, max. 2-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,7, Bebauungstiefe 13 m
- WA 07:** Allgemeines Wohngebiet, max. 3-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,3, GFZ 0,9, Bebauungstiefe 13 m
- WA 08:** Allgemeines Wohngebiet, max. 4-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,3, GFZ 1,0, Bebauungstiefe 13 m
- MD 09:** Dorfgebiet, max. 1-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,4,
- MD 10:** Dorfgebiet, max. 2-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,6,
- MI 11:** Mischgebiet, max. 1-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,4, Bebauungstiefe 20 m
- MI 12:** Mischgebiet, max. 2-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,7, Bebauungstiefe 18 m
- MI 13:** Mischgebiet, max. 3-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,3, GFZ 0,9, Bebauungstiefe 16 m
- MI 14:** Mischgebiet, max. 4-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,3, GFZ 1,0, Bebauungstiefe 16 m
- MI 15:** Mischgebiet, max. 1-geschossig, geschlossene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,4, Bebauungstiefe 18 m
- MI 16:** Mischgebiet, max. 2-geschossig, geschlossene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,7, Bebauungstiefe 16 m

Anlage 1

Anlage 2

Textliche Festsetzungen

=====

zum Bebauungsplan Nr. 1 - Gesamtbebauungsplan - der Ortslage Eitorf

Rechtsgrundlagen: Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 341),
geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren
und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im
Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. I S.1763),
§ 103 der Bauordnung NW (BauO NW) i.d.F. vom 27.1.1970
(GV NW S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.3.1979
(GV NW S. 122)

1. Art der Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BBauG -

1.1. In den Baugebieten nach den §§ 3 - 4a und 6 - 9 BauNVO ausnahmsweise
zulässige Nutzungen sind allgemein zulässig, sofern die Eigenart des
Gebietes gewahrt bleibt.

1.2. Nebenanlagen - §§ 14, 23 (5) BauNVO -

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, sind nur zulässig in einem Abstand
von mind. 15 m ab der hinteren Begrenzung der Bautiefe.

Unzulässig sind:

- Ställe für Tierhaltung, soweit damit eine Belästigung
der Nachbarn verbunden ist,
- Schwimmhallen als Traglufthallen.

Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig
(nicht jedoch Stromversorgungsfreileitungen).

2. Maß der Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BBauG und § 17 BauNVO -

2.1. Die Geschözzahlen sind Höchstzahlen, soweit sich aus der Planzeichnung
nichts anderes ergibt. Die jeweils im Plan eingetragene Geschözzahl ist
straßenseitig bzw. von der Erschließungsseite her zu verstehen. Nur tal-
seitig darf die Bebauung weitere Geschosse aufweisen, wenn die nach-
stehenden Bestimmungen über Sockelhöhen eingehalten werden.

2.2. Ausnahmen gem. § 17 (5) BauNVO
Ausnahmen von der Grundflächenzahl sind zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Bauweise - § 22 BauNVO -

Bei Grundstücken, die an mind. ein bebautes Grundstück angrenzen, ist die Bauweise - offen bzw. geschlossen - des bestehenden Nachbargebäudes auf beiden Gebäudeseiten anzuhalten. Ist der Abstand zwischen zwei bestehenden Gebäuden größer als eine Grundstücksbreite, dann sind evtl. vorhandene Grenzbebauungen aufzunehmen. Auf den freien Gebäudeseiten kann die Bauweise gewählt werden.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 BauNVO -

- Die nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen möglichen baulichen Anlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- Die Bautiefen nach der auf dem Plan angebrachten Tabelle rechnen im Abstand von mind. 8 m von der Straßenmitte. Sind die Nachbargebäude auf der Straßengrenze errichtet, kann gestattet oder verlangt werden, daß auf die Straßengrenze gebaut wird.
Ausnahmen sind zulässig, wenn die Nachbarbebauung geringere Abstände aufweist.
- In Bereichen, in denen sich noch größere freie Flächen befinden, kann aufgrund topographischer oder himmelsrichtungsmäßiger Gegebenheiten die Bebauung von Häusergruppen mit mind. 3 Bauten an die Rückseite der Grundstücke gelegt werden. Die Bautiefe wird dann von der hinteren Grundstücksbegrenzung ab gerechnet. Der vorgeschriebene Grenzabstand wird von der Bautiefe abgezogen.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen - § 9 (1) und (2) BBauG -

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf

- auf Grundstücken, die von der Straße aus abfallen, max. 0,30 m über Gehweghöhe an der höchsten Stelle im Bereich des Grundstücks liegen,
- auf Grundstücken, die von der Straße aus ansteigen, max. 0,30 m über dem vor Baubeginn vorhandenen natürlichen Gelände liegen, bezogen auf die am höchsten im Gelände liegende Stelle des Gebäudes.
- Ausnahmen für eine Sockelhöhe bis max. 1,0 m sind nur gestattet bei hoch anstehendem Grundwasser oder wenn sonst kein ordnungsgemäßer Kanalanschluß möglich ist.

