

# GEMEINDE EITORF AN DER SIEG

XX. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6.1 –Mühleip im Bereich der Grundstücke Gemarkung Linkenbach, Flur 14, Flurstücke 2000 bis 2004 (Linkenbacher Straße)

Textteil

## A. Textliche Festsetzungen

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die in der vorliegenden XX. Änderung getroffenen Festsetzungen werden erst für die ab der Rechtskraft der XX. Änderung neu zu genehmigende Bauvorhaben und Nutzungen wirksam. Für alle vor der Rechtskraft vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen besteht Bestandsschutz, auch wenn diese nicht den neu getroffenen Festsetzungen entsprechen. Das gilt insbesondere für die Anforderungen zum Schallschutz.

#### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Für die in der Planzeichnung mit „WA 1“, „WA 2“ und „WA 3“ gekennzeichneten Flächen wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 (2) BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (2) BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

1.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Grund- und Geschossflächenzahlen in einer Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird im gesamten Plangebiet mit 0,3 festgesetzt, die Geschossflächenzahl mit 0,6.

#### 1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

1.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise, im WA 1 als Einzelhaus, im WA 2 und WA 3 als Einzel- oder Doppelhaus, festgesetzt.

1.2.2 Im WA 1 darf ein Gebäude, gemessen parallel zur privaten Erschließungsfläche (Flurstück 2003), höchstens 7,5 Meter breit sein. Im WA 2 darf jede Hauseinheit, gemessen parallel zur privaten Erschließungsfläche (Flurstück 2003), höchstens 9 Meter breit sein. Im WA 3 darf ein Gebäude, gemessen parallel zur privaten Erschließungsfläche (Flurstück 2003), höchstens 19 Meter breit sein.

1.2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die maximal zulässigen Erdgeschossfußboden- bzw. Firsthöhen in einer Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt. Die maximal zulässigen Höhen sind als Maximalhöhe (Oberkante, OK) in Metern über Normalhöhennull (NHN) angegeben. Festgesetzt werden im WA 1 und WA 2 eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von 169,7 NHN und eine Firsthöhe von 178,2 NHN. Im WA 3 wird eine Firsthöhe von 179,3 NHN festgesetzt.

### 1.3 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im Plan dafür ausdrücklich festgesetzten Fläche zulässig. Stellplätze sind zusätzlich im WA 2 zwischen privater Erschließungsfläche (Flurstück 2003), im WA 3 zwischen dem Kirchengrundstück (Flurstück 1949) und der westlichen Baugrenze, zulässig.

1.3.2 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im WA 1 und WA 2 jeweils zwischen der privaten Erschließungsfläche und der westlichen Baugrenze unzulässig. Sie sind im WA 3 zwischen dem Kirchengrundstück (Flurstück 1949) und der westlichen Baugrenze unzulässig. Ansonsten sind sie je Grundstück bis zu einem umbautem Raum von 25 m<sup>3</sup> und einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> zulässig.

1.3.3 Stützmauern und andere Hangbefestigungen aus Baustoffen dürfen eine Höhe von 1,0 Meter nicht überschreiten. Ansonsten sind unversiegelte Böschungsflächen zu schaffen.

### 1.4 Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Hauseinheit sind bis zu 2 Wohnungen zulässig.

### 1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um die Zerstörung von aktiv genutzten Nestern und die Tötung von immobilen Jungvögeln zu vermeiden, wird die Vermeidungsmaßnahme VM 1 (Bauzeitenregelung, Gehölzfällungen und Rodungsarbeiten) festgesetzt:

Fällungen bzw. Rodungen von Gehölzen und Gebüsch sind nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig, außerhalb dieser Zeit verboten (§ 39 BNatSchG Abs. 5 S. 2).

### 1.6 Textliche Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) sowie zur Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

1.6.1 Die Bereiche zwischen der privaten Erschließungsfläche (Flurstück 2003) und der westlichen Hausfront im WA 1 und 2 bzw. des Kirchengrundstücks (Flurstück 1949) im WA 3 (Vorgärten) sind mit Ausnahme zulässiger Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge in der notwendigen Breite und notwendigen Bauwerke zur Hangbefestigung gärtnerisch zu gestalten, d.h. zu bepflanzen und zu begrünen. Die Anlage von Rasenflächen gilt als gärtnerische Gestaltung.

1.6.2 Gemäß § 8 BauO NRW 2018 sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. § 8 Absatz 1 der BauO NRW 2018 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Die gärtnerische Gestaltung hat in der Weise zu erfolgen, dass die Wasserdurchlässigkeit im Wege der natürlichen Versickerung nicht eingeschränkt wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB).

1.6.3 An der östlichen Plangrenze ist in der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 festgesetzten Fläche eine Hecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Die Auswahl von Heckenpflanzen hat aus der Artenliste zu erfolgen, die diesen textlichen Festsetzungen als Anhang beigefügt ist. Aus Gründen des zügigen Anwachsens werden Heisterpflanzen empfohlen. Im Bebauungsplan vorgeschriebene Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen.

