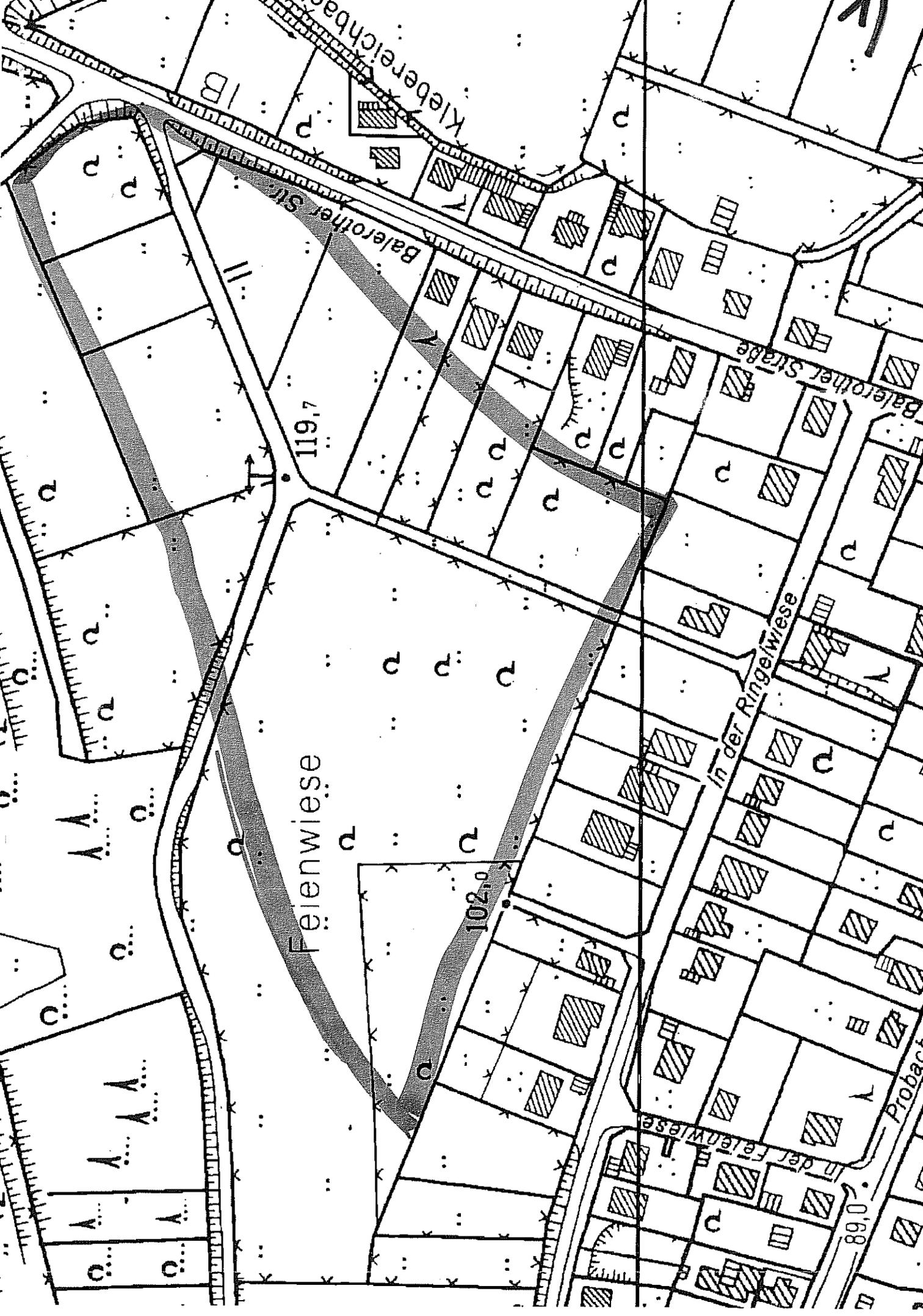


Bauentwicklungsmöglichkeit in der Gemeinde Eitorf



- Gebiet:**
- Südhang mit starker Hanglage im Ortsteil Probach/Halft
 - westlich Balerother Straße/nördlich Straße "In der Ringelwiese"
- Größe:** ca. 4,4 ha
- Wohneinheiten:** ca. 30-40
- Planungsstand:**
- im Gebietsentwicklungsplan (GEP) als Wohnbaufläche enthalten
 - keine Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)
kein Bebauungsplan
- Erschließung:** keine
- Grundstücke/
Struktur**
- ca. 13 Grundstücke
 - 1 größere Fläche
 - 12 durchschnittliche Flächen
- Wasserversorgung/
Abwasserbeseitigung:**
- Erschließung Wasserversorgung fehlt (möglich).
Erschließung Abwasserbeseitigung fehlt und ist im Generalentwässerungsplan (GEP) im Trennsystem als Prognosefläche berücksichtigt.
- Verkehrsführung/
-anbindung**
- Neue Verkehrsanbindung über Balerother Straße / In der Ringelwiese erforderlich.
- Sonstiges:**
- vor Jahren Nachfrage nach Ausweisung von Bauflächen
- Wertung:**
- bevorzugte Südhanglage an stark nachgefragtem Wohnstandort
 - ca. 2 km Entfernung zum Ortszentrum mit fußläufiger Erreichbarkeit
 - starke Hanglage
 - geringer Planungsstand



Ferienwiese

119,7

102,0

In der Ringelwiese

In der Ferienwiese

89,0

Balerothor Str.

