

Lage des Plangebietes - Quelle: Land NRW

11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5, ORTSKERN II, TEILPLAN C (SCHOELLERSTRASSE)

BEGRÜNDUNG

Planungsstand: 27.10.2021

Entwurfsverfasser:



ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU

Erika Grobe - Kunz u. Lars O. Grobe GbR
Mülheimer Straße 7 - 53604 Bad Honnef
Tel.: 02224 - 940993 Fax: 02224 - 940994
info@grobe-kunz.de www.grobe-kunz.de

Der Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, 11. Änderung (Schoellerstraße) wurde für die Gemeinde Eitorf erstellt im Auftrag der

Josefs-Gesellschaft gGmbH
Custodisstraße 19 - 21
50679 Köln

unter Mitwirkung der folgenden Büros:

Plangrundlage

Dipl.-Ing. Manfred Gürke
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Schoellerstraße 45
53783 Eitorf

Bauleitplanung

Architektur + Städtebau
Erika Grobe-Kunz und Lars O. Grobe GbR
Mülheimer Straße 7
53604 Bad Honnef

Artenschutzrechtliche Prüfung

Dipl.-Geografin Ute Lomb
Von-Sandt-Straße 41
53225 Bonn

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans	1
2. Ziele und Zweck der Planung	1
3. Planverfahren	1
3.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	1
3.2 Beteiligungsverfahren nach §§ 3, 4 BauGB.....	2
4. Artenschutz	2
5. Planerische Rahmenbedingungen	3
5.1 Regionalplan.....	3
5.2 Flächennutzungsplan.....	3
5.3 Vorlaufende Bebauungsplanungen.....	3
5.4 Schutzgebiete, Schutzobjekte.....	3
6. Bestandsaufnahme	4
6.1 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich.....	4
6.2 Derzeitiger Zustand und Nutzung des Plangebietes.....	4
6.3 Umliegende Nutzungen.....	5
7. Bebauungsplanung	6
7.1 Städtebauliches Konzept, planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
7.2 Erschließung.....	7
7.2.1 Individualverkehr.....	7
7.2.2 Stellplätze, Garagen.....	7
7.2.3 Öffentlicher Nahverkehr.....	7
7.2.4 Ver- und Entsorgung.....	7
7.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen.....	8
7.4 Artenschutz.....	8
7.5 Hinweise.....	8
8. Kosten, Finanzierung	8
9. Flächenbilanz	8
10. Anlagen	8
11. Anhang	9
11.1 Textfestsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C - Ursprungsplan und 1. Änderung.....	9
11.2 Vorhandene Trinkwasserleitungen.....	11
12. Fotodokumentation	12

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans

Die Josefs-Gesellschaft GmbH Köln plant, durch Umbau des vorhandenen Gebäudes Schoellerstraße 12 in Eitorf (Flurstück 302) und Errichtung eines dreigeschossigen Neubaus auf einer südwestlich des Bestandsgebäudes gelegenen, bisher unbebauten Fläche (Flurstück 255) eine Wohnanlage für Menschen mit Assistenzbedarf zu realisieren. Am 13. Juni 2018 wurde das Konzept erstmalig dem Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien der Gemeinde Eitorf vorgestellt. Das Projekt fand die grundsätzliche Zustimmung des Ausschusses. Der Planung stehen teilweise Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans entgegen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung zu schaffen, muss der Bebauungsplan geändert werden.

2. Ziele und Zweck der Planung

Zur Zeit betreibt der Vorhabenträger an einem anderen Standort im Gemeindegebiet von Eitorf eine stationäre Einrichtung für Menschen mit Behinderungen. Die dortigen Räumlichkeiten entsprechen heute nicht mehr in allen Punkten den aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen, so dass die zeitnahe Bereitstellung von barrierefreiem Ersatzwohnraum dringend erforderlich ist. Hierfür ist der Standort an der Schoellerstraße aufgrund seiner Zentrums Lage besonders gut geeignet, da insbesondere Menschen mit Assistenzbedarf auf kurze Wege angewiesen sind, um weitmöglichst selbstbestimmt am öffentlichen Leben teilhaben zu können. Neben der zentralen Lage liegt ein weiterer Standortvorteil in der direkten Verfügbarkeit der Flächen.

