Satzung

über die Aufstellung des Beb.-Planes Nr. 5, Ortskern Eitorf II, Teilplan C, 5. (vereinfachte) Änderung, (Eckgrundstück Mittelstr./Cäcilienstr.)

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW 1994, S. 666/SGV NW 2023) in der z.Z. gültigen Fassung und des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. 2004 I S.2414) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch EVertrag vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122) und § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der derzeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Eitorf in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern Eitorf II, Teilplan C, 5. Änderung, wird als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit eingedrucktem Textteil. Zum Bebauungsplan gehört eine Begründung.

§ 2

Die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus der Planzeichnung und dem eingedruckten Textteil.

§ 3

Der Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern Eitorf II, Teilplan C, 5. Änderung, wird mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Gemeinde Eitorf

Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, 5. Änderung
(Umwandlung Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten" in „Mischgebiet" für die Eckgrundstücke „Asbacher Str./Mittelstr./Kirchstraße")

Begründung

Allgemeines

Das Plangebiet des Änderungsbereichs umfasst das Eckgrundstücke Asbacher Straße, Mittelstraße, Cäcilienstraße, Gem. Eitorf, Flur 3, Parzellen 151 und 49. Auf dem Grundstück 151 befindet sich das Baudenkmal ehemaliges „Klösterchen" an der Asbacher Straße. Der Beb.-Plan sieht für die beiden Grundstücke sowie das nördlich angrenzende Grundstück Nr. 150 Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten" vor, mit entlang der Asbacher Straße durch Baugrenzen gesicherte, vorhandene dreigeschossige Bebauung.
Tatsächlich bezieht sich die Kindergartennutzung nur noch auf das Grundstück 150. Nachdem die ursprüngliche Nutzung des „Klösterchens" als Kindergarten schon lange zugunsten gewerblicher Nutzung aufgegeben wurde und auch kein weiterer Bedarf für Gemeinbedarfsnutzung besteht, hat der zuständige Ausschuss für Planung und Verkehr am 19.9.2002 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung von Gemeinbedarfsfläche in Mischgebiet gefasst.

Städtebauliche Konzeption

Geplant ist eine Bebauung lediglich auf dem Eckgrundstück Mittelstr./Cäcilienstraße, Parzelle Nr. 49. Die Geschossigkeit wird der Umgebung angepasst und orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden jeweils auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Die Festesetzung der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 ist erforderlich, um Maßnahmen auf dem relativ kleinen Grundstück Nr. 49 tragfähig zu machen. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist entbehrlich. Es genügt die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Baugrenzen, der Geschosszahl u. der Gebäudehöhe. Die Festsetzung der Zulässigkeit von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen trägt der geringen Grundstücksgröße und der Lage im erweiterten Ortszentrum Rechnung.

Verkehr

Durch die Planänderung sind keine zusätzlichen Maßnahmen bezüglich der Verkehrsführung erforderlich.

Entwässerung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal. Dies gilt auch für die Oberflächenentwässerung. Besondere Maßnahmen im Sinne des § 51 a LWG sind nicht erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Planänderung wird zwar die Versiegelung ermöglicht, allerdings wäre bisher bereits eine ähnliche Nutzung als Gemeinbedarfsfläche möglich gewesen ohne entsprechende Ausgleichsmaßnahmen.
Es ist daher kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft zu beurteilen, so daß Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

Eitorf, den 24.1.2006
Der Bürgermeister

R. Storch

Dr. Storch

Ergänzung der Begründung aufgrund der Beschlussfassung im Ausschuss für Planung und Verkehr am 27.3.2006:

Aus städtebaulichen Gründen wurde der Anregung, dreigeschossige Bebauung festzusetzen entsprochen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass im westlich angrenzenden und höherliegenden Bereich an der Asbacher Straße dreigeschossige Bebauung vorhanden und festgesetzt ist, ist diese Änderung gerechtfertigt. Weiterhin ist für den gegenüberliegenden Bereich südlich der Mittelstraße dreigeschossige Bebauung festgesetzt und vorhanden. Mit der Festsetzung der maximalen Firsthöhe auf 11 m ab Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf die Bebauung östlich der Cäcilienstraße Rücksicht genommen. Die hier vorhandene zweigeschossige Bebauung weist durchgehend Sockelhöhen von 1 m bis 1,50 m auf.

Die Festsetzung, dass Baugrenzen mit Gebäudeteilen um bis zu 1 m überschritten werden dürfen, dient der Klarstellung der durch die Baunutzungsverordnung geregelten grundsätzlichen Zulässigkeit von geringfügigen Überschreitungen.

Eitorf, den 27.3.2006
Der Bürgermeister

R. Storch

Dr. Storch