- Bei einer talseitig zweigeschossigen Ausbildung des Baukörpers darf die Oberkante des Fußbodens des Untergeschosses im Mittel nicht höher als 0,20 m über Terrain, bezogen auf das natürliche Gefälle, liegen.
- Bei Grundstücken, bei denen das Hanggefälle sehr steil ist, ist einem zweiten oder dritten Wohnvollgeschoß gegenüber hoch liegenden Kellergeschossen mit überhöhtem Sockel der Vorzug zu geben. Damit außer den o.a. Wohnvollgeschossen kein zu hoher Sockel in Erscheinung tritt, ist das Gelände mit Neigungen im Verhältnis 1 : 2 oder flacher anzuschütten, so daß die Sockelhöhe unter Oberkante Erdgeschoßfußboden 0,30 m nicht übersteigt.
- An Straßen mit starkem Längsgefälle müssen die Sockel der Bauwerke nach jeder Hauseinheit, mind. aber alle 14 - 16 m fortlaufend abgetrept werden.

5. Stellplätze und Garagen - § 23 (5) BauNVO -

- 5.1. Stellplätze und Garagen dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht errichtet werden.
Ausnahmen sind in besonders begründeten Fällen, insbesondere solche aufgrund Abschnitt 3.1., zulässig, z.B. wenn die überbaubaren Flächen nicht ausreichen.
- 5.2. Garagen dürfen nicht vor die straßenseitige Begrenzung der Bautiefe vorragen.
- 5.3. Die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen nicht mehr als 15 % Gefälle haben. Bei mehr als 3 % sind die ersten 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie mit 3 % anzulegen.
- 5.4. Für je 3 Wohnungen ist 1 Besucherstellplatz anzulegen, für den dieselben Bestimmungen wie unter 5.1. bis 5.3. gelten.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - § 9 (1) Nr. 25 BBauG -

- 6.1 - Einfriedigungen aus Draht gem. Ziffer 8 - Bauordnungsrechtliche Vorschriften - sind dicht mit Sträuchern einzupflanzen.

- 6.2 - Vorhandene Wasserläufe, die ständig Wasser führen, sowie natürliche Teiche dürfen nicht durch bauliche oder andere Maßnahmen beeinträchtigt werden. Zur Erhaltung ihrer ökologischen Bedeutung ist die Umgebung gärtnerisch zu gestalten.

7. Äußere Gestaltung

7.1. Dachformen und Dachneigungen

- Es sind alle Dachformen mit Ausnahme einflächiger Pultdächer zulässig. Bei mind. einem bebauten Nachbargrundstück ist die Neigung dieses Daches mit einer Abweichung von $\pm 5^\circ$ zu übernehmen. Bei zwei bebauten Nachbargrundstücken mit verschiedenen Dachneigungen ist diejenige Neigung mit einer Abweichung von $\pm 5^\circ$ zu übernehmen, die noch bei weiteren Gebäuden in der Nachbarschaft vorherrscht.

- 7.2. Kniestock nicht zulässig. Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG zulässig, wenn mind. 1 Nebengebäude Kniestock aufweist.

7.3. Stehende Dachfenster (Gaupen)

- nur mit insgesamt 40 % der Dachlänge bei Dachneigungen über 40° zulässig. Bei Neigungen von 30° - 40° sind Gaupen ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit einem mind. 25° geneigten Dach versehen werden, dessen First nicht höher als der des Hauptdaches liegt. Ggf. können mehrere solcher Dächer nebeneinander gesetzt werden.

Liegende Dachfenster

- mit mehr als 1,5 qm nicht zulässig.

- 7.4. Sonstige Dachaufbauten z. B. Sonnenkollektoren nur ausnahmsweise in begründeten Fällen und bei guter Durchgestaltung zulässig.

8. Einfriedigungen

8.1. Vorgarteneinfriedigung

- nur als Gitter/Holzzäune/Hecken/Mauern, ausgenommen glatte Betonmauern, bis 70 cm Höhe zulässig. Mauern aus Sichtbeton werden zugelassen, wo sie statisch notwendig sind.
- Vorgärten von Grundstücken an Straßeneinmündungen sind von jeder Bepflanzung über 0,70 m Höhe freizuhalten.
- An der Gehweghinterkante ist ein Rasenkantenstein zu setzen.

9. Gestaltung der unbebauten Flächen

- 9.1. Befestigte Flächen sind nur in unbedingt erforderlichem Maß zulässig und in die Gartengestaltung einzubeziehen.
- 9.2. Aufschüttungen oder Abgrabungen nur mit Böschungswinkel 1 : 3 oder flacher zulässig.
- 9.3. Vorgartenflächen sind als Ziergärten zu gestalten, Müllbehälterplätze sind einzugrünen.
- 9.4. Straßenböschungen sind auf den Grundstücken zu dulden und in die Grundstücksgestaltung einzubeziehen.
- 9.5. Werbeanlagen sind im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 9.6. Zur Beurteilung der Einfügung von geplanten Gebäuden sind bei den Bauanträgen in der Straßenansicht die linken und/oder rechten Nachbargebäude mit darzustellen.

Dieser Plan - Textteil ist gemäß
§ 103 der Bauordnung für das Land
Nordrhein-Westfalen in der Fassung
vom 27.1.1970 (GV NW S. 96), ge-
ändert durch Gesetz vom 27.3.1979
(GV NW S. 122), mit Verfügung vom
11.03.1981 genehmigt worden.

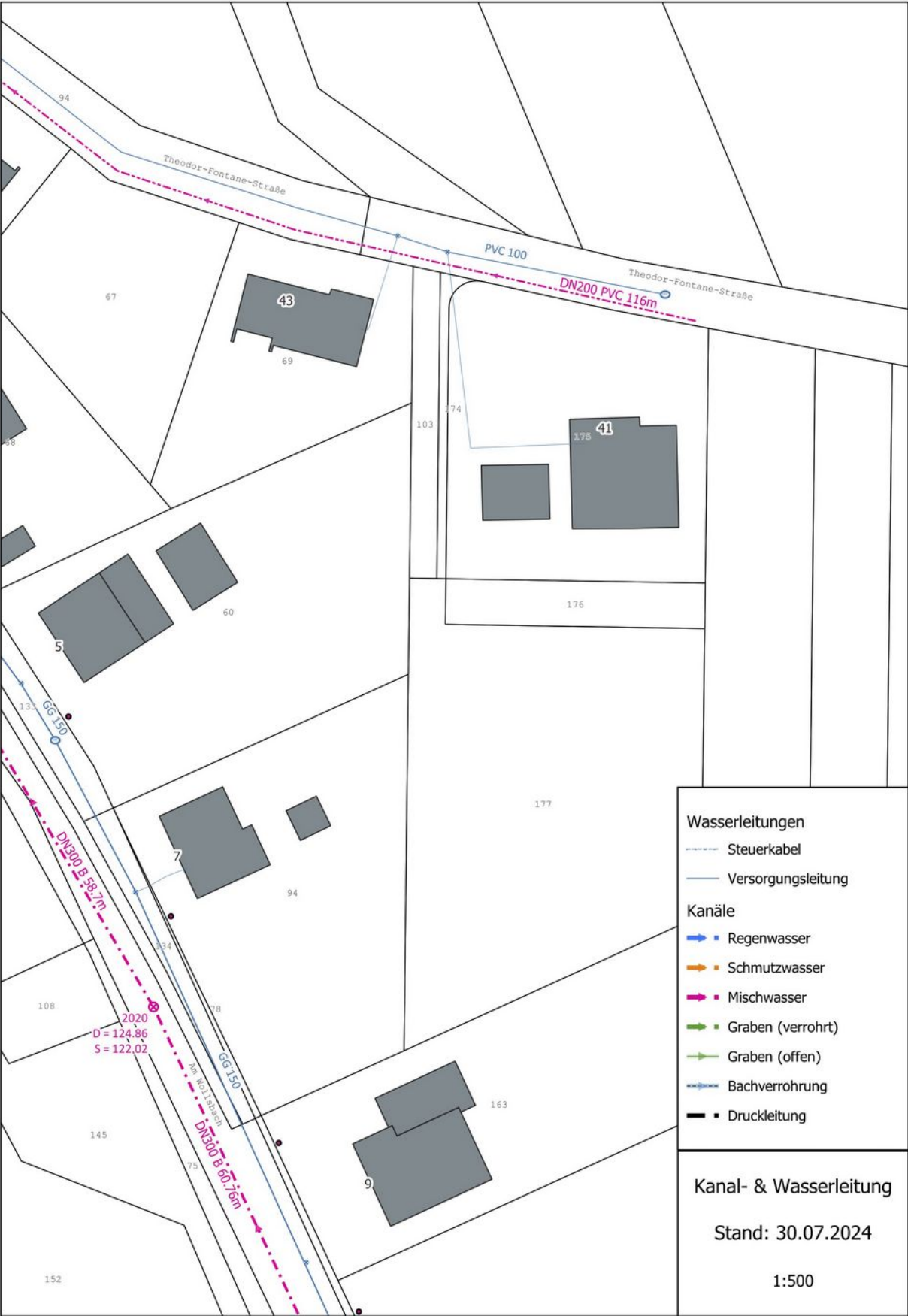
Siegburg, den 11.03.1981

Der Oberkreisdirektor
als untere staatliche
Verwaltungsbehörde
- 60 CbBAB -

Im Auftrag



Anhang C



Vorhandene Kanalisation (Quelle: Gemeindewerke Eitorf)