

**Architekturteam - Klinger**

Dipl. - Ing. Architekten AKNW

Mertener Str. 2a

53773 Hennef

fon : 02248 / 9175757

fax : 02248 / 9175759

**BV. : „Mühlenquartier“****Errichtung von drei Mehrfamilienwohnhäusern**

Bogestraße 4; 53783 Eitorf

**BH. : K & K Grundbesitz GbR**

Kirchstraße 10; 53783 Eitorf mit

**Andre Konzack**

Ginsterweg 24; 53783 Eitorf

**Erläuterungsbericht**

Das derzeit brachliegende Betriebsgelände einer ehemaligen Pfeffermühle in der Bogestraße 4 in Eitorf soll neu bebaut werden. Die Investorengemeinschaft beabsichtigt, das Gelände zu erwerben, mit dem Wunsch hier drei Mehrfamilienwohnhäuserhäuser zu errichten.

Derzeit lässt das geltende Planungsrecht eine wirtschaftliche Neubebauung des Grundstücks jedoch nicht zu, daher möchte der Investor in Abstimmung mit der Gemeinde Eitorf eine Änderung des Bebauungsplanes erwirken, die auf das geplante Bauvorhaben zugeschnitten ist.

Die derzeit auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude, mehrere Lagergebäude, ein Betriebsgebäude mit dem 4-geschossigen, vollunterkellerten ehemaligen Mühlenbau, inkl. angebautem Bürobereich und Betriebsleiterwohnung sollen zugunsten der Neubebauung abgebrochen werden. Zwischenzeitlich wurde auch die Nutzungsänderung des Bestandes zu Wohnzwecken in Erwägung gezogen, die sich aufgrund einer Vielzahl erforderlicher Umbaumaßnahmen jedoch als unwirtschaftlich erwiesen hat.

Der Bebauungsvorschlag sieht die Errichtung von drei Mehrfamilienwohnhäusern vor, die jeweils sechs Wohnungen enthalten. Der Grundstücksform folgend, werden die drei Häuser hintereinander angeordnet, so dass die komplette Tiefe ausgenutzt werden kann. Die Erschließung erfolgt von der Bogestraße über eine private Zufahrt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft der Auelsgraben, ein Mindestabstand der Bauwerke vom Auelsgraben von 3 m wird eingehalten.

Für die Neubauten ist eine dreigeschossige Bauweise (drei Vollgeschosse) geplant, mit zwei Wohneinheiten je Geschoss. Das oberste Vollgeschoss schließt mit einem Walmdach ab. Zusätzliche Dachgeschosse oder Staffelgeschosse sind nicht vorgesehen.

Es entstehen insgesamt achtzehn Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 75 bis 85 m<sup>2</sup> mit Wohnraum nebst Küche, Schlafräum, Kinderzimmer, Bad, Abstellraum und Balkon oder Terrasse.

Alle Gebäude sollen freistehend und nicht unterkellert sein.

Nebenräume zur Unterbringung von Fahrrädern sowie der Technik (Pufferspeicher) werden je Haus in einem erdgeschossigen Anbau untergebracht.

Eine Spielfläche für die Kinder des Quartiers wird im rückwärtigen, südlichen Grundstücksteil angeordnet. Durch die relativ ebene Fläche ist die barrierefreie Erreichbarkeit gewährleistet.

In sämtlichen Häusern sind die Erdgeschosswohnungen über eine Rampenanlage barrierefrei erreichbar. Die barrierefreie Konzeption der Wohnungen gem. DIN 18040-2 ist obligatorisch.

Jedem Gebäude werden sechs PKW-Stellplätze zugeordnet, von denen jeweils einer barrierefrei ist und sich unmittelbar neben dem jeweiligen Eingang befindet. Darüber hinaus werden drei Besucherstellplätze geplant.

Die PKW-Stellplätze liegen beidseitig der geplanten Zufahrt. Das Ende der Zufahrt wird als Feuerwehraufstellfläche ausgebildet.

Der Versiegelungsgrad der Außenflächen soll möglichst gering gehalten werden. So werden PKW-Stellplätze mittels Rasenlinern oder Rasengitter befestigt, die Zufahrt/Bewegungsflächen erhalten einen Belag aus Betonsteinpflaster. Vorhandene Asphaltflächen werden beseitigt.

