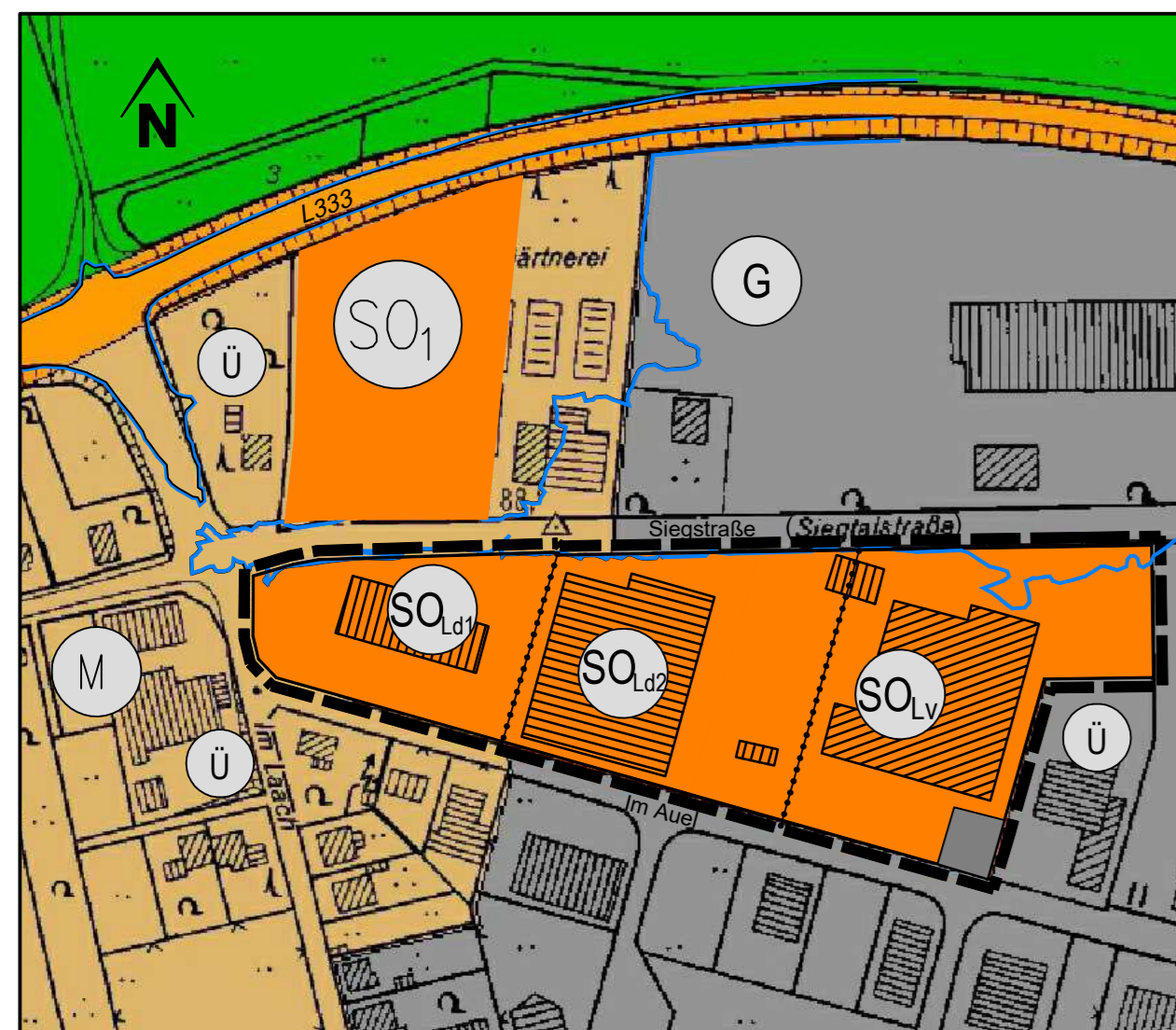


Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Eitorf



54. Änderung des FNP der Gemeinde Eitorf

Legende

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB, § 1 BauNVO)

