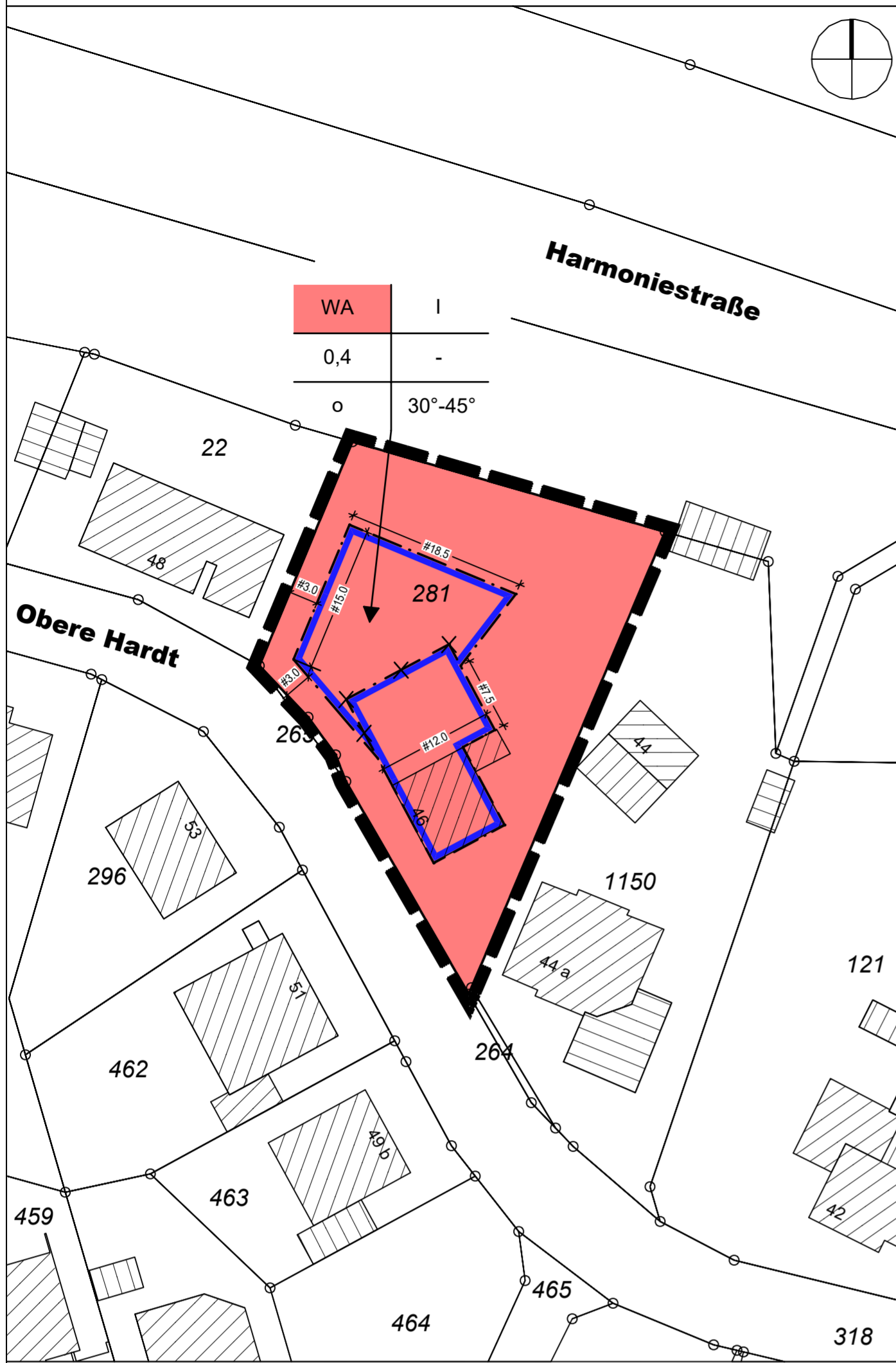


TEIL A: Planzeichnung



Zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO	
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
1) 2)	Schablonen für Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise
3) 4)	1) Art der baulichen Nutzung 2) Zahl der Vollgeschosse
5) 6)	3) Grundflächenzahl (GRZ) 4) Bauweise 5) Dachneigung
3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	
o	Offene Bauweise
	Baugrenzen
	gestrichene Baugrenzen
4. Sonstige Planzeichen zu Festsetzungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 27. Bebauungsplanänderung § 9 Abs. 7 BauGB
5. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 Abs. 2 der Bauordnung des Landes NRW 2018 in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB	
30°-45°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
5. Darstellung der Kartengrundlage	
281	Flurstücksnummer
	Gebäudebestand
	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
Anlagen	
- Dieser Bebauungsplanänderung ist eine Begründung beigefügt. - Dieser Bebauungsplanänderung ist eine "Artenschutzrechtliche Prüfung" ASP I beigefügt.	

Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke

Rechtsgrundlagen	Die ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfs der 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Eitorf-West I (Obere Hardt) mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen 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, erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de am sowie durch Aushang an der mit "Amtliche Informationen" gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom bis einschließlich Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf am auf die öffentliche Bekanntmachung des o.g. Bebauungsplanes auf der Internetseite hingewiesen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.
	Eitorf, den (Der Bürgermeister)
Beteiligung der Behörden	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
	Eitorf, den (Der Bürgermeister)
Abwägung	Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
	Eitorf, den (Der Bürgermeister)
Satzungsbeschluss	Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am den Änderungsbebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
	Eitorf, den (Der Bürgermeister)
Ausfertigung	Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Änderungsbebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Text, Farbe und Schrift einschließlich Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Gemeinde Eitorf vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Bau-Gesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden. Der Änderungsbebauungsplan wird hiermit ausfertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.
	Eitorf, den (Der Bürgermeister)
Bekanntmachung / Inkrafttreten	Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses mit dem Hinweis darauf, wo der Änderungsbebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de am sowie durch Aushang an der mit "Amtliche Informationen" gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom bis einschließlich Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf am auf die öffentliche Bekanntmachung hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.
	Eitorf, den (Der Bürgermeister)
Einsichtnahme	Diese Bebauungsplanänderung und die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, etc.) können während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Eitorf, Abt. Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz, Markt 1, 53786 Eitorf eingesehen werden.
	Eitorf, den (Der Bürgermeister)

TEIL B: Text

Textliche, planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen, planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht Gegenstand der Planung

Zusätzlich zu den bestehenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Baugrenzen
Die überbaubare Fläche wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen werden im Norden und Westen erweitert.

2. Befestigung der Stellplätze und Zufahrten / Regenwasser von den Dachflächen der Garagen/Carports
Die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten ist so anzulegen, dass Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert. Das Regenwasser von den Dachflächen der Garagen/Carports außerhalb von Baugrenzen ist ebenfalls auf dem Grundstück zu versickern.

3. Beseitigung Niederschlagswasser
Der § 44 LWG i.V.m. § 55 Abs. 2 WHG ist im gesamten Bereich zu berücksichtigen. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder zu verrieseln.

4. Nutzung solarer Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB:

4.1 Auf jedem neuen Baugrundstück sind die nutzbaren Dachflächen von Neubauten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

4.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

5. Begründungsmaßnahme B1 „Baumpflanzung auf Baugrundstücken“
Auf jedem neuen Baugrundstück ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Diese Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Hierbei ist eine Art aus der folgenden Liste zu wählen:

Laubbäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubeneiche (*Quercus pedunculata*), Wildbirne (*Prunus communis*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*).
Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden.

Pflanzgröße: Hochstämmige, 3xv., 16-18 cm StU
Pflege: Anwachskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Rückschnitt bzw. Verjüngungsschnitt bei Bedarf (ca. alle 10 Jahre).

Obstgehölze:
Apfelsorten: Großer Rheinischer Bohnapfel, Riesen Boikenapfel, Roter Boskoop, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Doppelte Luxemburger Renette, Rheinischer Winterrambour, Rheinische Schafsnase, Ontarioapfel, Berlepsch, Goldparäne, Rote Sternette, Zuccalmaglio Renette.
Birnenorten: Gute Luise, Gute Graue, Katzenkopf, Conference, Köstliche aus Charneux.
Kirschenorten: Rote Knorpekirsche, Büttner Gelbe Knorpekirsche, Geispitter.
Pflaumen: Deutsche Hauszetschge, Bühler Frühzetschge
Pflanzgröße (mind.): Hoch- bzw. Halbstämme, 2xv. 8-10 cm StU
Pflanzung: Die Veredelungsstelle muss eine Handbreit über dem Boden bleiben, da sich sonst Unterlage und Sorte trennen.
Pflege: Anwachskontrolle, Nachpflanzung als Ersatz abgängiger Bäume, Pflanzschnitt bei Neupflanzungen, Freihalten der Baumscheibe in den ersten beiden Standjahren, jährlicher Erziehungsschnitt vom 1. – 10. Jahr, danach Schnitt alle 3-5 Jahre;

Sonstige Hinweise

- 1. Abfallwirtschaft**
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung anfallende, bauschutthalte oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzuführenden Bodenaushubs sind vor 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**
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG 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. Bodendenkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von derartigen Funden ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 0 22 06 / 90 30 -0 unverzüglich anzuzeigen und die Fundstelle ist in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- 4. Niederschlagswasserbeseitigung**
Anfallendes Niederschlagswasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Auf Antrag kann die (Teil-) Freistellung von der Abwasserüberlassungspflicht gem. § 48 LWG NRW für befestigten Flächen erfolgen, soweit eine gemeinwohlverträgliche Versickerung nachgewiesen wurde und von der zuständigen Behörde eine entsprechende Erlaubnis erteilt wird. Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf eine Freistellung von der Abwasserüberlassung.
- 5. Kampfmittelkunde**
Bauarbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugrundergriffe“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Rheinland bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen. Vorab werden dann zwingende Betreuungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inklusive Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind ist dies schriftlich zu bestätigen.

