



**BEBAUUNGSPLAN NR. 35  
„JOSEFSHÖHE“**

**- TEXTFESTSETZUNGEN -**

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: [west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Satzung nach  
§ 10 (1) Baugesetzbuch

**Projekt:**

Bebauungsplan Nr. 35  
„Josefshöhe“  
Gemeinde Eitorf

**Stand:**

08.12. 2022



---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	5
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BauNVO) .....	5
2	Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB).....	5
3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 Bau NVO).....	6
4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).....	7
5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO) .....	7
6	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) .....	8
7	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	8
8	Fläche für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB).....	8
9	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) .....	9
10	Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) .....	9
11	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwir- kungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) .....	10
12	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB) .....	10
13	Höhenlage baulicher Anlagen und der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (3) i.v.m. § 9 (1) Nr.2, § 9 (1) Nr.4 und § 9 (1) Nr.10 BauGB sowie §§ 9 (3) und 2 (4) LBauO NRW).....	13
14	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB) .....	14

B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 89 (2) BAUO NRW .....	14
1	Dachgestaltung (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW).....	14
2	Anzahl von Stellplätzen (§ 89 (1) Nr. 4 BauO NRW).....	14
C	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN .....	15

---

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BauNVO)**

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:

1 Allgemein zulässig sind:

- 1.1 Wohngebäude,
- 1.2 die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften und
- 1.3 Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2 Unzulässig sind:

- 2.1 nicht störende Handwerksbetriebe,
- 2.2 Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- 2.3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2.4 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 2.5 Anlagen für Verwaltungen,
- 2.6 Gartenbaubetriebe und
- 2.7 Tankstellen.

### **2 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**

Im Bebauungsplan ist eine öffentliche Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportschützenanlage“ festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist der organisierte Wettkampfsport ebenso zulässig wie nicht wettkampforientierte Sport- und Freizeitaktivitäten.

Zulässig sind auch folgende Anlagen und Einrichtungen, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen:

1. die der Fläche dienenden Stellplätze mit ihren Zu- und Umfahrten innerhalb der in der Planurkunde festgesetzten Fläche (siehe Planeintrag „St“),
2. untergeordnete Anlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.
3. Einfriedungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie eine Höhe von maximal 2 m haben und über einer Höhe von 1,00 m nur in transparenter Form (z.B. als Holz- oder Metallzaun mit vertikaler Gliederung, Maschendrahtzaun, Glaskonstruktion u.ä.) ausgeführt werden.

Unterer Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe von Einfriedungen ist die angrenzende Geländeoberfläche des Betriebsgrundstücks.

4. Die Höhe der Gemeinbedarfseinrichtung wird wie folgt ermittelt (§ 89 (1) BauO NRW):

Die Gebäudehöhe ist definiert als das Abstandsmaß zwischen der in der Planurkunde festgesetzten unteren NN-Höhe (= 126,79 m üNN) und dem jeweils höchsten Punkt des Gebäudes. Dieser höchste Punkt ist mit GH = 133,0 m üNN festgesetzt.

### **3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)**

#### **(1) Geschoß- und Grundflächenzahl**

Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) und die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) sind wie folgt festgesetzt:

- GFZ max. = 0,8
- GRZ max. = 0,4

#### **(2) Zahl der Vollgeschosse**

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit  $Z = II$  festgesetzt.

#### **(3) Höhe baulicher Anlagen**

Die Firsthöhe (FH) bei geneigten Dachformen über 18° Neigung bzw. die Gebäudehöhe (GH) bei Flachdachformen von und unter 18° Neigung, ist definiert als Abstandsmaß zwischen Oberkante der Straßengradiente der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis Oberkante der Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe.

Sie wird gemessen vor der straßenseitigen Gebäudemitte.

Bei Eckgrundstücken ist die Gradientenhöhe in der Straße, von der der Hauszugang erfolgt, in straßenseitigen Gebäudemitte für die Bemessung anzusetzen.

Die Gradientenhöhe ergibt sich aus der in der Planurkunde festgesetzten Höhe der Straßengradiente. Die Höhe zwischen den angegebenen Gradientenpunkten sind linear zu interpolieren (siehe auch Textfestsetzung A13 (2)).