Balerothor Straße

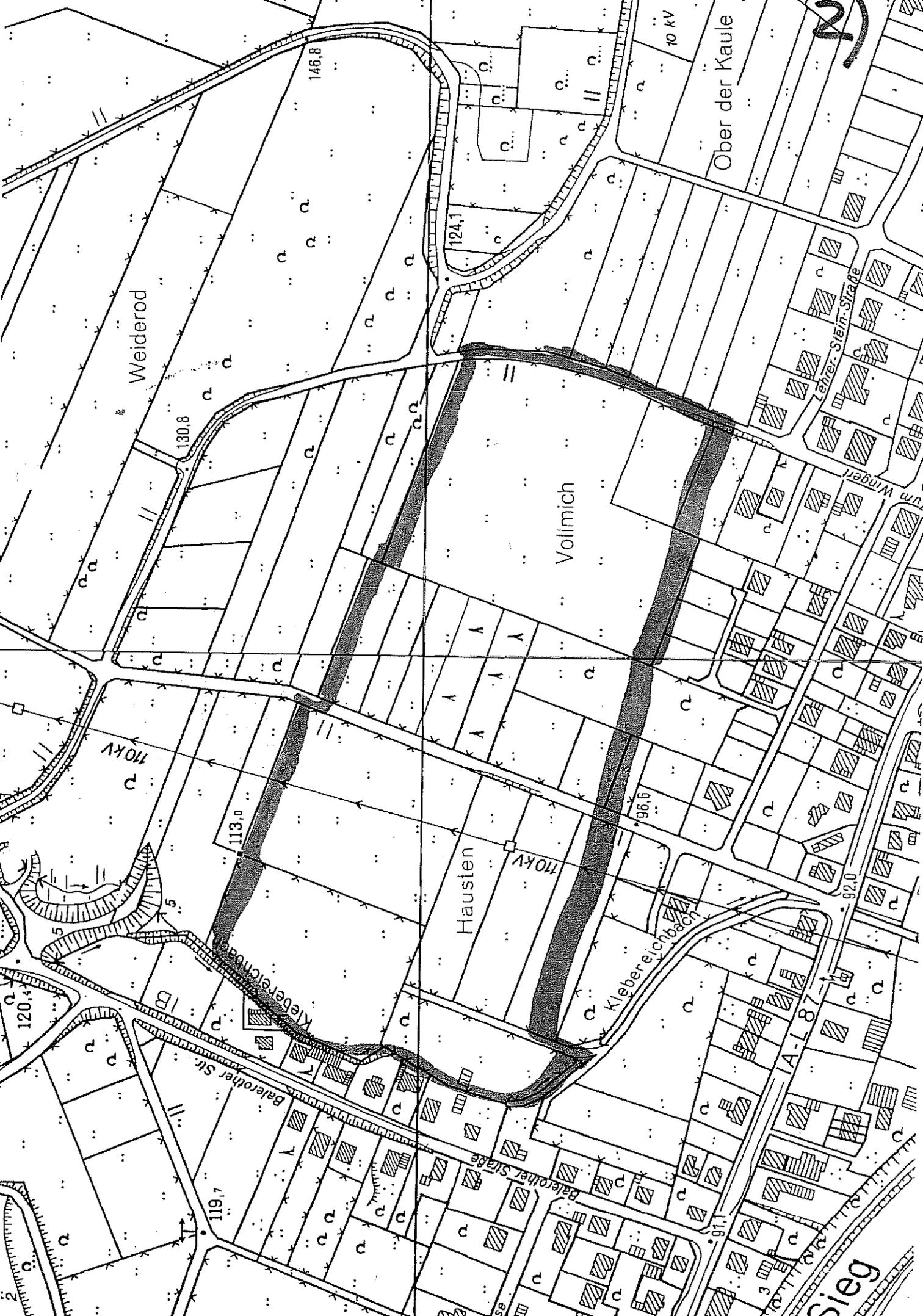
Kiebereichba

Proba

Bauentwicklungsmöglichkeit in der Gemeinde Eitorf

2)

- Gebiet:**
- Südhang in Halft
 - nördlich Straße Klebeichenbach/ westlich Balerother Straße
- Größe:** ca. 9 ha
- Wohneinheiten:** ca. 80-100
- Planungsstand:**
- im Gebietsentwicklungsplan (GEP) als Wohnbaufläche enthalten
 - keine Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)
 - kein Bebauungsplan
- Erschließung:** keine
- Grundstücke/
Struktur**
- ca. 17 Grundstücke
 - 1 große Fläche
 - 16 größere Flächen
- Wasserversorgung/
Abwasserbeseitigung:** Erschließung Wasserversorgung fehlt (möglich).
Erschließung Wasserbeseitigung fehlt und ist im Generalentwässerungsplan (GEP) im Trennsystem als Prognosefläche berücksichtigt.
- Verkehrsführung/
-anbindung**
- Neue Verkehrsanbindung – Verlängerung Hausmannswiese und ggf. Klebeichenbach erforderlich.
- Sonstiges:**
- Mehrere Anträge auf Ausweisung von Baulandfläche liegen vor und werden im APV beraten (Rückstellung der Entscheidung, bis zur Entscheidung, welche Fläche entwickelt werden soll)
- Wertung:**
- bevorzugte Südhanglage an stark nachgefragtem Wohnstandort
 - ca, 2,5 km Entfernung zum Ortskern mit fußläufiger Erreichbarkeit
 - günstige Geländebeziehungen
 - relativ wenig Eigentümer
 - geringer Planungsstand



Bauentwicklungsmöglichkeit in der Gemeinde Eitorf

3)