Bestand

M Gemischte Bauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)

G Gewerbliche Bauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)

S Sonderbauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)

SO₁ Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
Lebensmitteldiscounter gesamte Verkaufsfläche max. 1204 m²
(§ 1 Abs.2 Nr.11 BauNVO)

Planung

SO_{4d} Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
Lebensmitteldiscounter inklusive Café/ Bistro mit
Backwarenverkauf, gesamte Verkaufsfläche max. 23,79% des
Baugrundstückes. Die darin enthaltene Verkaufsfläche des
Backwarenverkaufs ist auf maximal 10% der Verkaufsfläche des
Lebensmitteldiscounters zu beschränken. Alle weiteren
nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente
gemäß der "Eitorfer Liste" sind auf maximal 5% der Verkaufsfläche
zu beschränken.
(§ 1 Abs.2 Nr.11 BauNVO)

SO_{4L} Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel, Lebensmitteldiscounter und
Drogeriemarkt.

Zulässig sind:
- großflächige Einzelhandelsbetriebe in Form von einem
Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 15,35% der
Fläche des im SO_{4L} gelegenen Baugrundstückes.

Alle weiteren nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten
Sortimente gemäß der unten angeführten "Eitorfer Liste" sind auf maximal
5% der Verkaufsfläche zu beschränken.

- Zulässig ist ferner ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines
Drogeriemarktes im einer Verkaufsfläche von maximal 10,87% des
Baugrundstückes in SOLd2-Gebieten.

Alle weiteren nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten
Sortimente gemäß der "Eitorfer Liste" sind auf maximal 5% der
Verkaufsfläche zu beschränken. Im SO_{4L} Gebiet sind ferner Schnittblumen
(47.76.1) sowie nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig. Die maximale
Verkaufsfläche wird pro Betrieb auf 5,75% des im SOLd 2 Gebietes
liegenden Baugrundstückes beschränkt.

SO_L Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
Lebensmittelvollsortimenter inklusive Café/ Bistro mit angegliedertem
Backwarenverkauf. Gesamte Verkaufsfläche maximal 28,05% des im
SO_L Gebiet liegenden Baugrundstückes. Die darin enthaltene
Verkaufsfläche des Backwarenverkaufs ist auf maximal 4% der
Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters zu beschränken.
Als Ergänzung sind Einzelhandelsbetriebe mit den nah- und
zentrenrelevanten Sortimenten Getränke (47.2) und Bekleidung (47.71)
sowie mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Eitorfer Liste
zulässig. Die maximale Verkaufsfläche wird pro Betrieb auf 5,61% des
im SO_L Gebietes liegenden Baugrundstückes beschränkt.
(§ 1 Abs.2 Nr.11 BauNVO)

2. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

(§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB)

L333 Überörtlicher Straßenverkehr
(genaue Farbanpassung aufgrund analoger Planvorlage nicht möglich)

3. Grünflächen

(§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB)

Grünflächen

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des Änderungsbereichs der 54. Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

5. Nachrichtliche Übernahme

(§ 5 Abs.4 BauGB)

Ü Überschwemmungsgebiet

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1072), in Kraft getreten am 1. Juni 2022 durch Bekanntmachung vom 7. März 2022 (GV. NRW. S. 286).

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien der Gemeinde Eitorf hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung 54. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses 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 vom auf die öffentliche Bekanntmachung des o.g. Bauleitplanes hingewiesen.

Eitorf, den
Rainer Viehof
Bürgermeister

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 54. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom Mai 2017 fand durch Auslegung vom bis einschließlich im Rathaus der Gemeinde Eitorf, Markt 1, 53783 Eitorf statt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf eingestellt.

Eitorf, den
Rainer Viehof
Bürgermeister

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 mit Schreiben vom frühzeitig von der Erarbeitung der 54. Änderung des Flächennutzungsplans unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Eitorf, den
Rainer Viehof
Bürgermeister

4. Beteiligung der benachbarten Gemeinden

Zur 54. Änderung des Flächennutzungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, oder ein nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der 54. Änderung des Flächennutzungsplans nicht geltend gemacht worden.