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt bei baulichen Anlagen topographisch

- oberhalb der Erschließungsstraße: 8,00m
- unterhalb der Erschließungsstraße: 6,50m
- bei steigungsparalleler Erschließungsstraße: 6,50m.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt bei baulichen Anlagen topografisch

- oberhalb der Erschließungsstraße: 9,50m
- unterhalb der Erschließungsstraße: 8,00m und
- bei steigungsparalleler Erschließungsstraße: 8,00m.

Bei der Anordnung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf Flachdächern dürfen die maximalen Gebäudehöhen (GH) durch diese Anlagen um bis zu 1,00 m überschritten werden.

#### **4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

##### **(1) Bauweise**

Es ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Es sind Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Ihre größte Länge darf höchstens 15 m betragen.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare, an einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze und an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude.

Ihre größte Länge darf höchstens 10 m pro Doppelhaushälfte betragen.

Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

Hinweis:

Der Begriff „Länge“ bezieht sich auf die an die angrenzende Erschließungsstraße liegende Front des jeweiligen Gebäudes.

##### **(2) Überbaubare Grundstücksfläche**

Gebäudeteile, die auch Teil des Hauptgebäudes sein können, dürfen die festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB bis max. 1,5 m Tiefe auf 1/3 der Gebäudelänge (-breite) überschreiten, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

§23 Abs.3 Satz 2 BauNVO bleibt hiervon unberührt.

Befestigte Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3m Tiefe auf ½ der Gebäudelänge (-breite) überschreiten.

#### **5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)**

##### **(1) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und überdachte Stellplätze (Carports)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind lediglich im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen angrenzender Straßenbegrenzungslinie und vorderster Baugrenze) unzulässig.

##### **(2) Garagen**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen bis max. 5 m hinter der hinteren Baugrenze sowie in Verlängerung der Baugrenzen zu den seitlichen Nachbarn zulässig.

Zu den seitlich angrenzenden Straßenbegrenzungslinien müssen Garagen jedoch einen Abstand von mindestens 1 m einhalten - gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur seitlich angrenzenden Straßenbegrenzungslinie.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von 5 m – gemessen senkrecht ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

Stellplätze, auch solche für E-Ladestationen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## **6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Im Bebauungsplangebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (WE) mit WE = 2 festgesetzt.

## **7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (siehe Eintrag in der Planurkunde „VBB“) sind die Anordnung von Straßenbäumen und sonstigen verkehrsleitenden Einrichtungen zulässig.

## **8 Fläche für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

### Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit randlicher Entwicklung von locker verteilten Gebüschgruppen und krautreichen Säumen

Innerhalb der in der Planurkunde festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung ist die Anlage eines Erdbeckens mit Stützmauern bis zu 3,00 m Höhe über Beckensohle und einer Doppelstabeinzäunung bis zu 1,50 m über Böschungsoberkante Becken zur Sammlung und Rückhaltung des im Plangebiet auftretenden Niederschlagswasser zulässig.

Zur Funktion erforderliche abwassertechnische Anlagen, wie Drosselbauwerk, Einfriedigungen bis 2,00 m Höhe über Gelände, u.ä, sind zulässig.

Die Beckensohle ist mit einem Landschaftsrasen für Feuchtanlagen (RSM 7.1.2) einzusäen. Die Saatgutmischungen dürfen keine gebietsfremden Arten und Unterarten enthalten.

#### Hinweise:

Die Ansaatmenge soll zur schnelleren natürlichen Begrünung 10g/m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die erforderlichen Böschungsflächen sind mit Böschungsneigungen von mindestens 1:1,5 auszubilden. Nach Möglichkeit sollen möglichst flache Böschungen angelegt werden. Die Böschungskanten sind landschaftsgerecht auszurunden und an das angrenzende Gelände harmonisch anzubinden. Die Begrünung der temporär überschwemmten Böschungsflächen soll durch eine extensive standortgerechte Grassansaatmischung mit hohem Kräuteranteil (RSM 7.1.2) erfolgen; die übrigen Böschungsflächen mit einer kräuterreichen Aussaatmischung RSM 8.1.1.