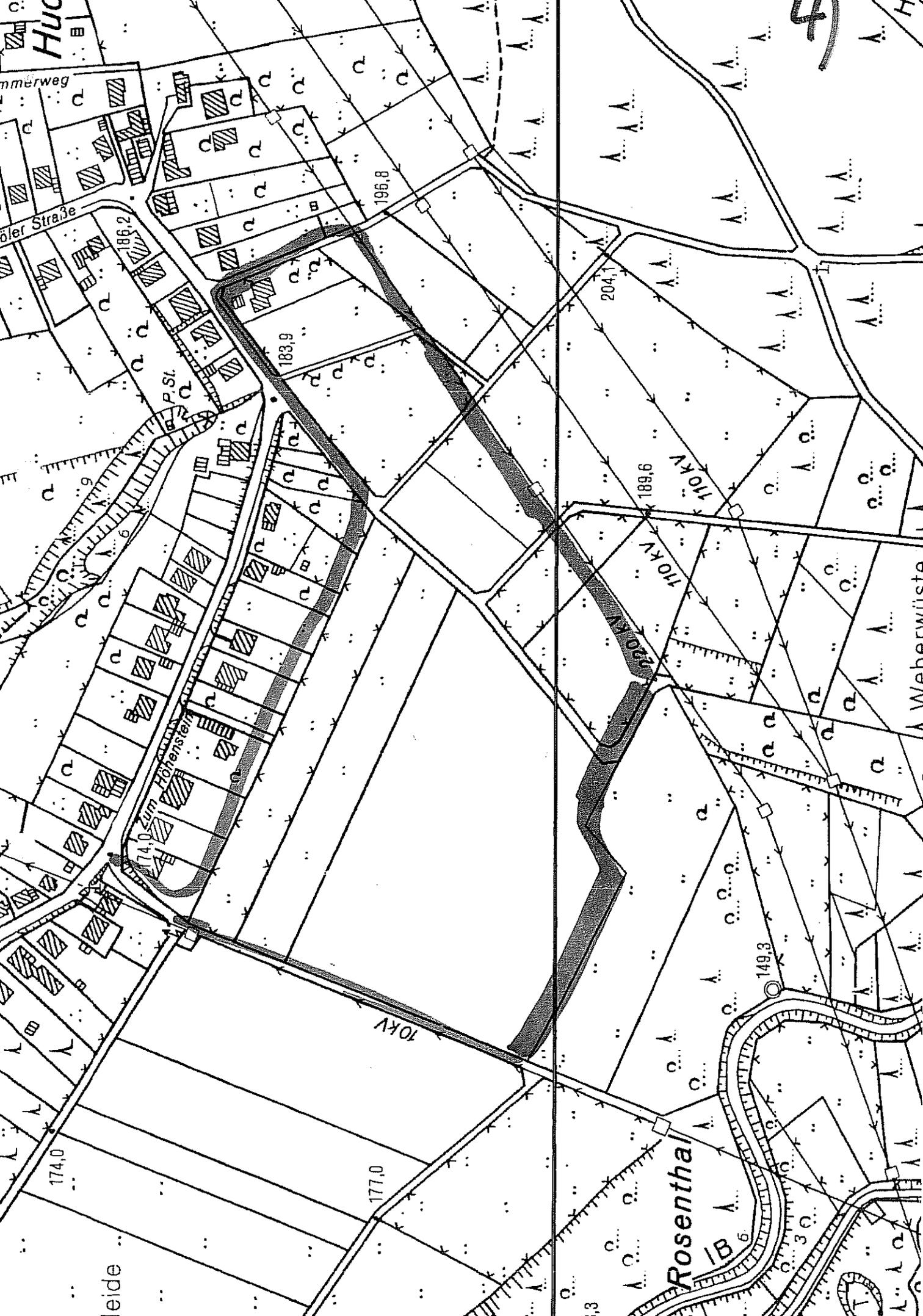
- Gebiet:**
- Südhang in Halft
 - nördlich Lehrer-Stein-Straße/westlich Schönenberger Straße
- Größe:** ca. 4,4 ha
- Wohneinheiten:** ca. 40-50
- Planungsstand:**
- im Gebietsentwicklungsplan (GEP) als Wohnbaufläche enthalten
 - keine Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)
 - kein Bebauungsplan
- Erschließung:** keine
- Grundstücke/
Struktur**
- ca. 16 größere Flächen
- Wasserversorgung/
Abwasserbeseitigung:**
- Erschließung Wasserversorgung fehlt (möglich).
Erschließung Abwasserbeseitigung fehlt und ist im Generalentwässerungsplan (GEP) im Trennsystem als Prognosefläche berücksichtigt.
- Verkehrsführung/
-anbindung**
- Verkehrsanbindung in der Verlängerung „Zum Bäumgen“ und „Zum Wingert“ notwendig, evtl. auch Querverbindung durch das Plangebiet.
- Sonstiges:**
- vor Jahren Nachfrage nach Baulandausweisung
- Wertung:**
- bevorzugte Südhanglage an nachgefragtem Standort
 - ca. 3 km Entfernung zum Ortskern
 - günstige Geländebeziehungen
 - geringer Planungsstand
 - evtl. Umlegungsverfahren zur Bodenordnung



Bauentwicklungsmöglichkeit in der Gemeinde Eitorf

4)

- Gebiet:**
- sonniges Hochplateau im Ortsteil Huckenbröl
 - südlich Straße "Zum Höhenstein"/nördlich Rosenthal
- Größe:** ca. 6,8 ha
- Wohneinheiten:** ca. 70
- Planungsstand:**
- im Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche für eine Bebauung dargestellt
 - im Gebietsentwicklungsplan (GEP) als Ausgleichsfläche für Gebiet um Blumenhof berücksichtigt
- Erschließung:** keine
- Grundstücke/
Struktur**
- ca. 11 Grundstücke
 - 1 großes Grundstück
 - 10 größere Grundstücke
- Wasserversorgung/
Abwasserbeseitigung:** Erschließung Wasserversorgung fehlt.
Erschließung Wasserbeseitigung fehlt und ist im Generalentwässerungsplan (GEP) nicht als Prognosefläche berücksichtigt.
Nur Schmutzwasserentwässerung möglich.
- Verkehrsführung/
-anbindung**
- Durch das Plangebiet müssten neue Straßen erstellt werden, teilweise Wirtschaftswege vorhanden.
- Sonstiges:**
- Fläche ist im GEP zugunsten einer Ausweisung westlich und östlich des Blumenhofes aufgegeben, d.h. bei Entwicklung dieser Flächen entfällt eine Entwicklung um den Blumenhof
- Wertung:**
- relativ hoher Planungsstand
 - ebene sonnige Höhenlage
 - ca. 2 km zum Ortskern
 - günstige Geländebeziehungen
 - Eigentümer großer Flächen waren vor Jahren nicht verkaufsbereit
 - Probleme bei abfließendem Verkehr in den angrenzenden Wohngebieten und im Ortszentrum