Reine Fußwege erhalten einen Belag mit einer wassergebundenen Wegedecke.

Die übrigen Außenflächen werden als Grünflächen mit Rasen, Strauchgruppen, Hecken und Pflanzbeeten gärtnerisch angelegt.

Da sich das Grundstück im Überschwemmungsgebiet befindet, wird eine hochwasserangepasste Bauweise angestrebt. Die Schaffung von Ausgleichsflächen indes ist nicht erforderlich, da das geplante Bauvorhaben flächenmäßig etwa dem vorhandenen, abzureißenden Gebäudebestand entspricht (Vergleich neu: 864 m<sup>2</sup>, zu alt: 862 m<sup>2</sup>)

### Berechnung der GRZ

#### Grundfläche Hauptanlage

Haus A Wohnhaus	235 m <sup>2</sup>
Terrassen	18 m <sup>2</sup>
Haus B Wohnhaus	235 m <sup>2</sup>
Terrassen	18 m <sup>2</sup>
Haus C Wohnhaus	235 m <sup>2</sup>
Terrassen	18 m <sup>2</sup>
<u>Summe</u>	<u>759 m<sup>2</sup></u>

=> GRZ Hauptanlage 759/2860= **0,27**

#### Sonstige Grundfläche

Haus A Fahrradgarage/ Nebengebäude	35 m <sup>2</sup>
Haus B Fahrradgarage/ Nebengebäude	35 m <sup>2</sup>
Haus B Fahrradgarage/ Nebengebäude	35 m <sup>2</sup>

Zufahrt/ Feuerwehraufstellfläche	337 m <sup>2</sup>
PKW Stellplätze	287 m <sup>2</sup>
Fußweg/ Eingang	
Haus A	18 m <sup>2</sup>
Haus B	16 m <sup>2</sup>
<u>Haus C</u>	<u>16 m<sup>2</sup></u>

Summe

779 m<sup>2</sup>

759 m<sup>2</sup> + 779 m<sup>2</sup> = 1543 m<sup>2</sup> => GRZ Hauptanlage/ Nebenanlagen 1538/2860= **0,54**

