

## Öffentliche Bekanntmachung

### Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf, 32. Änderung (Theodor-Fontane-Straße)

#### Hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes und Beschluss über die öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 12.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.1, 32. Änderung gem. §2 Abs. 1 BauGB beschlossen. 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 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), durch die Planung beeinträchtigt werden. Auf Grund dieser Voraussetzungen wird der Bauleitplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB:

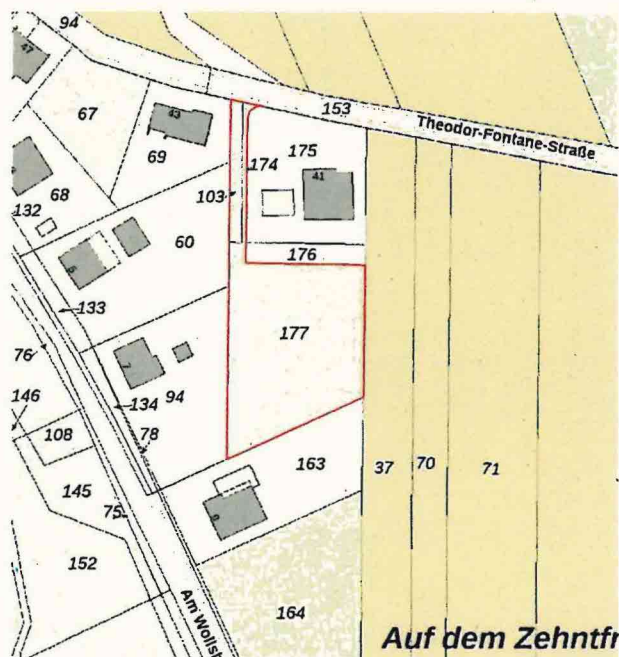
- Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen,
- für die betroffene Öffentlichkeit wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt,
- die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs.2 BauGB beteiligt,
- eine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt,
- es wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt und keine Angaben nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen,
- es erfolgt keine Überwachung nach § 4 c BauGB (Monitoring).

Die Aufstellung des Änderungs-Bebauungsplans erfolgt im einstufigen Verfahren.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs, der Begründung zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8 BauGB) sowie der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Merten, Flur 26, Flurstücknummern 177, 103 und 174 Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Lageskizze.

#### Lageskizze:



### Ziel und Zweck der Planung:

Das Plangebiet liegt zurzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Eitorf. Für die Flurstücke ist die Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Da in einem Mischgebiet eine ausgeglichene Nutzung von Gewerbe und Wohnen vorgesehen ist und aktuell keine gewerbliche Nutzung im Umkreis vorhanden ist, ist eine weitere Genehmigung von Wohngebäuden nicht mehr möglich. Eine Ansiedlung von Gewerbe ist zum aktuellen Zeitpunkt weder realistisch noch gewollt. Um die städtebauliche Entwicklung im Sinne einer Nachverdichtung zu ermöglichen soll im Geltungsbereich der 32. Änderung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° sind zulässig. Die Erschließung erfolgt von der Theodor-Fontane-Straße.

Der Planentwurf einschließlich Begründung, textlicher Festsetzung und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, wie:

Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

28.11.2024 bis einschließlich 10.01.2025

im Rathaus Eitorf, Markt 1, Amt für Bauen und Umwelt, Zimmer 206, während folgender Zeiten öffentlich aus:

montags bis mittwochs 8.00 Uhr bis 12:00 Uhr

donnerstags 8.00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 17.00 Uhr

freitags 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Während der Offenlegung können Stellungnahmen insbesondere schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden. Die Unterlagen sind ab dem 28.11.2024 auch im Internet auf der Homepage der Gemeinde Eitorf unter [www.eitorf.de](http://www.eitorf.de) (Rathaus, Bauen und Wohnen, Bauleitplanung, Bauen und Baulücken, Aktuelle Bebauungsplanverfahren) einsehbar und werden zusätzlich mit dem zentralen Portal des Landes verlinkt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

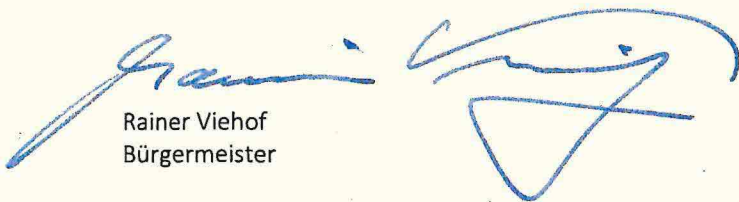
### Bekanntmachungsanordnung:

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt gemäß § 19 der Hauptsatzung der Gemeinde Eitorf vom 15.03.2024.

### Hinweise:

1. Entsprechend § 4a Abs. 5 BauGB können Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Eitorf, 20.11.2024



Rainer Viehof  
Bürgermeister