HUC

ammerweg

ler Straße

P. St.

Höhenstein

10KV

10KV

10KV

10KV

Wehenwüste

Rosenthal

IB 6

teide

177,0

196,8

183,9

204,1

189,6

149,3

174,0

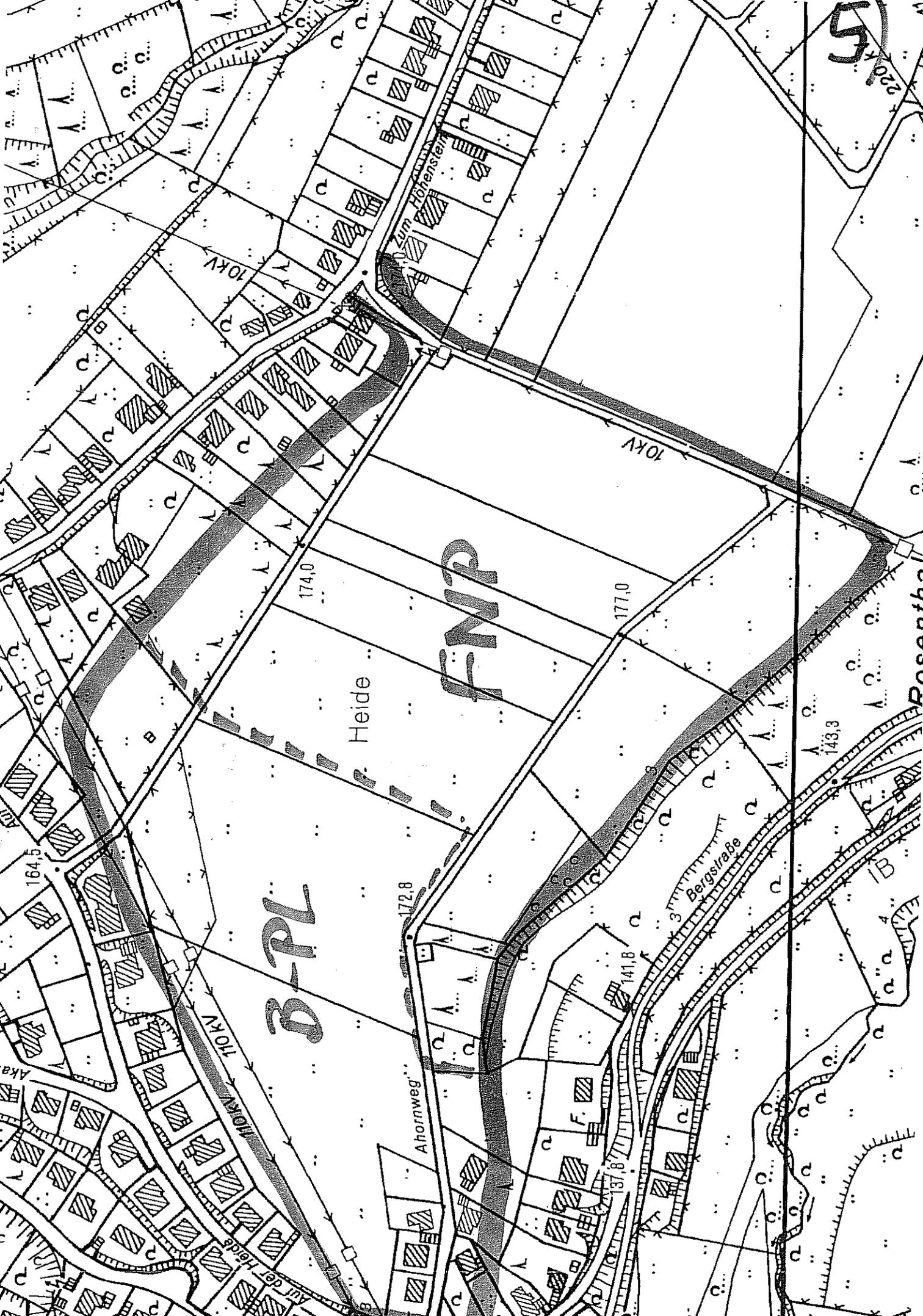
174,0

1,8

Bauentwicklungsmöglichkeit in der Gemeinde Eitorf

5)

- Gebiet:**
- sonnige Höhenlage oberhalb der Straße "Auf der Heide"
 - nördlich Ahornweg/südlich Straße "Zum Höhenstein"
- Größe:** ca. 13 ha
- Wohneinheiten:** ca. 130-150
- Planungsstand:**
- Gesamtfläche im Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für eine Bebauung dargestellt
 - Fläche von ca. 4,7 ha im Bebauungsplan Nr. 4 als Grünfläche ausgewiesen.
- Erschließung:** keine
teilweise Erschließung entlang des Ahornweges vorhanden
- Grundstücke/
Struktur**
- ca. 23 Grundstücke
 - 1 großes Grundstück
 - 6 größere Grundstücke
- Wasserversorgung/
Abwasserbeseitigung:** Erschließung Wasserversorgung fehlt (möglich).
Erschließung Abwasserbeseitigung fehlt und ist nur für den B-Planbereich im Generalentwässerungsplan (GEP) im Mischwassersystem berücksichtigt. Restfläche (FNP) nur im Schmutzwassersystem möglich (RW lt. § 51 a LWG)
- Verkehrsführung/
-anbindung**
- Verlängerung Ahornweg erforderlich und Ausbau Parallelweg (Wirtschaftsweg) der Straße „Zum Höhenstein“
- Sonstiges:**
- Es liegt ein Antrag auf Ausweisung von Baulandflächen in Verlängerung des Ahornweges vor; die notwendige Waldumutzungserlaubnis ist vom Forstamt in Aussicht gestellt.
- Wertung:**
- relativ hoher Planungsstand
 - 1,5 km Entfernung zum Ortskern
 - sonnige Süd-West Hanglage
 - Eigentümer großer Flächen waren vor Jahren nicht verkaufsbereit
 - Probleme bei abfließendem Verkehr in den angrenzenden Wohngebieten und im Ortszentrum