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, die u.a. eine Nutzungsänderung beinhaltet (Umwandlung von „Flächen für Gemeinbedarf“ in „Allgemeines Wohngebiet“), will die Gemeinde Eitorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen für die zeitnahe Bereitstellung von barrierefreiem Wohnraum in zentraler Ortslage.

Darüber hinaus wird mit Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlich problematische Doppelfestsetzung Kerngebiet (MK) + „Fläche für Gemeinbedarf“ auf Teilflächen des Ursprungs-Bebauungsplans korrigiert.

3. Planverfahren

3.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Durch die Planung werden keine Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), durch die Planung beeinträchtigt werden. Die künftige Grundfläche liegt klar unter dem Grenzwert nach § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB (20.000 m²).

Auf Grund dieser Voraussetzungen wird der Bauleitplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB:

- Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen,
- für die betroffene Öffentlichkeit wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt,
- die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt,

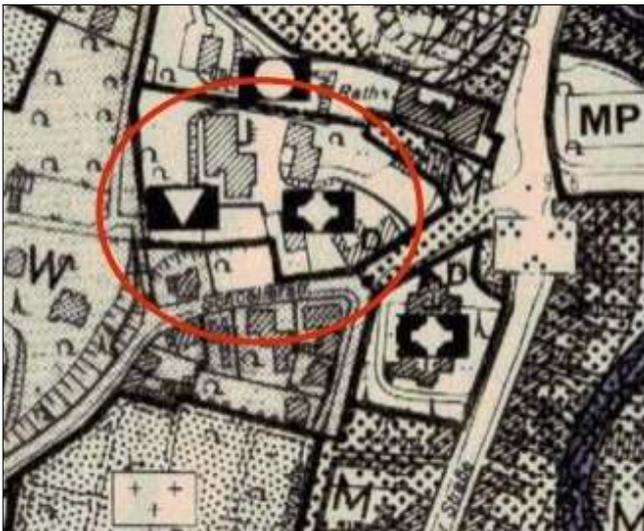


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf in der Fassung der 25. Änderung



Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 Ortskern II Teilplan C (Ursprungsplan)

- eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt,
- es werden kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt und keine Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen,
- es erfolgt keine Überwachung nach § 4 c BauGB (Monitoring).

3.2 Beteiligungsverfahren nach §§ 3, 4 BauGB

Auf der Grundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.v.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Aufstellung des Änderungs-Bebauungsplans erfolgt im einstufigen Verfahren:

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs, der Begründung zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8 BauGB) sowie des Artenschutzrechtlichen Gutachtens (ASP I, s. Anlage A) Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung holt die Gemeinde Eitorf die Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, ein (§ 4 Abs. 2 BauGB).

4. Artenschutz

Für die Belange des Artenschutzes wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I) durchgeführt (s. Anlage A). Darin wurden die zu erwartenden, planungsrelevanten Arten des MTB 5210 Q2 Eitorf, ergänzt um die Zwergfledermaus, betrachtet. Weitere Arten (Rote Liste), die ebenfalls vorkommen könnten, wurden nicht für das Plangebiet festgestellt.

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung wird konstatiert, dass durch das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Um dies zu verhindern, werden Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die ihren Niederschlag in Form entsprechender Festsetzungen in Teil B (Text) des Bebauungsplans finden. Unter Beachtung dieser Maßnahmen

- können Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Vögel, Fledermäuse) durch die Reglementierung der Baufeldräumung, -bereitstellung auf die Zeit vom 01.11. bis zum 28.02. eines jeden Jahres verhindert werden.
- werden Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2, 3 und 4 BNatSchG nicht erwartet.

Ausführlichere Details zu den im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe I durchgeführten Untersuchungen finden sich in Anlage A.

5. Planerische Rahmenbedingungen

5.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg, stellt das Plangebiet als Siedlungsraum / Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf in der seit dem 21.04.1995 gültigen Fassung der 25. Änderung (s. Abb. 1) stellt das Änderungsgebiet als ‚Flächen für den Gemeinbedarf / Kirchen und kirchlichen sowie kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ dar.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

5.3 Vorlaufende Bebauungsplanungen

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans liegt im Geltungsbereich des seit dem 13. November 1981 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C (Ursprungsplan, s. Abb. 2). Dieser setzt für das Änderungsgebiet Folgendes fest:

- im Südwesten entlang der Schoellerstraße: Allgemeines Wohngebiet (WA), offene III-geschossige Bebauung, Grundflächenzahl GRZ=0,4, Geschossflächenzahl GFZ=1,0, Dachneigung 35-45°,
- im restlichen Plangebiet: Kerngebiet (MK), Fläche oder Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit über Symbole definierte Zweckbestimmungen „Kirche, Kapelle“ und „Jugendheim/Jugendherberge“, offene II-geschossige Bebauung, Grundflächenzahl GRZ=1,0, Geschossflächenzahl GFZ=2,0, Dachneigung 35-45°.