Artenschutzrechtliche Hinweise ohne bodenrechtlichen Bezug

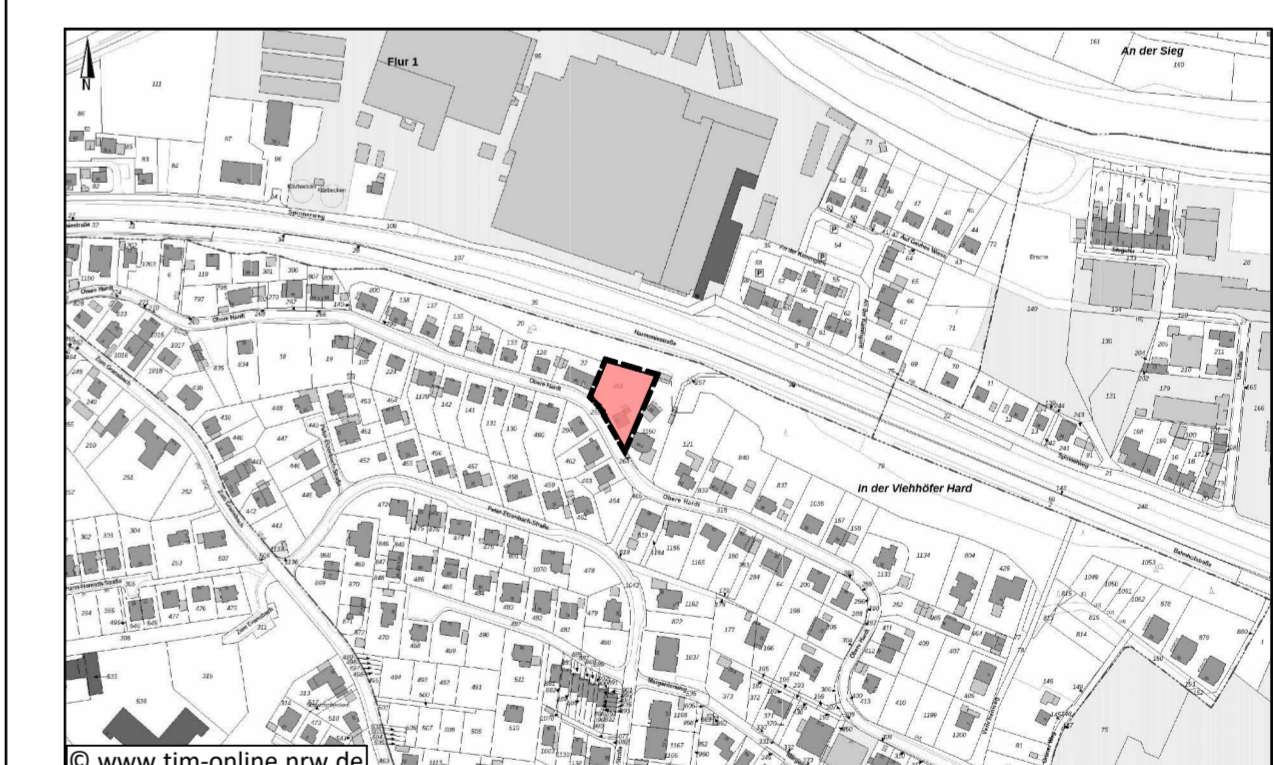
Durch die bauliche Nutzung selbst sowie auch die Vorbereitung derselben, darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formulierten Verbote zum Artenschutz (BNatSchG) werden. Die entsprechenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Folgende artenschutzfachlich begründete Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen:

Durch die bauliche Nutzung selbst sowie auch die Vorbereitung derselben, darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formulierten Verbote zum Artenschutz (BNatSchG) werden. Die entsprechenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Folgende artenschutzfachlich begründete Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen:

- V 1 Fällzeitbeschränkung**
Gehölze dürfen gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, gefällt werden.
- V 2 Insektenfreundliche Beleuchtung**
Die Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten / Straßenbeleuchtung ist gemäß der Prämisse „so wenig Licht wie möglich und so viel wie nötig“ auszurichten und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass sich die Lichtbelastung außerhalb der bebauten Flächen nicht signifikant erhöht. Dementsprechend soll nur gerichtetes Licht verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, also nach unten bzw. in das Plangebiet hinein. Die Beleuchtung angrenzender (Fledermaus-) Lebensräume ist zu verhindern. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung mit möglichst bodennahen Lampen zu wählen. Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein, also nicht über die EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.700 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60° C erwärmen.



Übersichtsplan, M 1: 5.000

Bebauungsplan Nr. 3 Eitorf - West I

27. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren im Bereich „Obere Hardt“

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

Stand 24.06.2023

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs

HKS	Freudenberger Straße 383 57072 Siegen
	Tel.: 0271-3136-210 Fax: 0271-3136-211 Mail: h-k-siegen@t-online.de www.hksiegen-staedtebaueur.de
Gerhard Kunze Dipl.-Ing. Städtebau	
STADT - UMWELT	gez. Dipl.-Ing. G. Kunze