5
220

FNP

B-PL

Heide

Ahorweg

Bergstraße

Zum Hohenstein

Rosenthal

TOKV

TOKV

TOKV

174,0

177,0

172,8

141,8

143,3

164,5

137,8

Aka

IB

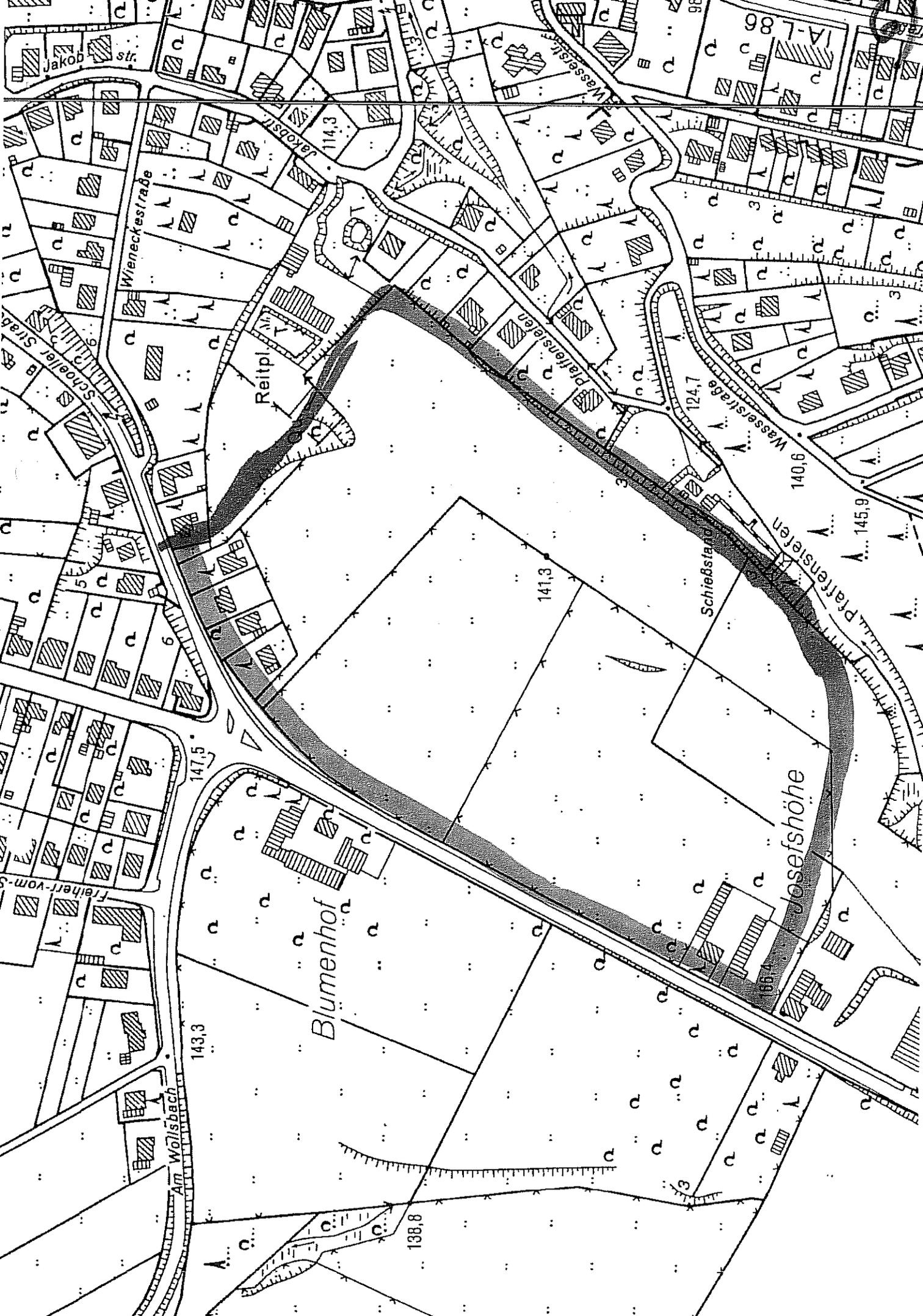
Auf der Heide

Aka

Bauentwicklungsmöglichkeit in der Gemeinde Eitorf



- Gebiet:**
- zentrumnaher Süd-Ost Hang nördlich Ortsteil Josefshöhe
 - östlich Blumenhof/süd-östlich Schoellerstraße
- Größe:** ca. 9 ha
- Wohneinheiten:** ca. 60-80
- Planungsstand:**
- im Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt
 - wurde im Gebietsentwicklungsplan (GEP) als Baulandfläche berücksichtigt unter Voraussetzung, dass entsprechende Fläche im Bereich südlich Straße "Zum Höhenstein"/nördlich Rosenthal umgewandelt werden in Fläche für die Landwirtschaft
- Erschließung:** keine
- Grundstücke/
Struktur**
- ca. 5 große Grundstücke
- Wasserversorgung/
Abwasserbeseitigung:**
- Erschließung Wasserversorgung fehlt (möglich).
Erschließung Abwasserbeseitigung fehlt und ist im Generalentwässerungsplan (GEP) nur im reinen Schmutzwassersystem berücksichtigt (RW It. § 51 a LWG)
- Verkehrsführung/
-anbindung**
- Neue Wegeführung durch das Plangebiet erforderlich.
- Sonstiges:**
- Fläche steht gemäß Gebietsentwicklungsplan (GEP) nur zur Verfügung bei Verzicht auf Flächen südlich Straße „Zum Höhenstein“/ nördlich Rosenthal
- Wertung:**
- gute Verkehrsanbindung
 - ca. 1 km zum Ortskern
 - nur wenige Eigentümer
 - Gemeinde könnte Teilflächen kurzfristig erwerben
 - geringer Planungsstand
 - teilweise starke Hanglage



Jakob str.

Wieneckesstraße

Reitpl.

Blumenhof

Am Wölfsbach

138,8

143,3

147,5

114,3

141,3

124,7

140,6

145,9

Josefshöhe

Schießstraße

Wasserstraße

Schiefer Straße

Feiherr-vom-S...

Wasserstraße

98

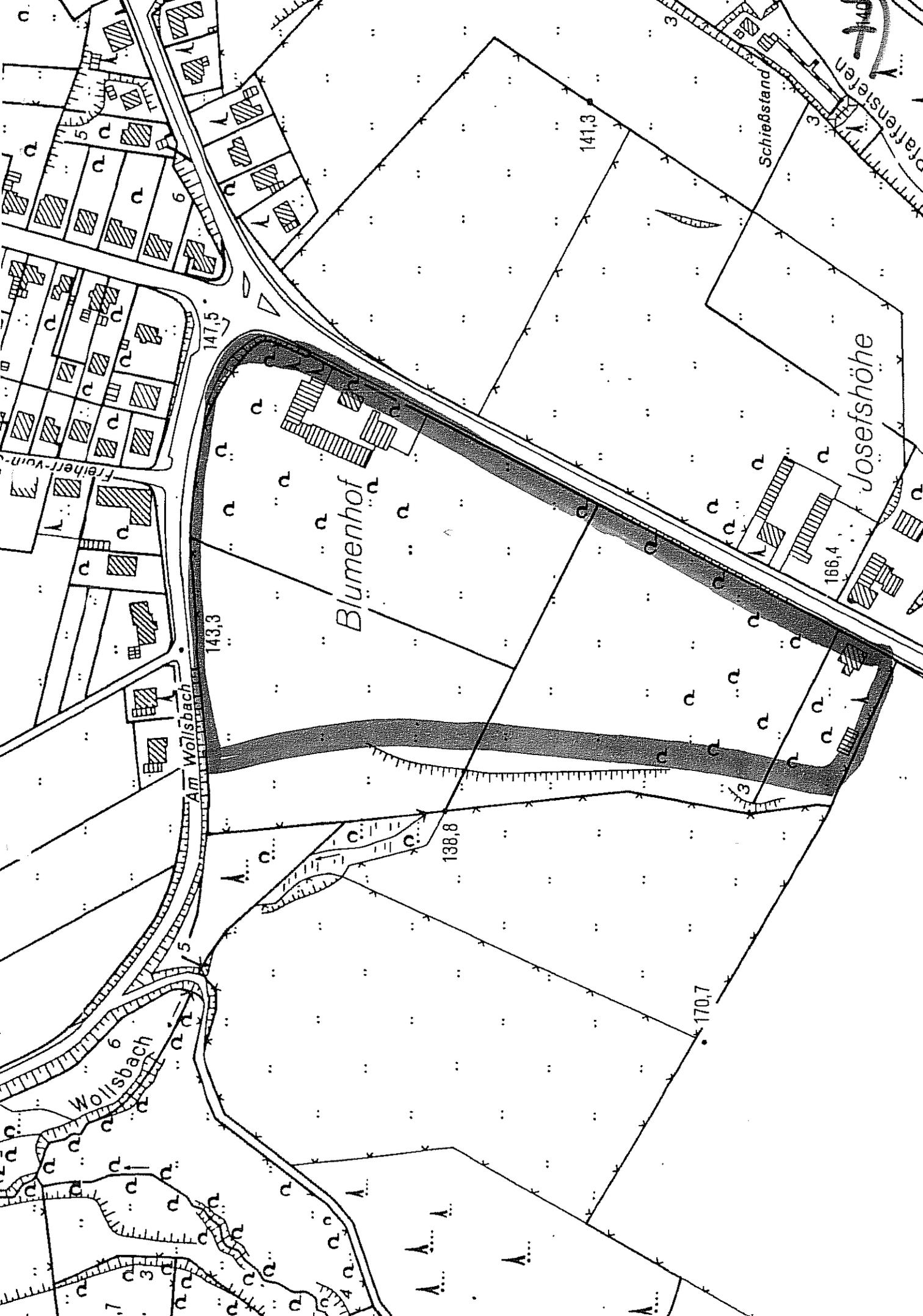
86

A-L-86

Bauentwicklungsmöglichkeit in der Gemeinde Eitorf

7)

