

Gemeinde Eitorf  
DER BÜRGERMEISTER

**ANLAGE**  
**zu TO.-Pkt.**

lfd. Nummer: 00811 \ 11 \ V

Amt 60 Bauverwaltungs-, Hoch- und Tiefbauamt

Sachbearbeiter/-in: Herr Brücken

Eitorf, den 12.03.2002

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

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

**B e s c h l u s s v o r l a g e**  
für den  
öffentlichen Sitzungsteil

**Gremium und Datum:**

**Ausschuss für Planung und Verkehr am 11.04.02**

**Beratungsfolge:**

keine

**Tagesordnungspunkt:**

**44. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde, gleichzeitig 27. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 Ortslage Eitorf (Grundstücke an der oberen Bergstraße) - Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss -**

**Beschlussvorschlag:**

Der APV beschließt:

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf und die 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Ortslage Eitorf werden als Entwürfe zur Offenlegung beschlossen.

Da durch die Planänderungen Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird gem. § 13 BauGB auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 verzichtet.

Die Verwaltung wird beauftragt, dass weitere Verfahren nach dem Baugesetzbuch vorzunehmen.

**Begründung:**

In seiner Sitzung am 22.11.2001 hatte der APV den Aufstellungsbeschluss für oben genannte Bauleitplanverfahren gefasst (Beschluss-Nr. XI/13/171). Eine Verkleinerung der Planentwürfe sowie Erläuterungsbericht und Begründung sind als Anlage beigefügt. Aufgrund der landschaftspflegerischen Beurteilung ist ein Teil des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes als private Grünfläche festgesetzt worden

Durch die vorgesehenen Änderungen werden Grundzüge sowohl des Flächennutzungsplanes als auch des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht berührt. Es wird deshalb vorgeschlagen, die Planverfahren als vereinfachte Verfahren zu führen. Das bedeutet, von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird abgesehen.

Es wird vorgeschlagen, die Bauleitpläne öffentlich auszulegen.

**Erläuterungsbericht**  
zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Eitorf  
im Bereich Grundstücke südlich u. nördlich der Bergstraße

**I. Planungssituation**

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf (25. Änderung und Neuaufstellung vom 21.4.1995) stellt den Planbereich südlich und nördlich der Bergstraße als landwirtschaftliche Fläche dar. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha. Es erstreckt sich eine Bautiefe südlich der oberen Bergstraße, und den bebauten Bereich nördlich der Bergstraße östlich der Abzweigung „Am alten Weingarten“.

**II. Planungsanlass und Zielsetzung**

Die Flächen nördlich der Bergstraße sind in einer Bautiefe bebaut und planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für die Flächen südlich der Bergstraße gibt zusätzlich der Beb.-Plan Nr. 1 Planungssicherheit (24. Änderung, und die gleichzeitig mit dieser FNP-Änderung verknüpfte 27. Änderung des Beb.-Planes Nr. 1)

Der Aufstellungsbeschluss zu dieser Planänderung wurde am 13.9.2000 gefasst. Im Verfahren der landesplanerischen Erörterung nach § 20 Landesplanungsgesetz wurde von der Bezirksregierung mitgeteilt, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

**III. Änderung der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ in Wohnbaufläche**

Das Plangebietes soll zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Im Verfahren der gleichzeitig aufzustellenden 27. Änderung des Beb.-Planes Nr. 1 wird eine Teilfläche als private Grünfläche festgesetzt, entsprechend der hierzu erfolgten Eingriffsbewertung.

Eitorf, den  
Der Bürgermeister

Patt

## **Begründung**

### **zur 27. Änderung, Beb.-Plan Nr. 1, Ortslage Eitorf**

(Bereich Grundstücke an der oberen Bergstraße)

#### Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet umfasst eine ca. 0,16 ha große Fläche südöstlich des Ortskerns von Eitorf, südlich der Bergstraße, nördlich des Vorfluters "Pingelsbach".

Gleichzeitig mit der Änderung des Beb.-Planes erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich.

#### Ziele und Zwecke der Planung

Bereits mit der 24. Änderung des Beb.-Planes Nr. 1 wurde der östlich angrenzende bebaute Bereich an der Bergstraße um eine Baustelle Richtung Ortskern erweitert und planungsrechtlich abgesichert. Mit der jetzigen Änderung wird die Bebauungsmöglichkeit zusätzlich erweitert und mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche im stark hängigen Gelände zum Abschluss gebracht.

#### Eingriffe

Zur Planänderung wurde eine landschaftspflegerische Beurteilung erstellt, in der der zu erwartende Eingriff bewertet und die notwendige Ausgleichsmaßnahme vorgeschlagen wird. Diese Ausgleichsmaßnahme kann im Plangebiet auf der vorgesehenen privaten Grünfläche durchgeführt werden.