Eitorf, den
Rainer Viehof
Bürgermeister

5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien der Gemeinde Eitorf hat am die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien der Gemeinde Eitorf hat am den Entwurf der 54. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Eitorf, den
Rainer Viehof
Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 54. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie den Angaben welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar waren, haben für die Dauer eines Monats in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden ausgelegen. Die Bekanntmachung und die ausgelegten Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de eingestellt und mit dem zentralen Portal der Landes unter <http://vvp-verbund.de/nw> verlinkt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfs der Änderung des Flächennutzungsplans 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 vom auf die öffentliche Bekanntmachung des o.g. Bauleitplanes hingewiesen.

Eitorf, den
Rainer Viehof
Bürgermeister

7. Beteiligung der Behörden

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Eitorf, den
Rainer Viehof
Bürgermeister

8. Abwägungsbeschluss zum Entwurf

Der Rat der Gemeinde Eitorf hat die eingegangenen Stellungnahmen am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Eitorf, den
Rainer Viehof
Bürgermeister

9. Feststellungsbeschluss

Die 54. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am vom Rat der Gemeinde Eitorf festgestellt. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Eitorf, den
Rainer Viehof
Bürgermeister

10. Ausfertigung

Die 54. Änderung des Flächennutzungsplans wird hiermit ausgefertigt.

Eitorf, den
Rainer Viehof
Bürgermeister

11. Erteilung der Genehmigung

Die Bezirksregierung Köln hat die 54. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vomAZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Köln, den
Bezirksregierung Köln

12. Wirksamwerden

Die Erteilung der Genehmigung der 54. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde in der Zeit vom bis durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist am wirksam geworden.

Eitorf, den
Rainer Viehof
Bürgermeister

13. Beachtliche Verletzungen von Vorschriften

Zur 54. Änderung des Flächennutzungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, oder ein nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der 54. Änderung des Flächennutzungsplans nicht geltend gemacht worden.

Eitorf, den
Rainer Viehof
Bürgermeister

Hinweise

Wasserwirtschaft, Gewässerschutz

Die Bezirksregierung, Dezernat 54, weist darauf hin, dass die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach § 78 Abs. 4 WHG im festgesetzten Überschwemmungsgebiet untersagt ist. Jedes Bauvorhaben bedarf im Einzelfall einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Deutsche Bahn AG

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehende Immissionen, insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe, z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc., die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.

Erdbebengefährdung

Es wird auf die DIN 4149:2005-04 ("Bauten in deutschen Erdbebengebieten") hingewiesen. Die Gemeinde Eitorf, Gemarkung Eitorf, liegt dabei in der Erdbebenzone 0 der geologischen Untergrundklasse R. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebeneinwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorie 3 und 4 entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

DIN-Vorschriften u.a

Die der Planung zugrunde liegenden oder in Bezug genommenen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften, technischen und sonstigen Regelwerke wie z.B. VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften, Eitorfer Liste) können bei der Gemeinde Eitorf im Rathaus Eitorf, Markt 1, 53783 Eitorf, Amt für Umwelt während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

	Planungsbüro Schumacher GmbH Oststraße 8 D-51674 Wiehl Telefon + 49 (0) 2262 - 72050 Telefax + 49 (0) 2262 - 72056 info@pbs-schumacher.de www.pbs-schumacher.de Amtsgericht Köln HRB 94421 Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Jürgen Schumacher	Projekt Nr. 1552	Status EF
		Datei 1552-FNP	
		bearbeitet Neu	
		gezeichnet Wi / Bar	
		Projektleiter Neu	
		Aufgestellt Wiehl, September 2022	



Gemeinde Eitorf

54. Änderung des Flächennutzungsplans

Entwurf

M. 1:2500