Die in der Planzeichnung auf Grundlage der Planzeichenverordnung erfolgten Festsetzungen werden ergänzt durch textliche Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, zur Bauweise, zur Höhenlage der baulichen Anlagen, zu Stellplätzen und Garagen, zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (s. Anhang zur Begründung „Textfestsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C – Ursprungsplan und 1. Änderung“).

5.4 Schutzgebiete, Schutzobjekte

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich das im Jahre 1888 errichtete, an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Pfarrhaus Schöllerstraße 6-10 (s. Abb. 3). Dieses wurde auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) als Teil des Denkmals Nr. 37 (Pfarrkirche St. Patricius und Pfarrhaus Schöllerstraße 6-10) durch Eintrag vom 25.11.1987 in die Liste der Denkmäler der Gemeinde Eitorf aufgenommen.



Abb. 3: Plangebiet von Nordosten her, im Hintergrund links die Pfarrkirche St. Patricius, davor von links nach rechts: das denkmalgeschützte Pfarrgebäude (Rückseite), das zur Zeit leerstehende Gebäude Schoellerstraße 12, das Jugendfreizeithaus, links Parkplatzanlage

6. Bestandsaufnahme

6.1 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das über die Schoellerstraße erschlossene, 9.684 m² große Plangebiet liegt im Zentrum des Eitorfer Gemeindegebietes in der Gemarkung Eitorf, Flur 32, und beinhaltet die Flurstücke 238, 239, 240, 242, 254, 255, 302, 303, 290 (tlw.), 266 (tlw.), 289, 71 (tlw.), 328 (tlw.) und 345 (tlw.).

6.2 Derzeitiger Zustand und Nutzung des Plangebietes

Der überwiegende Teil des nach Nordwesten hin ansteigenden Plangebietes ist bebaut. Mit Ausnahme eines zweieinhalbgeschossigen, unmittelbar an die Schoellerstraße angrenzenden privaten Wohnhauses auf Flurstück 239 handelt es sich bei den vorhandenen Gebäuden um Einrichtungen der Katholischen Pfarrgemeinde St. Patricius. Das zurückliegende, zweigeschossige Gebäude mit Satteldach auf Flurstück 302 wurde Ende der 1960-er Jahre als „Küster- und Subsidiar-Wohnhaus“ errichtet (s. Abb. 3, Abb. 10 und Abb. 11), seit Mitte des Jahres 2021 steht es leer.

Auf dem östlich angrenzenden Grundstück (Flurstück 303), direkt gegenüber der Pfarrkirche St. Patricius, befindet sich das unter Denkmalschutz (s. 4.4) stehende Gebäude des Pfarrzentrums St. Patricius mit Rendantur und Bücherei (s. Abb. 3).

Im Norden des Plangebietes befinden sich die eingeschossigen Gebäude einer Kindertagesstätte (s. Abb. 6) mit großem, als Spielplatz angelegtem Freibereich im Westen sowie eines Jugendfreizeithauses im Osten (s. Abb. 9).

Zwischen dem privaten Wohngrundstück im Westen des Geltungsbereichs und dem ehemaligen Küsterhaus liegt eine ca. 550 m² große, noch unbebaute Fläche (Flurstück 255); das Grundstück stellt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt als gärtnerisch gepflegte Rasenfläche dar (s. Abb. 4).

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt im Süden über die Schoellerstraße (s. Abb. 4). Die Zuwegungen und Zufahrten der rückliegenden Bebauung im Bereich der Flurstücke 290 und 303 verlaufen zur Zeit von der Schoellerstraße aus über Flurstück 302 (s. Abb. 8, Abb. 9 und Abb. 10), im Norden über Flurstück 283.

Alle Grundstücke des Plangebietes sind an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Trinkwasserleitung zur Kindertagesstätte verläuft zur Zeit von der Schoellerstraße aus über über Flurstück 302 (s. Anhang 10.2 Abb. 5).