Bei den verwendeten Aussaatgutmischungen ist sicherzustellen, dass es sich um Wildformen gesicherter gebietsheimischer Herkunft (aus der hiesigen Region) und deren Vermehrung handelt.

Im Bereich der Außenböschung, und soweit eine Einfriedigung angelegt werden sollte, ist eine Eingrünung mit einzelnen, locker verteilten Strauchgruppen, bestehend aus Gehölzen regionaler Herkunft der anliegenden Pflanzliste gemäß Ziffer 12 (4), und begleitender Krautfluren vorzunehmen.

## **9 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

### **(1) Öffentliche und Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün (VBG)“**

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ ist entsprechend der Textfestsetzung A7 die Errichtung eines Lärmschutzwalls zulässig.

Innerhalb dieser Flächen ist eine geschlossene Gehölzbepflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Auf einer Breite von mindestens 4,0 m je öffentlicher und privater Grünfläche ist die Pflanzung 4-reihig versetzt vorzunehmen.

Bäume II. Ordnung sind in 15 m-Abständen in die Pflanzung zu integrieren. Der Anteil an Bäumen II. Ordnung muss mindestens 5% betragen.

Es sollen vorzugsweise Pflanzen gemäß der Pflanzliste in Textfestsetzung A12, Absatz 4, verwendet werden.

### **(2) Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gebietsgrün (GG)“**

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist eine extensive Wiese herzustellen.

#### Hinweise:

Die Flächen sind mindestens 1-mal, höchstens jedoch 2-mal jährlich zu mähen und das Mähgut ist abzufahren.

Die Durchführung der 1. Mahd soll nicht vor dem 15. Juni und der 2. Mahd frühestens 8 Wochen später erfolgen.

## **10 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die in der Planurkunde festgesetzten Leitungsrechte sind zugunsten der Gemeindewerke Eitorf festgesetzt.

Die Gemeindewerke Eitorf haben auf dieser Fläche das Recht Wasser- und Abwasserleitungen des Plangebietes zu verlegen und zu betreiben. Die mit Leitungsrecht belegte Fläche umfasst jeweils eine Breite von 3,00 m und ist nachfolgend durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeindewerke Eitorf zu sichern.

Die Flächen dürfen nicht von Hochbauten überbaut werden. Tiefbauanlagen, wie z.B. befestigte Stellplätze u.ä. sowie gärtnerische Nutzungen sind auf diesen Flächen zulässig.

**11 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

(1) Lärmschutzwall entlang der K 27

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein Lärmschutzwall mit einer Scheitelhöhe von mindestens 3 m über der Oberkante der Straßengradiente der angrenzenden Kreisstraße K 27 zu errichten (siehe Planeinschrieb).

(2) Lärmschutzwand im Einmündungsbereich K 27/ Planstraße A

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit einer Scheitelhöhe von mindestens 2,5 m über der Oberkante der Straßengradiente der angrenzenden Planstraße A zu errichten (siehe Planeinschrieb).

(3) Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Obergeschosse der nordwestlichen Fassade der ersten Bauzeile parallel zur K27

Die Fassaden der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Wohngebäudeaußenseiten liegen im Lärmpegelbereich IV der anzuwendenden DIN 4109 von 2018 "Schallschutz im Hochbau". Danach gilt für Wohn- und Übernachtungsräume für die Außenwände und Decke ein resultierendes Schalldämmmaß (erf.R'w.res.) von 40 dB.

Die Außenwände sind so auszubilden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 erfüllt werden.

An diesen Fassaden dürfen in den Ober- und Dachgeschossen Fenster von Aufenthaltsräumen (Elternschlafzimmer, Kinderschlafzimmer, Gästezimmer, etc.) keine zu öffnenden Fenster aufweisen. Zum Schutz der Nachtruhe sind Schallschutzfenster mit schallgedämmter Lüftungsöffnungen anzuordnen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, den allgemeinen Regeln der Technik entsprechenden Weise sichergestellt werden kann. Ein entsprechender Nachweis ist im jeweiligen Genehmigungs-/Anzeigeverfahren zu erbringen. Dem Wohnen dienende Außenanlagen, wie Terrassen oder Balkone dürfen an diesen Außenseiten nicht angeordnet werden.