1.6.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer (Dachneigung 0 bis 5 Grad), die hinsichtlich der jeweiligen Teilfläche mindestens 15 qm groß sind, extensiv zu begrünen. Die Stärke des Vegetationssubstrates muss mindestens 8 cm betragen. Dabei wird die Verwendung von Pflanzen empfohlen, die Insektennahrung bereitstellen. Die Fläche sollte darüber hinaus Möglichkeiten des Unterschlupfs für die Überwinterung der Insekten anbieten.

## 2. Regelungen nach Landesrecht

### 2.1 Dachform

Im WA 1 und 2 sind nur Satteldächer, im WA 3 nur geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von jeweils 25 bis 40 Grad bei gemäß Planeintragung vorgegebener Firstrichtung (Ost-West) zulässig. Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 5 Grad zulässig.

### 2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Dachgauben und Zwerchhäuser sind nur an den mit Grenzabstand errichteten Gebäudeseiten und nur bei einer Dachneigung von 35 bis 40 Grad zulässig. Ihre Länge ist insgesamt auf  $\frac{1}{4}$  der Länge der entsprechenden Gebäudeseite begrenzt. Zwischen Gaube bzw. Zwerchhaus und First muss eine Dachfläche von mindestens 1,5 Metern Ausdehnung verbleiben.

### 2.3 Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen sind aus „lebenden Materialien“ als Hecken aus heimischen Gehölzen herzustellen. Die Auswahl von Heckenpflanzen hat aus der Artenliste zu erfolgen, die diesen textlichen Festsetzungen als Anhang beigefügt ist. Ergänzend sind offene Gitterzäune (Stabgitter, Maschendraht o.ä.) bis zu einer Höhe von 1 Meter als Einfriedung zulässig.

## **B. Hinweise:**

### 1. Bau- und Bodendenkmäler gem. Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)

Im Plangebiet sind archäologische Bodenfunde zurzeit nicht bekannt, gleichwohl nicht auszuschließen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Eitorf an der Sieg als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

### 2. Bodenbeschaffenheit; Umgang mit dem Boden; Leitungen

#### 2.1 Kampfmittelfreiheit

Anhaltspunkte für Kampfmittelvorkommen im Plangebiet liegen nicht vor.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, abzustimmen.

#### 2.2 Entsorgung von Bodenmaterial

Im Rahmen der Erdarbeiten auf den Grundstücken anfallendes bauschutthaltiges oder vom Geruch her auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

#### 2.3 Umgang mit dem Oberboden

Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18915 zu beachten.

#### 2.4 Einbau von Recyclingbaustoffen

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

### 3. Erdbebensicherheit

Zur Planung der künftigen Flächennutzung für das Bebauungsplangebiet wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN EN 1998 „Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben“ zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird hier durch die Zuordnung von Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage hingewiesen.

Das Gebiet der Gemeinde Eitorf an der Sieg ist gemäß der Karte zur DIN EN 1998 (Fassung von 2011) der Erdbebenzone 0 mit der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund).

Bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten müssen die in DIN EN 1998 festgelegten Regelungen beachtet werden. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen keine besonderen Maßnahmen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III (Bauwerke, deren Widerstandsfähigkeit gegen Erdbeben im Hinblick auf die mit einem Einsturz verbundenen Folgen wichtig ist, z.B. große Wohnanlagen, Schulen usw.) und IV (Bauwerke, deren Unversehrtheit im Erdbebenfall von Bedeutung für den Schutz der Allgemeinheit ist, z.B. Krankenhäuser, Feuerwehrhäuser usw.) nach DIN EN 1998 entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Zusätzlich sind für Bauwerke, bei deren Versagen durch Erdbebenwirkungen sekundäre Gefährdungen auftreten können, höhere Gefährdungsniveaus zu berücksichtigen anhand einschlägiger Regelwerke. Ggf. müssen in diesem Fall standortbezogene seismologische Gutachten eingeholt werden.

### 4. Energie- und Wasserversorgung, Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser, Überflutungsschutz, Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energien

#### 4.1 Energie- und Wasserversorgung

Die Energieversorgung (Strom, Erdgas) sowie die Versorgung mit Trinkwasser sind durch vorhandene Anlagen/Leitungen in der Linkenbacher Straße sichergestellt. Neue Gebäude können daran angeschlossen werden.

#### 4.2 Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

In der Linkenbacher Straße ist ein Mischwasserkanal mit einem Hausanschluss für den Planbereich vorhanden, an den neue Gebäude angeschlossen werden können.

#### 4.3 Überflutungsschutz

Insbesondere aufgrund der Geländeneigung wird ein baulicher Schutz der Wohngebäude vor Starkregenereignissen (z.B. durch hochgezogene Lichtschächte) empfohlen, weil das Plangebiet bei Starkregen von oberhalb gelegenen Flächen angeströmt werden kann.