#### Städtebauliche und baugestalterische Festsetzungen

Bezüglich der Festsetzungen für die Bauflächen werden die Ausweisungen des östlich angrenzenden „Reinen Wohngebietes“ übernommen: WR, maximal 1-geschossige, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,4, Bebauungstiefe 14 m. Außerdem gelten die entsprechenden textlichen Festsetzungen des Beb.-Planes Nr. 1.

#### Sonstiges

Die im Plangebiet anfallenden Abwässer können der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden, die in diesem Bereich bereits als Mischwasserkanalisation hergestellt ist.

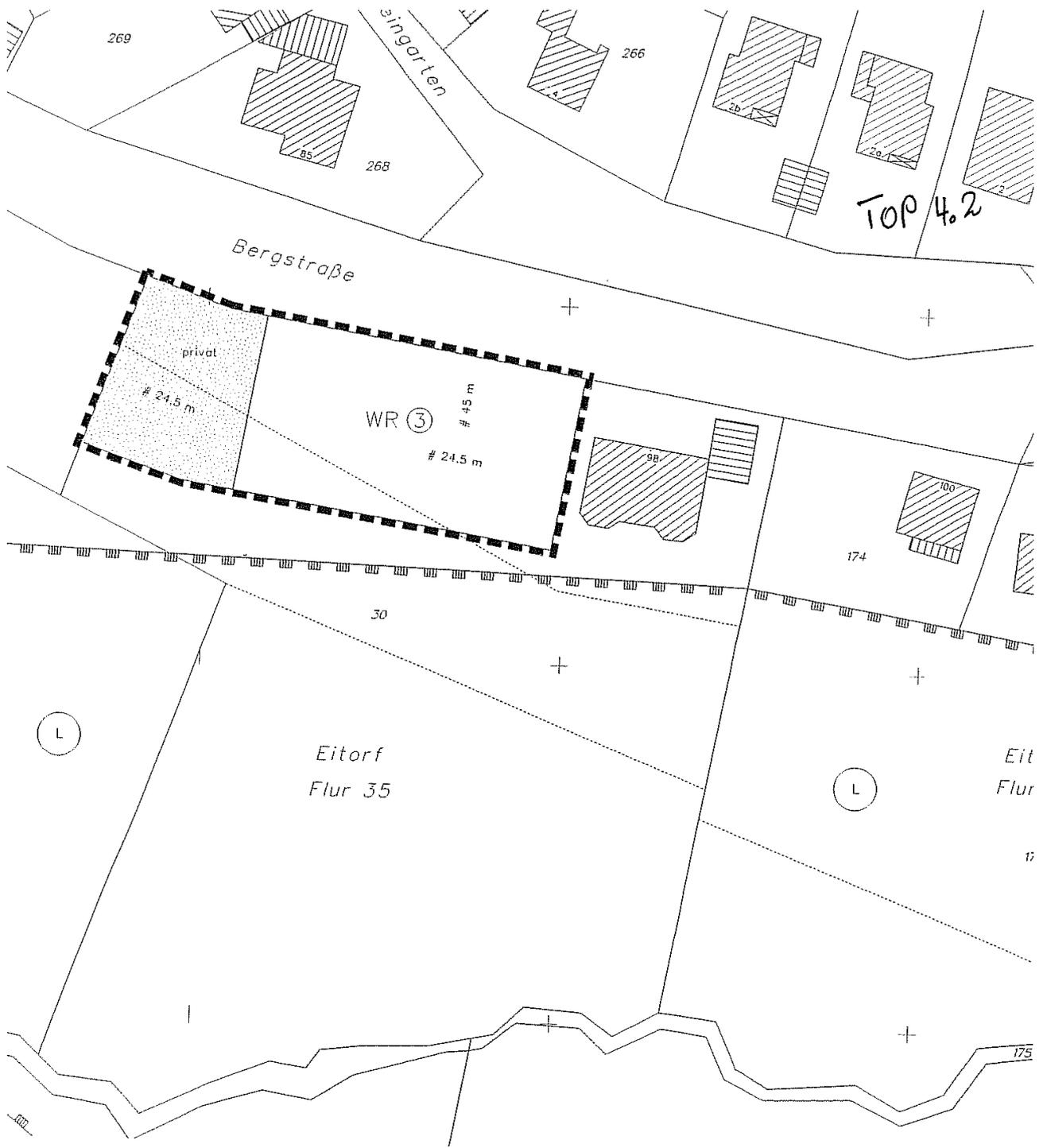
Unabhängig von der Niederschlagswasserbeseitigung über die öffentliche Kanalisation stellt es die Gemeinde den Grundstückseigentümern frei nachzuweisen, daß eine Versickerung oder Verrieselung des auf ihren Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Regelung der gemeindlichen Entwässerungssatzung wurde insoweit den gesetzlichen Vorgaben des § 51a Landeswassergesetz angepasst.