**Berechnung der GFZ**

Grundfläche Hauptanlage

Haus A Wohnhaus EG, 1.OG, 2.OG

3x 235 m<sup>2</sup> =705 m<sup>2</sup>

Haus B Wohnhaus EG, 1.OG, 2.OG

3x 235 m<sup>2</sup> =705 m<sup>2</sup>

Haus C Wohnhaus EG, 1.OG, 2.OG

3x 235 m<sup>2</sup> =705 m<sup>2</sup>

Summe

2115 m<sup>2</sup> => GFZ 2115/2860 =**0,74**

Lageplan Bestand



Rhein-Sieg-Kreis  
Katasteramt

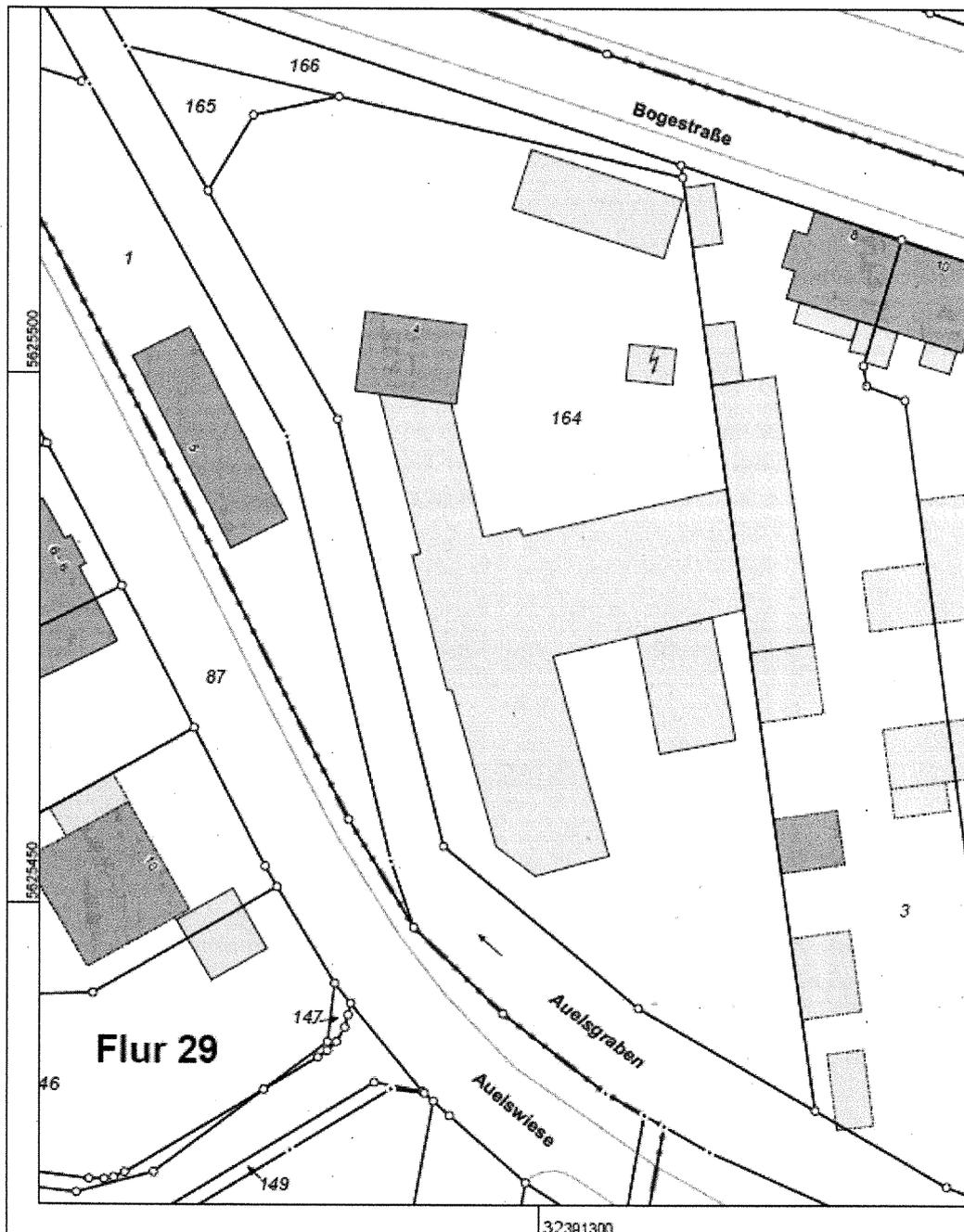
Kaiser-Wilhelm-Platz 1  
53721 Siegburg

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:500

Flurstück: 164  
Flur: 4  
Gemarkung: Eitorf  
Bogestraße 4, Eitorf

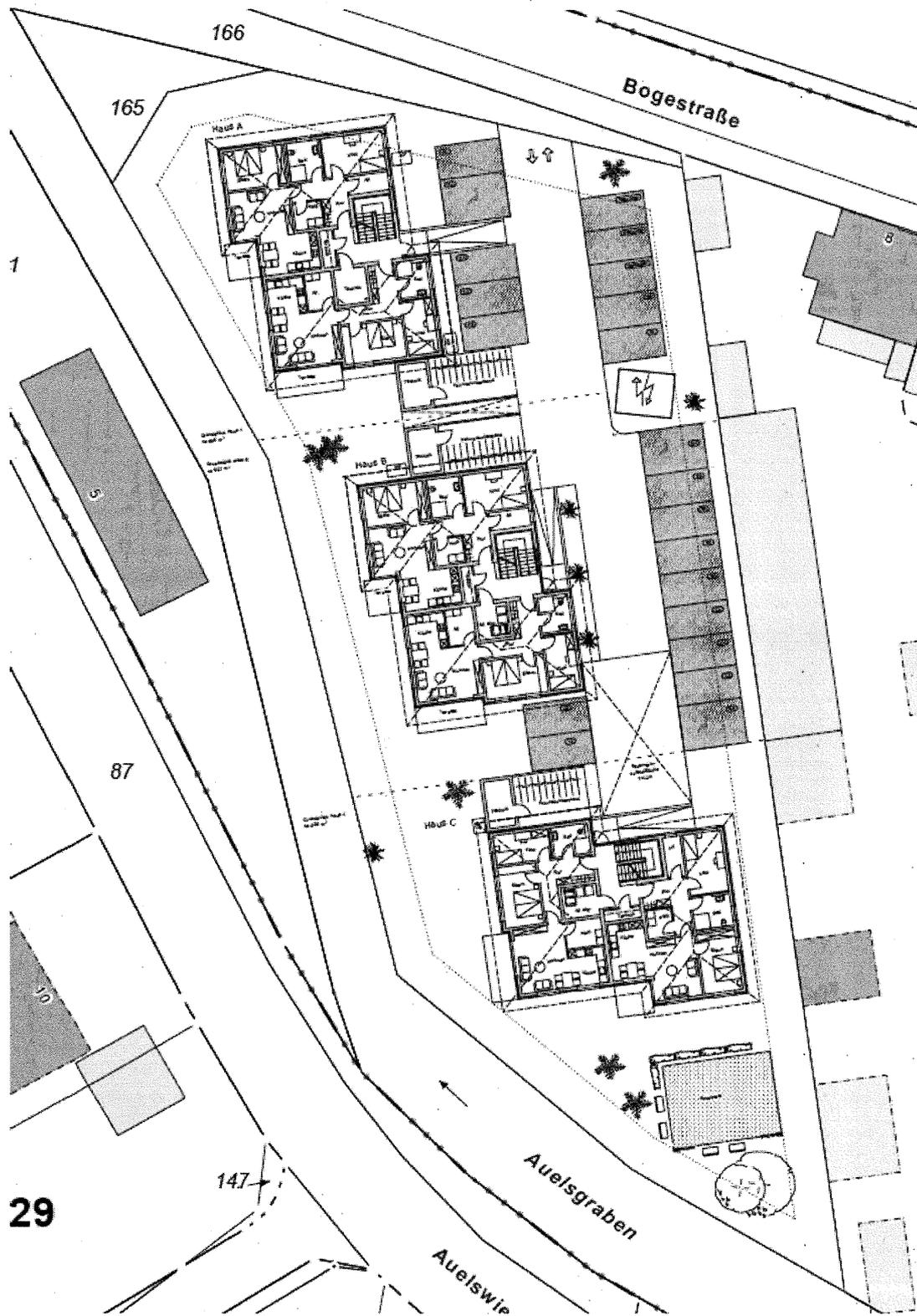
Erstellt: 05.08.2019  
Zeichen: 2019\_EI\_02616



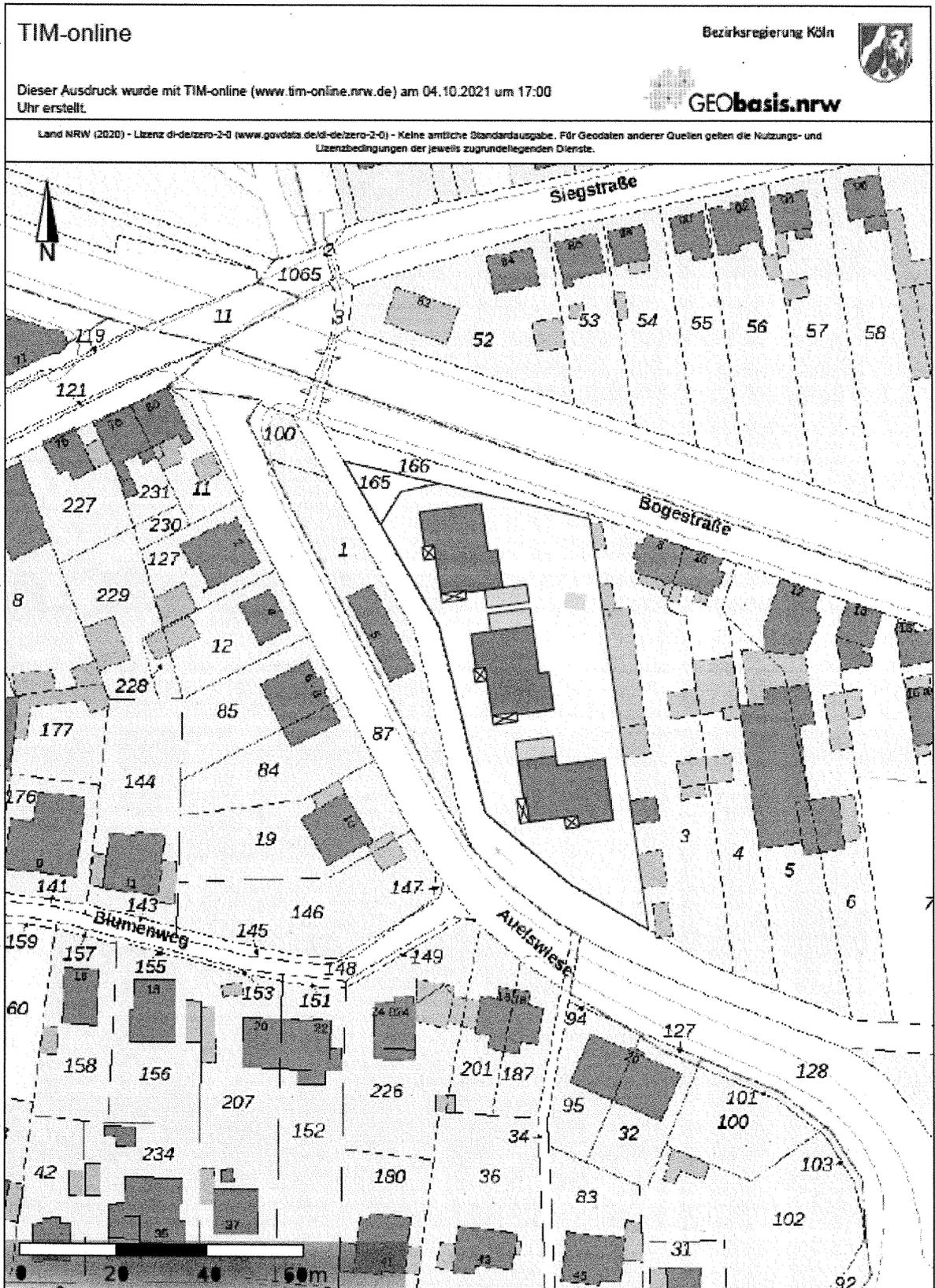
Maßstab 1 : 500

© Rhein-Sieg-Kreis

**Lageplan Neu**



**Lageplan Übersicht, neu mit Umgebung**



TIM-online

Bezirksregierung Köln



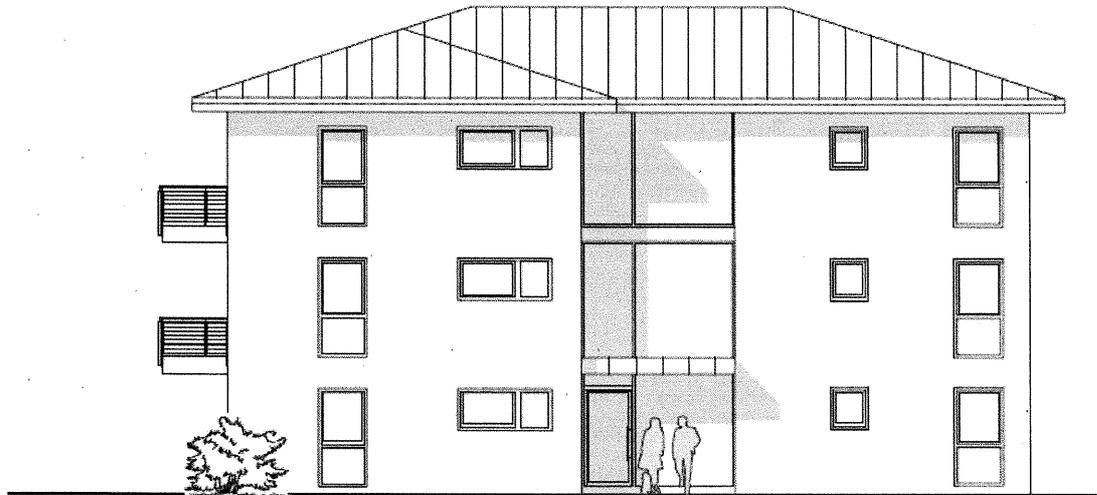
Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 04.10.2021 um 17:00 Uhr erstellt.