(4) Einhausung Schützenplatz (= Fläche für den Gemeinbedarf)

Der Schießstand des Schützenvereins Eitorf 1859 e.V. ist im Bereich der in der Planurkunde festgesetzten Fläche auf der Parzelle Nr. 28 vollständig einzuhausen.

**12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB)**

(1) Innere Durchgrünung durch Pflanzung von Laubgehölzen II. Ordnung/ Obstgehölzen, Sträuchern /Strauchhecken

Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 50% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

Je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein halb- bis hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder 1 hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

Sie sind dauerhaft zu unterhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist regionales Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

Es sollen vorzugsweise Pflanzen gemäß der Pflanzliste in Absatz 4 verwendet werden.

(2) Vorgartenbereich

In den Vorgärten zwischen Straßenbegrenzungslinie und Flucht der straßenseitigen Gebäudewand ist zur Vermeidung von „Schottergärten“ ein Mindestanteil von 80% der nicht für Einfahrten, Stellplätze und Hauszugänge befestigten Flächen als Vegetationsflächen anzulegen.

In den Vorgärten ist mindestens 1 Baum 2. Ordnung zu pflanzen.

(3) Straßenbäume

Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (= Planstraße B) ist die Anpflanzung von mindestens 6 Straßenbäumen festgesetzt.

Hinweis:

Geeignete Baumarten finden sich in der „GALK-Straßenbaumliste“ (Gartenamtsleiterkonferenz). Grundsätzlich empfiehlt sich die Verwendung von anspruchslosen, klimaresilienten Arten.

(4) Pflanzliste

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Liste– Bäume I. Ordnung

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

<b>Apfelsorten</b>	<b>Birnensorten</b>	<b>Süßkirschen</b>	<b>Pflaumen</b>
Krügers Dickstiel	Gellerts Butterbirne	Braune Leberkirsche	Hauszwetsche
Gravensteiner	Gute Luise	Große Schwarze Knorpel	Ontariopflaume
Goldparmäne	Köstliche aus Charneux	Schneiders Späte Knorpel	Ersinger Frühzwetsche
James Grieve	Conference	Büttners rote Knorpelkirsche	Wangenheimer Frühzwetsche
Prinz Albrecht von Preußen	Madame Verté		Zwetsche Hanita
Schöner von Herrenhut	Frühe aus Trévoux		Mirabelle von Nancy
Dülmener Rosenapfel			Quillins Renek-lode

Sträucher:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Frangulus alnus</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>

Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Faulbaum	<i>Frangulus alnus</i>

(5) Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind die festgesetzten Gehölzbiotope an der Geländeböschung zum Grünland und entlang des Pfaffensiefens zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen unzulässig (siehe auch C16 und C17).

Bei notwendigen Baumbeseitigungen (z. B. abgängiger Fichten) sind diese durch Nachpflanzungen heimischer Gehölze zu ersetzen.

Hinweis:

An den starken Eichen sind eventuelle Sicherungsmaßnahmen auf ein unbedingt notwendiges Maß unter Erhaltung der Stämme auszurichten. Baumstubben und starkes Totholz von Laubbäumen sind im Bestand zu belassen.

Vor Beginn der Bauarbeiten sind gefährdete Bäume und Großsträucher zu markieren und durch entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LP 4 und DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor mechanischen Beschädigungen der ober- und unterirdischen Pflanzenteile zu schützen. Sollten dennoch Schäden auftreten, sind diese fachgerecht zu versorgen.

**13 Höhenlage baulicher Anlagen und der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (3) i.v.m. § 9 (1) Nr.2, § 9 (1) Nr.4 und § 9 (1) Nr.10 BauGB sowie §§ 9 (3) und 2 (4) LBauO NRW)**

(1) Im Bebauungsplangebiet darf innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen für die Errichtung der zulässigen baulichen Anlagen das vorgefundene Gelände um bis zu 2,00 m aufgefüllt oder vertieft werden.

Die nicht überbauten Flächen dürfen an diese veränderte Geländehöhe angepasst werden, soweit ein Höhenunterschied zum vorgefundenen Gelände von 2,00 m an keiner Stelle über- oder unterschritten wird.