#### 4.4 Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energien

Die Energieeffizienz der Baumaßnahmen ist im Rahmen der Projektplanung zu beachten. Zudem ist die Möglichkeit zu prüfen, insbesondere die nach Süden ausgerichteten Dachflächen für die Nutzung von Sonnenenergie zu verwenden.

#### 5. Umweltschutz

##### 5.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Umweltbericht

Bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

Bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich.

#### 6. Lagebezugssystem

Das Lagebezugssystem im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erfolgte im Koordinatensystem ETRS89/UTM.

#### 7. Einsichtnahme Unterlagen

Die angeführten Gesetze, DIN-Normen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Gutachten können bei der Gemeindeverwaltung Eitorf an der Sieg, Markt 1, 53783 Eitorf, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Anhang zu 1.6 der Textlichen Festsetzungen

### **A. Zusammenstellung von für Baum- und Heckenpflanzungen gem. Ziffer 1.6 der textlichen Festsetzungen zur XX. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6.1 – Mühleip geeigneten Gehölzen**

#### 1. Bäume

##### 1.1 Hohe Bäume

Quercus robur (Stieleiche), Quercus petraea (Traubeneiche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Gem. Esche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Prunus avium (Vogelkirsche), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Spitzahorn)

##### 1.2 Mittelhohe Bäume

Alnus glutinosa (Schwarzerle), Salix alba (Silberweide), Betula pendula (Sandbirke), Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Mespilus germanica (Echte Mispel), Ulmus glabra (Berg-Ulme), Ulmus laevis (Flatter-Ulme), Ulmus carpiniifolia (Feld-Ulme)

##### 1.3 Obstbäume

*Prunus avium* (Süßkirsche), *Prunus domestica* (Pflaume, Zwetschge), *Pyrus communis* (Birne), *Malus domestica* (Apfel), *Sorbus domestica* (Speierling), *Juglans regia* (Walnuß)

## 2. Sträucher

### 2.1 Obstgehölze

*Rubus idaeus* (Himbeere), *Rubus fruticosus* (Brombeere), *Ribes uva-crispa* (Stachelbeere), *Ribes nigrum* (schwarze Johannisbeere), *Ribes nigrum* (rote Johannisbeere), *Sambucus nigra* (schwarzer Holunder), *Sambucus racemosa* (Traubenholunder)

### 2.2 sonstige Gehölze

*Corylus avellana* (Hasel), *Frangula alnus* (Faulbaum), *Viburnum opulus* (Gem. Schneeball), *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn), *Crataegus laevigata* (Zweigriffeliger Weißdorn), *Sarothamnus scoparius* (Besenginster), *Salix fragilis* (Bruchweide), *Salix viminalis* (Hanfweide), *Salix purpurea* (Purpurweide), *Salix triandra* (Mandelweide), *Salix aurita* (Ohrweide), *Salix cinerea* (Grauweide), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Cornus sanguinea* (Bluthartriegel), *Cornus mas* (Gelber Hartriegel, Kornelkirsche), *Rubus idaeus* (Himbeere), *Rubus fruticosus* (Brombeere)

## 3. Schnitthecken

*Carpinus betulus* (Hainbuche), *Acer campestre* (Feldahorn), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Ligustrum vulgare* (Gem. Liguster), *Taxus baccata* (Eibe)

## 4. Hausbegrünung

*Clematis vitalba* (Waldrebe), *Vitis vinifera* (Weinrebe), *Parthenocissus tricuspidata* (Dreilappiger wilder Wein), *Parthenocissus quinquefolia* (Fünfblättriger Wilder Wein), *Hedera helix* (Efeu), *Hydrangea petiolaris* (Kletterhortensie), *Euonymus fortunei* (kriechender Spindelstrauch), *Rosa spinosa* (Kletterrose), *Rubus hennrii* (Kletterbrombeere), *Actinidia arguta* (Strahlengriffel), *Aristolochia macrophylla* (Pfeifenweide), *Lonicera caprifolium* (Wohllriechendes Geißblatt), *Lonicera periclymenum* (Wald-Geißblatt), *Polygonum aubertii* (Schlangenknoterich), *Wisteria sinensis* (Glyzinie)

## **B. Empfehlung: Alte, bewährte Obstsorten**

Äpfel: Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Winterrambur, Rheinische Schafsnase, Roter Bellefleur, Goldparmäne, Rote Sternrenette, Blenheim Goldrenette, Schöner aus Nordhausen, Luxemburger Renette, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Geheimrat Dr. Oldenburg, Roter Boskoop, Gewürzluikenapfel

Birnen: Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux, Gute Luise

Sonstige Sorten: Hauszwetschge, Ersinger Frühzwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Große Grüne Renclode, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche