

Eitorf, den 22.09.2017

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

i.V.  
\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter

**VORLAGE**  
**- öffentlich -**

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien 11.10.2017

**Tagesordnungspunkt:**

Bebauungsplan Nr. 4, Am alten Weingarten/Höhenstein, 11. Änderung (Tannenweg)  
Hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes und Beschluss über die öffentliche Auslegung

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr., 4, Am alten Weingarten/Höhenstein, wird nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB geändert. Maßgebend für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Planentwurf von September 2017.
2. Der vorgestellte Änderungsentwurf (11. Änderung) wird gebilligt.
3. Der Änderungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.
4. Der Bebauungsplan Nr. 4, Am alten Weingarten/Höhenstein, 11. Änderung wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
6. Der Bebauungsplanentwurf wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

**Begründung:**

*1. Anlass der Bebauungsplanänderung*

Anfang April 2017 stellte ein Kaufinteressent für das Grundstück, Gemarkung Eitorf, Flur 34, Flurstück 433 (Tannenweg) einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 4, Am alten Weingarten/Höhenstein. Der zum Zeitpunkt der Antragsstellung rechtskräftige Bebauungsplan setzt für diesen Bereich u.a. ein 15,0 m x 39,0 m großes Baufenster fest, indem eine Hausgruppe gebaut werden muss (**Anlage 1**).

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist u.a. eine unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimierte Flächenaufteilung in 4 Baugrundstücke.

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien stimmte am 10.05.2017 dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich zu.

Der Bauherr hat dem Planungsbüro Schumacher, Wiehl, den Auftrag für die Änderung des Bebauungsplanes erteilt.

## 2. *Planungskonzept*

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4, Am alten Weingarten/Höhenstein im Bereich des Grundstücks Tannenweg, Gemarkung Eitorf, Flur 34, Flurstück 433 (**Anlage 2**).

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest (**Anlage 3**).

### **Folgende planungsrechtliche Festsetzungen werden getroffen:**

Art der baulichen Nutzung :

Das Plangebiet wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan setzt 2 Vollgeschosse als Höchstmaß, fest. Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Die Höhenbegrenzung erfolgt durch Festsetzungen der First- oder maximalen Gebäudehöhe, die die zukünftige Bebauung auf ca. 10 m über heutigem Gelände begrenzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Der Bebauungsplan setzt offene Bauweise fest, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die bebaubare Fläche wird über Baugrenzen definiert.

Garagen und überdachte Stellplätze sind überall auf dem Grundstück zulässig.

Im Bereich der Garagenzufahrten ist ein Mindestabstand von jeweils 5,50 m zwischen Garage/Carport und Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

### **Folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften werden getroffen:**

Drempel

Drempel sind bis 1,50 m Höhe bei 1-geschossigen Gebäuden zulässig.

Dachaufbauten (Gauben etc.) und Dacheinschnitte

Gauben sind zulässig. Eine besondere Gestaltung der Gauben wird nicht festgesetzt, jedoch sind jeweils mindestens 1,25 m Abstand

vom Ortgang, von Graten und Kehlen,

vom First und von Gaube zu Gaube,

gemessen vom jeweilig nächstliegenden Punkt entlang der Dachfläche, einzuhalten.

Dacheindeckungen

Als Dacheindeckungsmaterial sind außer bei eingeschossigen Anbauten, Garagen und überdachten Stellplätzen nur Natur- und Kunstschiefer sowie Ton- und Betondachsteine zulässig.

Dachform:

Zulässig sind Flach-, Sattel-, Pult-, versetzte Pult-, Walm-sowie Krüppelwalmdächer.

## 3. *Beschleunigtes Verfahren*

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans liegt inmitten eines bereits bebauten Siedlungsbereichs. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Aufgrund 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.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angegebener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Durch die Planung werden keine Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, begründet. Es wird keine Umweltprüfung durchgeführt. Es werden kein Umweltbericht nach § 2 a BauGB erstellt und keine Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Eine zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird nicht erstellt. Die Vorschriften des Artenschutzes (§ 39 ff. BNatSchG) bleiben unberührt und finden bezüglich des Schutzes planungsrelevanter Arten Anwendung („Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung“).

Anlage(n)
-----------

Anlage 1: derzeit rechtskräftiger B.-Plan  
Anlage 2: Geltungsbereich Planänderung  
Anlage 3: Planentwurf