

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

lfd. Nummer: 00875 \ 11 \ V

Amt 60.1 Bauverwaltungsabteilung

Sachbearbeiter/-in: Herr Brücken

Eitorf, den 04.06.2002

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 19.06.2002

Beratungsfolge:

Rat der Gemeinde Eitorf am

Tagesordnungspunkt:

44. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf, gleichzeitig 27. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 Ortslage Eitorf (Grundstücke an der oberen Bergstraße)
- Entscheidung über Anregungen aus der Offenlegung
- Satzungsbeschluss bzw. abschließende Beratung des Flächennutzungsplanes

Beschlussvorschlag:

Die vorgebrachten Anregungen werden zur Kenntnis genommen bzw. zurückgewiesen.

Der APV schlägt dem Rat der Gemeinde vor zu beschließen:

Der Bebauungsplan Nr. 1 Ortslage Eitorf, 27. Änderung, wird als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wird die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf beschlossen. Zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes gehört eine Begründung, zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Erläuterungsbericht. Begründung, Erläuterungsbericht und Satzung sind als Anlage beigefügt.

Begründung:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 08.05.2002 die Offenlegung der oben genannten Bauleitpläne beschlossen (Beschluss-Nr. XI/14/181). Die Offenlegung der Pläne hat in der Zeit vom 29. April 2002 bis einschl. 31. Mai 2002 stattgefunden. Über nachfolgend vorgebrachte Anregungen und Bedenken ist zu entscheiden:

1. Träger öffentlicher Belange

1.1 Rhein-Sieg-Kreis

Es wird auf einen Ortstermin vom 24.10.2001 verwiesen. Abstimmungsergebnis sei gewesen, dass die früher vorgebrachten Bedenken zum südlich der Bergstraße gelegenen Bereich ausgeräumt seien, wenn

- der im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzte Bereich auch im Flächennutzungsplan als Grünfläche bzw. nicht als Wohnbaufläche dargestellt wird,
- sichergestellt werde, dass nur die bereits vorhandene Zufahrt als Zuwegung für das neue Gebäude genutzt wird,
- durch Festsetzung sichergestellt werde, dass aufgrund der exponierten Lage die Dacheindeckung nur in gedeckten Farben erfolgt.

Vorgenanntes Abstimmungsergebnis sei nicht in die Bauleitpläne übernommen worden, so dass gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes weiterhin Bedenken bestehen (nur südlicher Bereich).

Die Herausnahme des im Bebauungsplan als Grünflächen dargestellten Bereichs aus dem Flächennutzungsplanänderungsbereich sei aus Sicht des Landschaftsschutzes von großer Bedeutung. Dieser Bereich stehe im Zusammenhang mit dem talwärts gelegenen Pingelsbach, bei dem es sich um eine Biotopverbundfläche mit der Wertigkeit „regionalbedeutsame Stufe I“ handelt und die außerdem als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt ist. Für die private Grünfläche sei eine Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche nicht erforderlich.

Die Anregungen sind so nicht nachvollziehbar nach einem Gesprächsvermerk über den Ortstermin am 24.10. war Ergebnis, dass die Begrenzung der Bauflächen im westlichen Grundstücksbereich etwa das Gebäude Haus Nr. 85 nördlich der Bergstraße sein sollte, und zwar die östliche Gebäudekante. Zur Planungssicherheit und Eindeutigkeit sollte der Restteil des Grundstückes als private Grünfläche festgesetzt werden mit entsprechender Ausgleichsfunktion. Da aber im Flächennutzungsplan der Grenzbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt war, musste hier eine Umwandlung der Darstellung in Wohnbaufläche erfolgen.

Eine andere Zufahrt als die bereits jetzt vorhandene kann sich allein aus topografischen Gründen nicht ergeben.

Die Farbe der Dacheindeckung war nicht Gegenstand des Abstimmungsgesprächs. Im Übrigen enthält der Textteil des Bebauungsplanes Nr. 1 Ortslage Eitorf in der Fassung der 15. Änderung, die auch für diesen Bereich Geltung haben soll, keine Aussage über die Farbe der Dacheindeckung. Da es sich um einen sog. schlichten Bebauungsplan handelt, für den auch die Aussagen des § 34 BauGB zutreffen, soweit keine Festsetzungen getroffen wurden, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für die vorgesehene Farbe der Dacheindeckung Regelungen zu treffen.

Festzuhalten ist außerdem, dass der Gesamtänderungsbereich sich nicht im Landschaftsschutzgebiet befindet. Dieses grenzt erst weiter südlich an.

Es wird vorgeschlagen, aus diesen Gründen die Anregungen des Rhein-Sieg-Kreises nicht zu berücksichtigen.

1.2 Gemeindewerke Eitorf

Es wird darauf hingewiesen, dass die anfallenden Abwässer im Bereich südlich der Bergstraße aufgrund der Höhenverhältnisse in das öffentliche Kanalnetz gepumpt werden müssen. Ein Anschluss im freien Gefälle an den öffentlichen Kanal ist nicht möglich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen für die Planaussagen ergeben sich hierdurch nicht.

Satzung

über die Aufstellung des Beb.-Planes Nr. 1, Ortslage Eitorf 27. Änderung (Grundstücke an der oberen Bergstraße)

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) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der z.Z. gültigen Fassung und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132,) in der z.Zt. gültigen Fassung und § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der 2. Änderung vom 09.11.1999 (GV NW S. 622) hat der Rat der Gemeinde Eitorf in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf, 27. 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 eingedrucktem Textteil.

§ 3

Der Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf, 27. Änderung, wird mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