Soweit Geländeänderungen nach Satz 1 oder 2 vorgenommen werden und hierdurch an den Grundstücksgrenzen gegenüber dem vorgefundenen Gelände Höhenveränderungen über 0,3 m entstehen, sind auf dem Baugrundstück in diesem Teil abstützende bauliche Anlagen auf dem Grundstück an der Grenze zu errichten.

Dies gilt nicht, soweit die Geländehöhenveränderungen auf dem Nachbargrundstück fortgeführt werden.

Geländeoberfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die Geländeoberfläche nach § 2 Abs. 4 und 5 LBauO NRW.

(2) Die Höhenlage der Planstraßen ist durch Festsetzung der Straßengradienten in der Planurkunde festgesetzt.

Die festgesetzten Straßengradientenendausbauhöhen dürfen um bis zu +/- 10 cm bei der Realisierung abweichen.

**14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Die in der Planurkunde festgesetzten Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den privaten Grundstücken zulässig.

---

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 89 (2) BAUO NRW)**

---

**1 Dachgestaltung (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)**

(1) Dachform und -neigung

Im Bebauungsplan sind Dächer bis zu einer Neigung von höchstens 40° zulässig.

(2) Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Dachgauben oder Zwerggiebel sind zulässig, dürfen aber nicht mehr als max. 2/3 der Hausbreite einnehmen.

(3) Drempel

Drempel bis 1,50 m sind zulässig

- bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss oder
- wenn bei einer Hangbebauung das zweite Vollgeschoss als Untergeschoss nach Geländemodulation gemäß Tz. A 11 im Mittel maximal 1,80 m aus dem Erdreich herausragt sowie
- bei Gebäuden mit bis zu 2 Geschossen.

Bei Gebäuden mit 3 Geschossen sind Drempel im 3. Geschoss nicht zulässig.

Der Drempel wird gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Unterkante Sparren an der Wandinnenseite.

**2 Anzahl von Stellplätzen (§ 89 (1) Nr. 4 BauO NRW)**

Im Bebauungsplangebiet müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- erste Wohneinheit je Wohngebäude 2 Stellplätze,
- jede weitere Wohneinheit je Wohngebäude 1 Stellplatz.

Der „5m-Stauraum“ vor Garagen kann als weiterer Stellplatznachweis in diesem Sinne angerechnet werden.

(Hinweis: Für die sonstigen zulässigen Nutzungsarten gelten die landesrechtlichen Vorschriften)

### **3 Einfriedungen (§ 89 (1) Nr. 5 BauO NRW)**

An den Grundstücksgrenzen der privaten Baugrundstücke dürfen

- abstützende bauliche Anlagen einschließlich darauf angebrachter Einfriedungen oder
- Einfriedungen für sich

2,0 m an keiner Stelle überschreiten.

Unterer Maßbezugspunkt für die Bestimmung dieser Höhe von Einfriedungen ist das talseitig an das jeweilige Baugrundstück angrenzende gewachsene Gelände bzw. das auf dem Nachbargrundstück gemäß Absatz 1 zulässigerweise veränderte oder vorgesehene angrenzende Geländeniveau.

Entlang öffentlicher Erschließungsstraßen dürfen diese Anlagen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Lediglich Anpflanzungen und lebende Hecken dürfen die festgesetzte Höhe überschreiten.

Die Höhe dieser Einfriedungen wird ermittelt zwischen der Oberkante der Straßengradiente der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und der obersten (substantiellen) Kante der jeweiligen baulichen Anlage.

---

## **C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN**

---

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) anzuwenden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).
3. Die Dachflächen im Bebauungsplangebiet sind so exponiert, dass sie sich in besonderer Weise für den Einsatz von Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung eignen. Es wird empfohlen diesen Vorteil zu nutzen.
4. Die Beseitigung von Bäumen, Hecken und Gebüsch ist gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG auf den Zeitraum von 1. Okt. bis 28. Feb. zu beschränken.
5. Der Oberboden ist sorgsam zu behandeln. Er darf nicht mit dem Unterboden vermischt werden und ist einer nutzbringenden Wiederverwertung zuzuführen. Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen und fachgerecht in Erdmieten zwischenzulagern. Nach Beendigung der Arbeiten kann der Oberboden zur Andeckung von Nebenflächen verwendet werden. Mögliche Überschussmengen sind einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
6. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind auf den nicht befestigten Flächen die verdichteten Bodenschichten mit geeigneten Geräten 50 cm tief zu lockern. Ziel ist die Wiederherstellung der ursprünglichen Übergangszone

zwischen Ober- und Unterboden, die einen normalen Stoffaustausch ermöglichen.

7. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde gemäß dem Gesetz zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW (Denkmalschutzgesetz -DSchG-) vom 11.03.1980 der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde bzw. dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden sind. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
8. Die Nutzung der anfallenden Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken wird empfohlen.
9. Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks 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. Die Entsorgungsanlage ist anzugeben sowie die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle ist vorzulegen. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
10. Es wird empfohlen, eine projektbezogene Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen. Die einschlägigen Regelwerke wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 4124 sind zu beachten (Bezugsquelle der DIN-Vorschriften [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).
11. Werden bei Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren (vgl. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen in Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz abzustimmen.
12. Lt. Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 08.04.2021 liefern Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe.

Daher ist eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte zu empfehlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.



13. Beleuchtung

Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Weitere Informationen können dem LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen“ entnommen werden.

14. Vogelschlag

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, transparenten Balkongeländer und Wintergärten.

15. Dachbegrünung

Die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf Garagen und überdachten Stellplätzen (= Carports) wird empfohlen.

16. Artenschutzmaßnahmen

Eine Beeinträchtigung von Lebensräumen planungsrelevanter Arten kann in geringem Umfang bei der Erschließung des Baugebietes nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Folgende Artenschutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen:

- Die Beseitigung von Bäumen, Hecken und Gebüsch ist entsprechend § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.
- Bei Baumfällungen sind Artenschutzmaßnahmen für Fledermäuse umzusetzen wie die frühzeitige Festlegung der zu fällenden Bäume und Bauflächen, Beschränkung der Fällarbeiten für potenzielle Fledermaus-Quartierbäume auf den Oktober, Prüfung der zu fällenden Bäume im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung u.a..
- Verhinderung der Ansiedlung bodenbrütender Vogelarten durch Maßnahmen wie frühzeitige Mahd und kurze Mahd (3 bis 5 cm).
- Schutz von nachtaktiven Tierarten vor störenden Lichtimmissionen.
- Zum Schutz potenzieller Brutplätze und vorkommender, empfindlicher Tierarten ist die o.a. Frist zwingend einzuhalten. Sollte die Baumaßnahme außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden, sind die notwendigen Rodungen rechtzeitig vor Beginn der Brutzeit vorzunehmen.

Das Vorkommen von Fledermäusen ist dabei gesondert zu berücksichtigen.

Weitergehende Einzelheiten sind dem Landespflegerischen Fachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Untersuchung Stufe I zum Bebauungsplan „Josefshöhe“, Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Arnd Faulenbach, Auf dem Hahn 21a, 56566 Neuwied, Stand Juli 2021, Seiten 21 und 22 zu entnehmen. Dieser ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

17. Einrichtung von Bautabuzonen gem. DIN 18920 und Aufstellung von Bauzäunen sowie Ausschluss von Lagerstätten-, Baustelleneinrichtungen und Erdaushubzwischenlagern

Die Gehölzbiotope auf dem Gelände der Schützenhütte sind als Bautabuzone vorzusehen und falls erforderlich durch Bauzäune zu schützen. Die direkten baubedingten Beeinträchtigungen sind auf die Bauflächen zu beschränken. Veränderungen der Gestalt und Nutzung auch temporärer Art der Tabuzonen sind auszuschließen. Baustelleneinrichtungen sowie (Zwischen-) Lagerplätze für Material und Erdaushub sind ausschließlich im Bereich der Bauflächen anzulegen.

18. Die angeführten DIN-Vorschriften werden bei der Gemeindeverwaltung Eitorf zur Einsicht bereitgehalten.

Ausgefertigt Eitorf, den

---

(Rainer Viehof, Bürgermeister)

(Siegel)