6.3 Umliegende Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Herzen des Gemeindegebietes von Eitorf, die Entfernung zum Rathaus sowie zum zentral gelegenen Marktplatz beträgt im Mittel weniger als 100 m.

Die nach Norden und Osten an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind von ihrer Struktur her städtisch geprägt mit einer gemischten Nutzung aus Einzelhandel, Gewerbe, Cafe- und Restaurantbetrieben sowie sonstigen privaten und öffentlichen Dienstleistungen; im Westen dagegen schließt ein sich eher homogen darstellendes Wohngebiet mit lockerer Einfamilienhaus-Bebauung an (Wohngebiet „Auf dem Erlenberg“).

Auf der gegenüberliegenden Seite der Schoellerstraße südöstlich des Plangebietes liegt, zwischen Schoellerstraße im Nordwesten und Asbacher Straße im Osten, die von Rasenflächen umgebene Katholische Pfarrkirche St. Patricius. Die dreischiffige, Ende des 19. Jahrhunderts im neugotischen Stil errichtete Basilika wurde 1987, gemeinsam mit dem Pfarrhaus, in die Denkmalliste der Gemeinde Eitorf aufgenommen.

Das Kirchengrundstück grenzt im Norden unmittelbar an den Marktplatz an. Die westlich anschließende Südrandbebauung der Schoellerstraße besteht überwiegend aus zweigeschossigen Wohnhäusern (s. Abb. 7) mit teilweise zum Wohnen ausgebauten Dachgeschossen.



7. Bebauungsplanung

7.1 Städtebauliches Konzept, planungsrechtliche Festsetzungen

Das der Bebauungsplan-Änderung zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht die Erweiterung des im Ursprungsplan nördlich der Schoellerstraße festgesetzten ‚Allgemeinen Wohngebietes‘ (WA) vor. Das WA-Gebiet erstreckt sich künftig von der Straße „Auf dem Erlenberg“ im Westen bis an das Grundstück des Pfarrzentrums St. Patricius im Osten des Bebauungsplan-Geltungsbereichs.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen; neben Wohngebäuden sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig (§ 4 Abs. 2 Ziffern 1 bis 3 BauNVO). Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO setzt der Änderungsbebauungsplan fest, dass flächen- und verkehrsintensive Einrichtungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen (Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 4 und 5 BauNVO) wegen der zu erwartenden Emissionen nicht zulässig sind.

Der Änderungsbebauungsplan setzt für das WA-Gebiet eine maximal dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise fest. Wegen der zentralen Lage des Plangebietes werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung voll ausgeschöpft durch Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ = 0,4 und einer Geschossflächenzahl GFZ = 1,2, jeweils als Höchstmaß.

Im Bereich der Flurstücke 290 und 303 im rückwärtigen Teil des Plangebiets setzt der Bebauungsplan, auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ fest; die zusätzliche Kerngebiets-Festsetzung (MK) des Ursprungsplans entfällt. Zulässig sind bauliche Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Einrichtungen. Die Festsetzung einer maximal zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise im Bereich von Flurstück 290 wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Die bebaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ = 0,4, die zulässige Geschossflächenzahl GFZ = 0,8, jeweils als Höchstmaß. Zur planungsrechtlichen Sicherung der erforderlichen Erschließungsanlagen, soweit diese über fremdes Privatgrundstück verlaufen, setzt der Bebauungsplan in WA2 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht fest.

Im WA-Gebiet und auf den Flächen für Gemeinbedarf dürfen die im Plan festgesetzten Baugrenzen durch vortretende Gebäudeteile wie überdachte Terrassen, Balkone, Loggien, Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Breite von 4,0 m je Gebäudeteil überschritten werden. Bei Bestandsgebäuden sind Überschreitungen der Baugrenzen durch nachträgliches Aufbringen von Wärmedämmung bis zu 0,25 m zulässig. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Im Gegensatz zu den einschränkenden Festsetzungen von Sattel- und Walmdächern im Ursprungsplan setzt der Änderungsbebauungsplan keine bestimmten Dachformen fest. Im Hinblick auf die zentrale Lage im Ortskern, in dem die vorhandenen Gebäude sehr unterschiedlich gestaltete Dächer und Dachformen aufweisen, ist der Ausschluss von bzw. die Festlegung auf bestimmte Dachformen städtebaulich nicht zu begründen. Jedoch setzt der Bebauungsplan maximale Gebäudehöhen fest, um sicherzustellen, dass eine künftige Bebauung sich harmonisch in den Bestand einfügt, insbesondere im Hinblick auf das denkmalgeschützte Pfarrgebäude auf Flurstück 303. Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 1,20 m überschritten werden.