- Gebiet:**
- zentrumnaher Süd-West Hang unterhalb Blumenhof
 - westlich Blumenhof / südlich Straße "Am Wollsbach"
- Größe:** ca. 5,5 ha
- Wohneinheiten:** ca. 40-50
- Planungsstand:**
- im Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt
 - wurde im Gebietsentwicklungsplan (GEP) als Baulandfläche berücksichtigt unter der Voraussetzung, dass entsprechende Flächen im Bereich südlich Straße "Zum Höhenstein"/nördlich Rosenthal umgewandelt werden in Fläche für die Landwirtschaft
- Erschließung:** keine
- Grundstücke/
Struktur**
- ca. 6 Grundstücke
 - übergroße Grundstücke
- Wasserversorgung/
Abwasserbeseitigung:**
- Erschließung Wasserversorgung fehlt (möglich).
Erschließung Abwasserbeseitigung fehlt und ist im Generalentwässerungsplan (GEP) nur im reinen Schmutzwassersystem berücksichtigt (RW lt. § 51 a LWG)
- Verkehrsführung/
-anbindung**
- Anbindung über „Am Wollsbach“ oder K 27 oberhalb Blumenhof erforderlich.
- Sonstiges:**
- Fläche steht gemäß Gebietsentwicklungsplan (GEP) nur zur Verfügung bei Verzicht auf Flächen südlich Straße "Zum Höhenstein"/nördlich Rosenthal
- Wertung:**
- gute Verkehrsanbindung
 - 1,5 km zum Ortskern
 - nur wenige Eigentümer
 - Gemeinde ist Eigentümerin einer größeren Fläche
 - geringer Planungsstand



Blumenhof

Josefshöhe

Schießstand

Am Wollsbach

Wollsbach

141,3

143,3

138,8

170,7

166,4

141,5

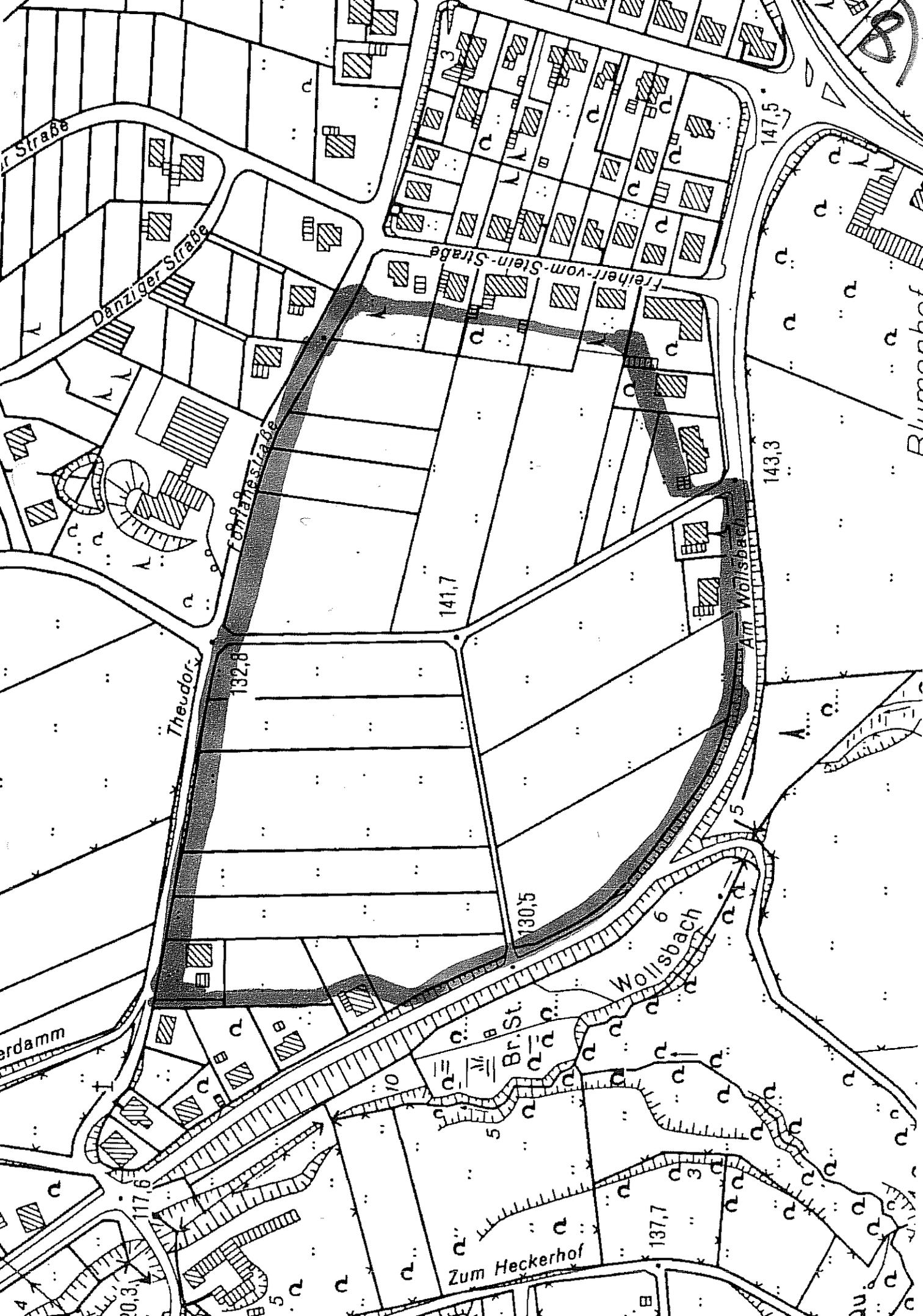
Freiherr-Vuon-

Parafestellen

Bauentwicklungsmöglichkeit in der Gemeinde Eitorf

8

- Gebiet:**
- sonniger Süd-West Hang an der Straße "Zum Wollsbach"
 - nördlich Straße "Zum Wollsbach" / südlich Theodor-Fontane-Straße
- Größe:** ca. 6,7 ha
- Wohneinheiten:** ca. 60-80
- Planungsstand:**
- im Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für Bebauung dargestellt
 - im schlichten Bebauungsplan Nr. 1 als Wohnbaufläche ausgewiesen
- Erschließung:** keine
- Grundstücke/
Struktur**
- ca. 25 Grundstücke
 - ca. 5 große Grundstücke
- Wasserversorgung/
Abwasserbeseitigung:**
- Erschließung Wasserversorgung fehlt (möglich).
Erschließung Abwasserbeseitigung fehlt und ist im Generalentwässerungsplan (GEP) im Mischwassersystem berücksichtigt.
Erheblicher Sanierungsaufwand im vorhandenen Abwassersystem (Dimensionen) erforderlich.
- Verkehrsführung/
-anbindung**
- Ausbau der vorhandenen Wirtschaftswege erforderlich, evtl. Verbreiterung der „Theodor-Fontane-Straße“
- Sonstiges:**
- wegen Baulandausweisung wurde in der Vergangenheit wiederholt nachgefracht
- Wertung:**
- hoher Planungsstand
 - gute Verkehrsanbindung
 - ca. 1,5 km zum Ortskern
 - günstige Grundstücksverhältnisse
 - evtl. Durchführung eines Umlegungsverfahrens zur Bodenerhebung



... Straße

Danziger Straße

Föhrensstraße

Theudor

132,6

141,7

130,5

Br. St.