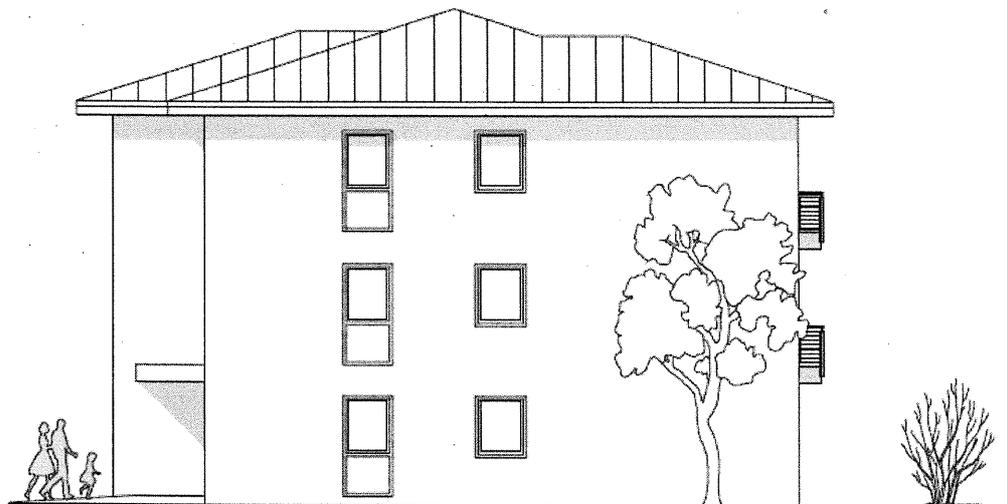
GEObasis.nrw

Land NRW (2020) - Lizenz d-ld-zero-2-0 (www.govdata.de/d-ld-zero-2-0) - Keine amtliche Standardausgabe. Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste.