Das Pfarrgebäude auf Flurstück 303 wird als eine dem Denkmalschutz unterliegende Einzelanlage (D) gemäß § 9 Abs. 6 BauGB gekennzeichnet; darüber hinaus übernimmt der Bebauungsplan in seiner zeichnerischen Darstellung die Umriss des Baudenkmals als nachrichtliche Übernahme, ebenfalls auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB. Ein angemessener Abstand (> 12,0 m) zwischen der östlichen Baugrenze auf Flurstück 302 und dem Pfarrgebäude gewährleistet, dass die Sichtbarkeit des Baudenkmals von der Straße her durch die geplante Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird; damit wird der besonderen Bedeutung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes Rechnung getragen.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW enthält der Bebauungsplan in Teil B (Text) gestalterische Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen. Um sogenannte „Schottergärten“ zu verhindern, sind nicht überbaubare Grundstücksflächen dauerhaft zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen; flächige Steinschüttungen mit Kies, Schotter oder Splitt sind nicht zulässig. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so dicht zu bepflanzen, dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können. Einfriedungen zwischen Vorgarten und Straße sind nur als Gitter-/Holzzäune/Hecken bis 0,80 m Höhe zulässig; Sockelmauern sind bis zu 0,30 m Höhe zulässig.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, 11. Änderung, werden die Festsetzungen des Ursprungsplans und die „Textfestsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, Ursprungsplan und 1. Änderung“ (s. Anhang) im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans außer Kraft gesetzt.

7.2 Erschließung

7.2.1 Individualverkehr

Die Grundstücke des WA-Gebietes sowie Flurstück 303 sind unmittelbar an die Schoellerstraße angebunden. Die Erschließung der rückwärtigen Teilgebietsflächen (Flurstücke 290 und 303 tlw.) erfolgt ebenfalls über die Schoellerstraße; die z.T. über private Fremdgrundstücke verlaufende Erschließung ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert. Neue Verkehrsanlagen sind nicht erforderlich.

7.2.2 Stellplätze, Garagen

Garagen und Carports müssen mindestens 5,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie bzw. Bordsteinkante zurückliegen, um ausreichende Aufstellfläche für Be- und Entladungsvorgänge, für das Öffnen bzw. Schließen der Garagentore usw. aufzuweisen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen nicht mehr als 15% Gefälle haben. Bei mehr als 3% Gefälle sind die ersten 5,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie mit 3% anzulegen.

7.2.3 Öffentlicher Nahverkehr

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die vorhandenen Buslinien mit Haltepunkten am nahe gelegenen Marktplatz.

7.2.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde Eitorf sichergestellt.

7.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Zum Schutz und dauerhaften Erhalt des im Plangebiet vorhandenen Baumbestands setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB fest, dass vorhandene Bäume nur mit Zustimmung der Verwaltung der Gemeinde Eitorf beseitigt werden dürfen. In diesem Fall ist die gleiche Anzahl von Bäumen neu zu pflanzen.

7.4 Artenschutz

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt (s. 2.1). Hiervon unabhängig wurde für die Belange des Artenschutzes eine Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I, s. Anlage A) anhand des derzeitigen Zustands des Plangebietes durchgeführt. Die Ergebnisse finden im Bebauungsplan ihren Niederschlag in Form entsprechender Festsetzungen bzw. Hinweise.

7.5 Hinweise

Neben den textlichen Festsetzungen enthält Teil B des Bebauungsplans sog. Hinweise. Diese Hinweise haben keinen Normcharakter, müssen jedoch bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben beachtet werden.

8. Kosten, Finanzierung

Die Kosten für die Planung sowie die für das Bauleitplanverfahren erforderlichen Fachgutachten trägt der Vorhabenträger auf der Grundlage eines zwischen ihm und der Gemeinde Eitorf abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB.