Zum Heckerhof

Wollsbach

Aim Wollsbach

143,3

147,5

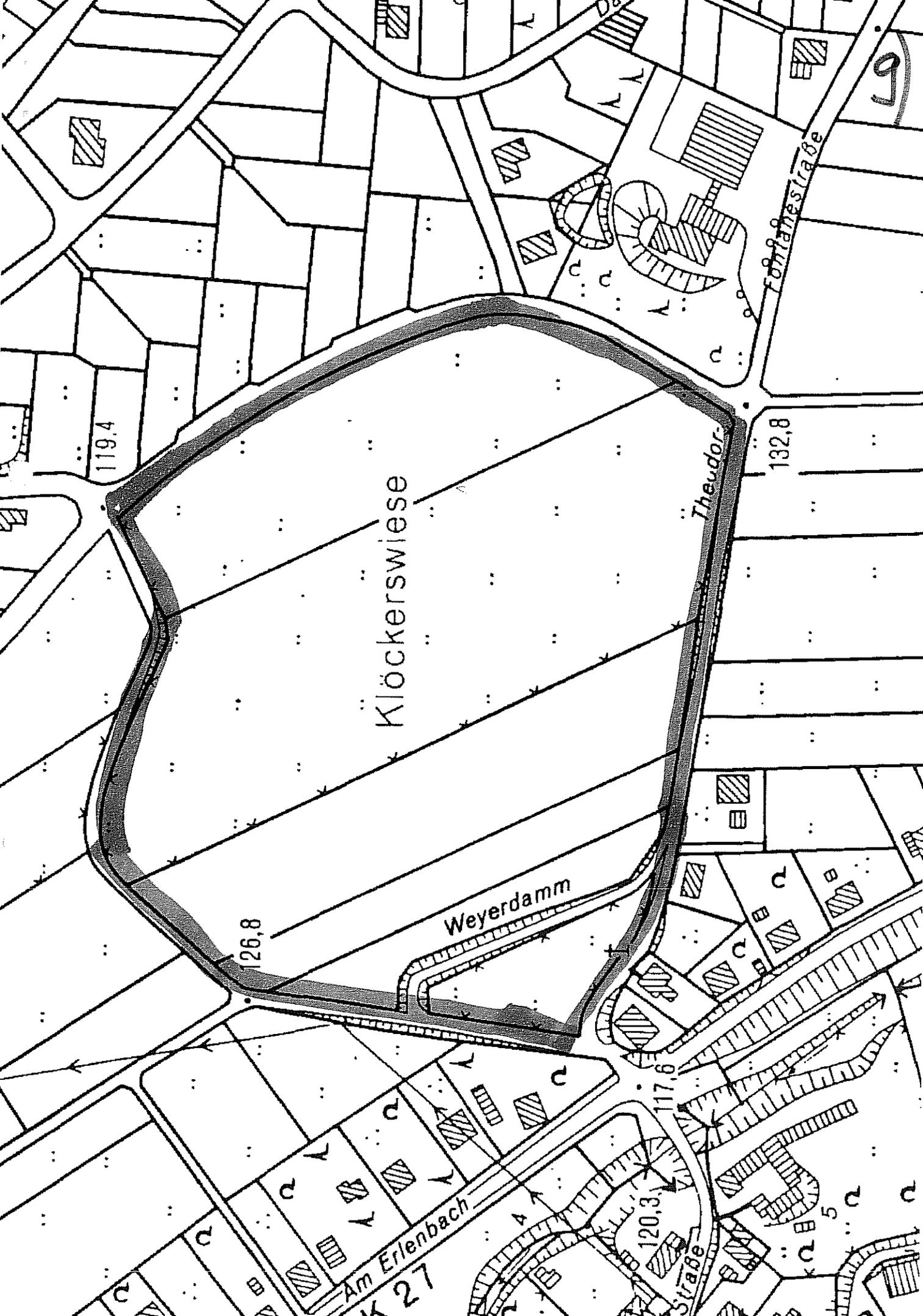
137,7

Blumenhof

Bauentwicklungsmöglichkeit in der Gemeinde Eitorf

9)

- Gebiet:**
- sonniges Süd-West Hochplateau oberhalb GGS Harmonie
 - nördlich Theodor-Fontane-Straße / südlich Anschluss Bebauungsplan Nr. 3 Eitorf-West II
- Größe:** ca. 5,2 ha
- Wohneinheiten:** ca. 40-50
- Planungsstand:**
- im Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für Bebauung dargestellt
 - im schlichten Bebauungsplan Nr. 1 als Wohnbaufläche ausgewiesen
- Erschließung:** keine
- Grundstücke/
Struktur**
- ca. 6 überwiegend große Grundstücke
- Wasserversorgung/
Abwasserbeseitigung:**
- Erschließung Wasserversorgung fehlt (möglich).
Erschließung Abwasserbeseitigung fehlt und ist im Generalentwässerungsplan (GEP) teilweise im Mischwassersystem und teilweise im Trennsystem berücksichtigt.
Erheblicher Sanierungsaufwand im vorhandenen Abwassersystem (Dimensionen) erforderlich.
- Verkehrsführung/
-anbindung**
- Anbindung über „Theodor-Fontane-Straße“ (bei Verbreiterung), „Weyerdamm“ und „Zum Gransbach“
- Sonstiges:**
- wegen Baulandausweisung wurde vor einigen Jahren wiederholt nachgefragt
- Wertung:**
- hoher Planungsstand
 - gute Verkehrsanbindung
 - ca. 2 km vom Ortszentrum
 - günstige Grundstücksverhältnisse



Klöckerswiese

Weyerdamm

Theodor

Fonfane Straße

Am Erlenbach

Strabe

119,4

126,8

132,8

120,3

117,6

19

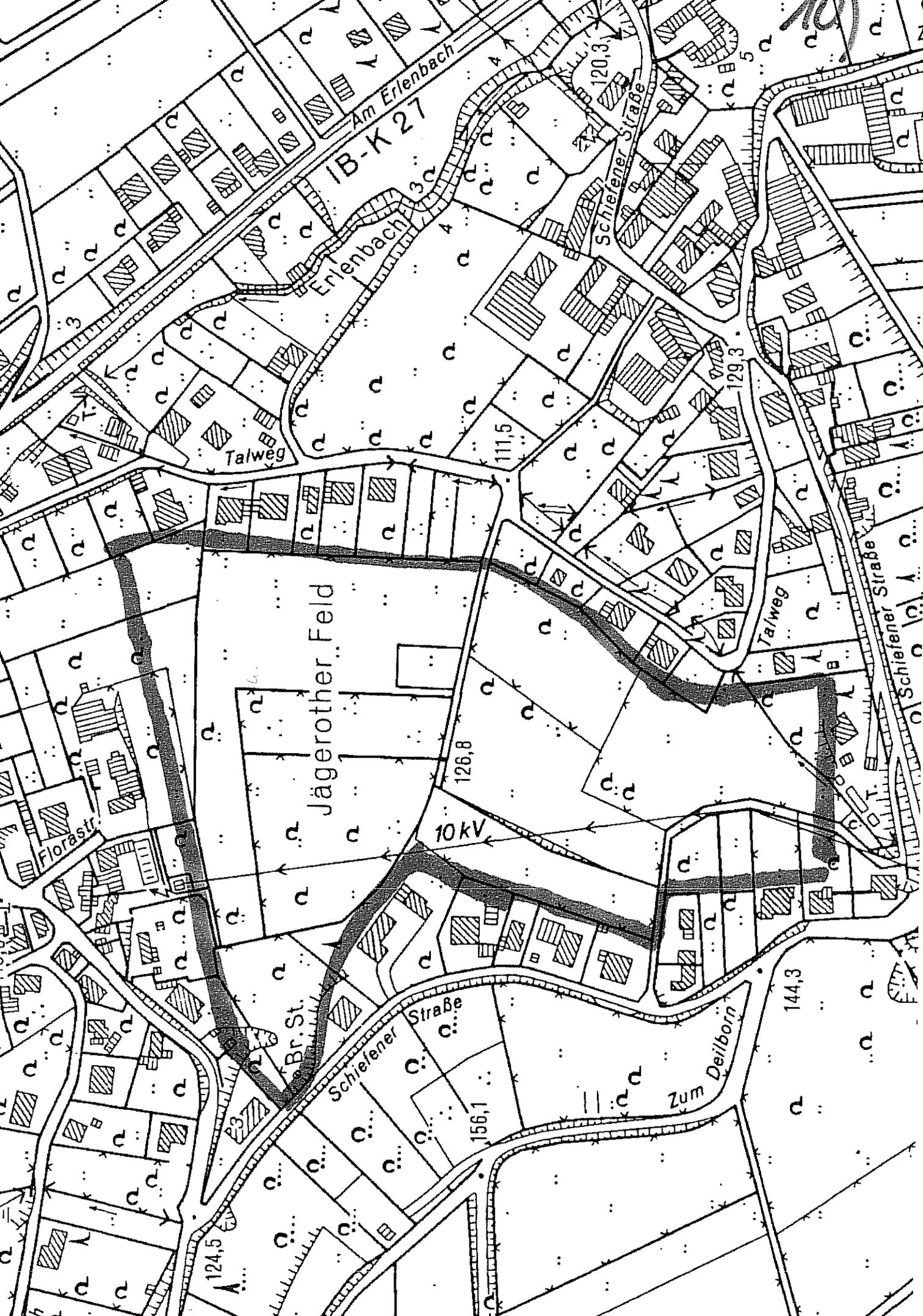
27

5

Bauentwicklungsmöglichkeit in der Gemeinde Eitorf

10)

- Gebiet:**
- Osthang in umgebender im Ortsteil Schiefen
 - Ortslage Schiefen
- Größe:** ca. 4,9 ha
- Wohneinheiten:** ca. 30-40
- Planungsstand:**
- im Flächennutzungsplan (FNP) als Dorfgebiet dargestellt
 - im schlichten Bebauungsplan Nr. 1 überwiegend als Dorfgebiet ausgewiesen
- Erschließung:** keine
- Grundstücke/
Struktur**
- ca. 25 Grundstücke
 - ca. 5 größere Flächen
- Wasserversorgung/
Abwasserbeseitigung:**
- Erschließung Wasserversorgung fehlt (möglich).
Erschließung Abwasserbeseitigung fehlt und ist im Generalentwässerungsplan (GEP) im Mischwassersystem berücksichtigt.
Erheblicher Sanierungsaufwand im vorhandenen Abwassersystem (Dimensionen) erforderlich.
- Verkehrsführung/
-anbindung**
- Anbindung über vorhandene Straßen und zusätzlich Ausbau vorhandener Wirtschaftswege
- Sonstiges:**
- Wertung:**
- hoher Planungsstand
 - ca. 2,5 km zum Ortskern
 - evtl. Durchführung einer Umlegung zur Bodenordnung



Jägerother Feld

10KV

Br. St.
Schiefener Straße

Zum Deilborn

Am Erlenbach
IB-K 27

Schiefener Straße

Talweg

Talweg

Schiefener Straße

Florastr.

124,5

156,1

126,8

111,5

120,3

129,3

144,3

Bauentwicklungsmöglichkeit in der Gemeinde Eitorf

11)

- Gebiet:**
- Nordhang mit Randbebauung im Ortsteil Untenroth
 - südlich L 333 Harmoniestraße
- Größe:** ca. 9,6 ha
- Wohneinheiten:** ca. 70-80
- Planungsstand:**
- im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche und Mischgebiet dargestellt
 - im schlichten Bebauungsplan Nr. 1 teilweise als Mischgebiet, teilweise als Wohngebiet ausgewiesen
- Erschließung:**
- keine
- teilweise vorhanden
- Grundstücke/
Struktur**
- ca. 60 Grundstücke
 - ca. 5 größere Flächen
- Wasserversorgung/
Abwasserbeseitigung:**
- Erschließung Wasserversorgung fehlt (möglich).
Erschließung Abwasserbeseitigung fehlt und ist im Generalentwässerungsplan (GEP) teilweise im Mischwasser- und teilweise im reinen Schmutzwassersystem berücksichtigt.
Evtl. Trennsystem erforderlich (Straßenfl.)
- Verkehrsführung/
-anbindung**
- Anbindung über vorhandene Straßen, die jedoch teilweise ausgebaut werden müssen.
- Sonstiges:**
- im Gebiet sind schon viele Gebäude vorhanden
- Wertung:**
- hoher Planungsstand
 - ca. 2,5 km vom Ortszentrum
 - gute Verkehrsanbindung
 - Durchführung einer Umlegung zur Bodenordnung auf Grund der zersplitterten Grundstücksstruktur