Aus den vorgenannten Gründen kann auf spezielle Festsetzungen bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung im Beb.-Plan verzichtet werden.

Die Erschließung erfolgt über eine separate Zufahrt von der Bergstraße aus.

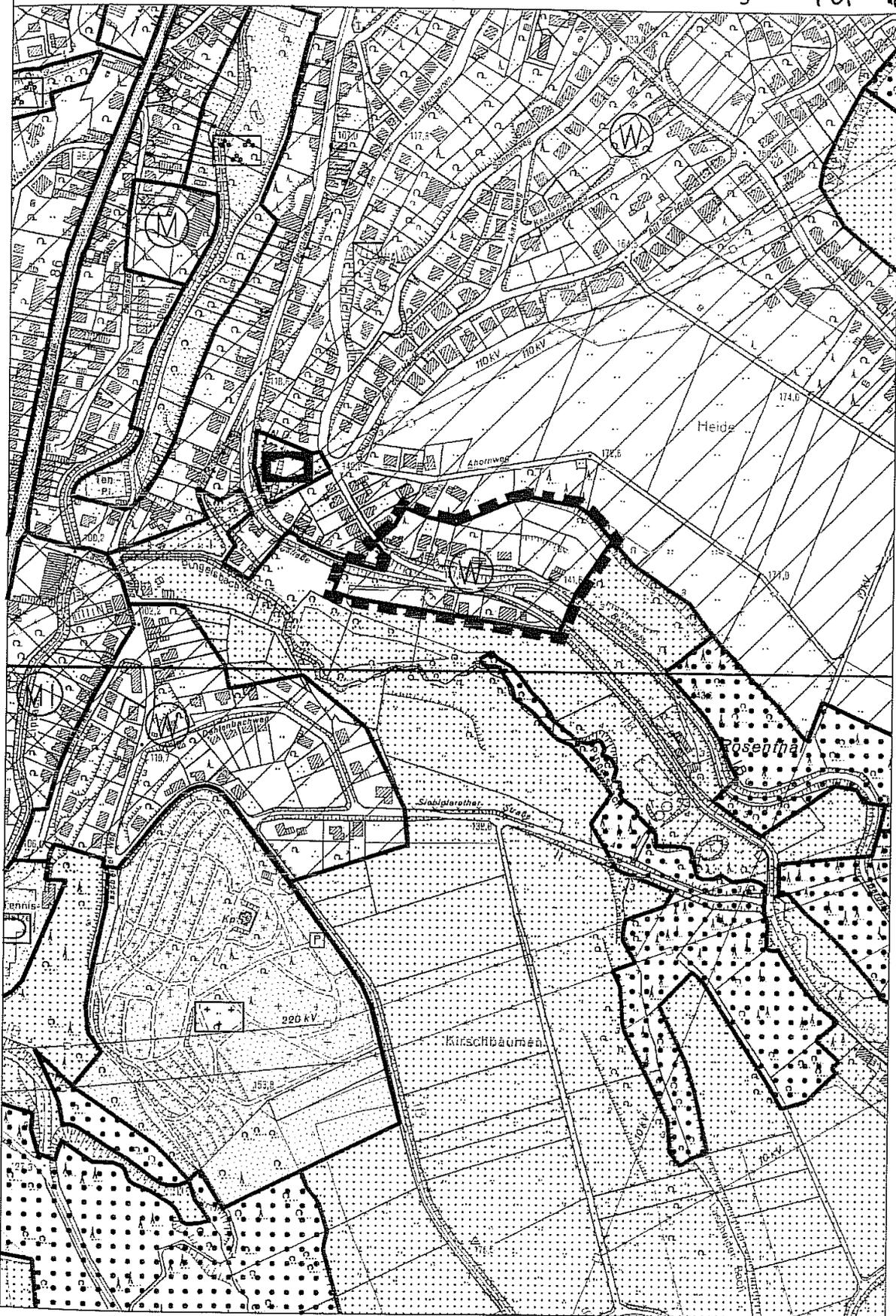
Eitorf, den  
Gemeinde Eitorf  
Der Bürgermeister

Patt



TOP 4.2

SCHRIFTLICHE ÜBERNAHMEN		FESTSETZUNG VON GRENZEN; FLÄ	
	Fläche für die Wasserwirtschaft		Firstrichtung bzw. Richtung des Hauptbaukörpers
	Überschwemmungsgebiet	30 / 45	Dachneigung untere / obere Grenze z.B. 30 bis 40 Grad
	Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen	FD	Flachdach
	Baufläche, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist	SD	Satteldach
	Fläche für Schutz- und Entwicklungs-	WD	Walmdach
		KWD	Kruppelwalmdach
			Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / der Bebauungsplanänderung
			Grenze unterschiedlicher Nutzung
			Baulinie
			Baugrenze
			...



Maßstab 1:5.000