**Beispielhafte Ansichten**



Ansicht Ost



Ansicht Nord

**Beispielhafte Ansichten**

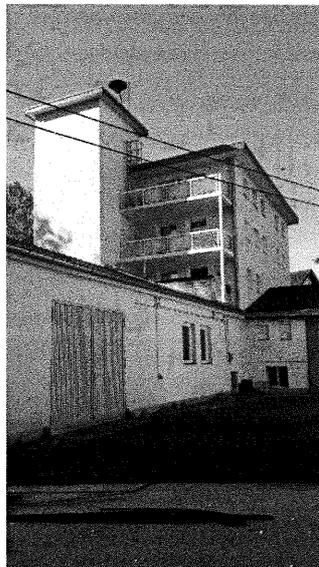


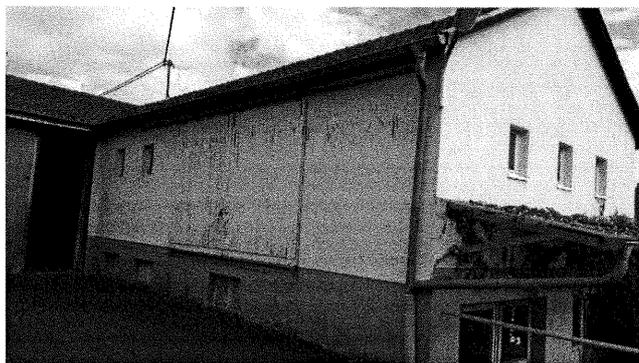
Ansicht Süd



Ansicht West

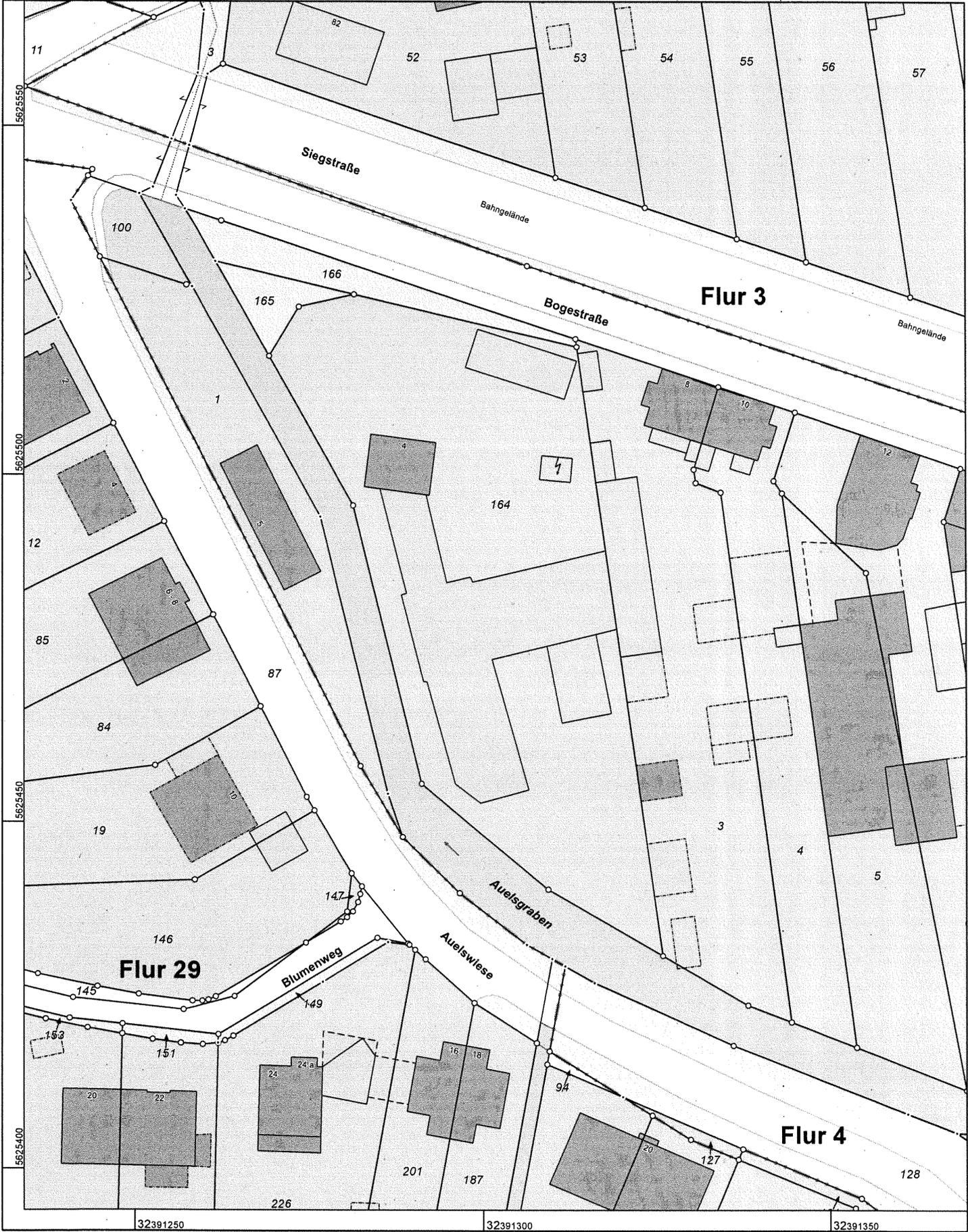
**Fotos Bestand**





Eitorf/ Hennef, 11.10.2021

Die Nutzung dieses Auszugs ist im Rahmen des § 11 (1) DVGzVermKatG NRW zulässig. Zuwendungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



**Rhein-Sieg-Kreis  
Katasteramt**  
Kaiser-Wilhelm-Platz 1  
53721 Siegburg

Maßstab 1 : 500

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurkarte NRW 1:500

Flurstück: 164  
Flur: 4  
Gemarkung: Eitorf  
Bogestraße 4, Eitorf

Erstellt: 11.10.2021  
Zeichen: 2021\_EI\_04184