9. Flächenbilanz

Nach Abschluss der Planung stellt sich die Aufteilung der Flächen im Plangebiet wie folgt dar:

Gesamtfläche	9.684 m²	100,0 %
<u>davon:</u>		
Flächen für den Gemeinbedarf	6.278 m ²	64,8 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.574 m ²	26,7 %
Straßenverkehrsflächen	832 m ²	8,5 %

10. Anlagen

Zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 Ortskern II Teilplan C, 11. Änderung, gehört die folgende Anlage:

Anlage A

**Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I (ASP I)
zur 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Ortskern II Teilplan C (Schoellerstraße)
der Gemeinde Eitorf**

Dipl.-Geografin Ute Lomb
Bonn, Oktober 2021

11. Anhang

11.1 Textfestsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C - Ursprungsplan und 1. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.06.1960 bzw. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.11.1968)

1. Art der Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1a BBauG)

1.1 Allgemeines Wohngebiet(WA)-§4BauNVO- Ausnahmen nach

Abs. 3 Nr. 1 zulässig (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) Abs. 3 Nr. 2 zulässig (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) Abs. 3 Nr. 3 zulässig (Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke)

1.2 Kerngebiet (MK) - § 7 BauNVO -

Sonstige Wohnungen i. S. des Abs. 2 Nr. 7 sind ab dem zweiten Obergeschoß einschließlich zulässig. Ausnahmen nach Abs. 3 sind nicht zulässig.

2. Maß der Nutzung (§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschoße - § 17 (5) BauNVO -

Die als Höchstgrenze festgesetzte Geschößzahl darf im Bereich geschlossener Bauweise nur dann mit Vollgeschossen in Anspruch genommen werden, wenn die Traufhöhe zumindest eines Nachbargebäudes eingehalten wird. Überschreitungen können bei besonders guter Gestaltung des Übergangs der unterschiedlichen Höhen ausnahmsweise zugelassen werden. Zur Beurteilung sind in den Bauantragsunterlagen die Nachbargebäude mit darzustellen. Die Inanspruchnahme der Höchstgrenze durch Geschosse, die zwar rechnerisch, nicht jedoch gestalterisch Vollgeschosse sind (Kniestock), bleibt unberührt. In der offenen Bauweise ist eine Überschreitung der Traufhöhe um etwa ein halbes Geschöß zulässig.

2.2 Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen - § 21 BauNVO -

Abs. 1: Anrechnung erfolgt im MK- und MI-Gebiet nicht Abs. 5: Die zulässige Geschößfläche wird im MK- und MI- Gebiet um die Fläche notwendiger unterirdischer Garagen erhöht.

3. Bauweise - § 22 BauNVO -

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

- Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S. des § 14 (§ 23 Abs. 5)

Die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen möglichen baulichen Anlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen - § 9 (1) Nr. 1d BBauG -

4.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf

- im Kerngebiet und im Mischgebiet entlang der Siegstraße und Asbacher Straße max. 20 cm über Gehweghöhe liegen
- im übrigen Mischgebiet max. 40 cm über Gehweghöhe liegen
- im Allgemeinen Wohngebiet max. 30 cm über Geländehöhe an der Gebäudeecke mit der höchsten Geländelage liegen.

5. Stellplätze und Garagen

5.1 Stellplätze und Garagen dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den besonders ausgewiesenen Flächen errichtet werden [*] siehe 1. Änderung unten].

5.2 Garagen müssen mindestens 5,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie bzw. Bordsteinkante zurückliegen.

5.3 Die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen nicht mehr als 15 % Gefälle haben. Bei mehr als 3 % sind die ersten 5,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie mit 3 % anzulegen.

5.4 Für je 3 Wohnungen ist 1 Besucherstellplatz anzulegen, für den die selben Bestimmungen wie unter 5.1 bis 5.3 gelten.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern -§ 9 (1) Nr. 15 BBauG

6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Eipbaches sind intensiv landschaftsmäßig zu bepflanzen.

7. Bindungen für Bepflanzungen usw. - § 9 (1) Nr. 16 BBauG -

7.1 Vorhandene Bäume dürfen nur mit Zustimmung der Gemeindeverwaltung beseitigt werden. In diesem Fall ist die gleiche Anzahl von Bäumen neu zu pflanzen.

7.2 Vorhandene Wasserläufe, die ständig Wasser führen sowie natürliche Teiche dürfen nicht durch bauliche oder andere Maßnahmen beeinträchtigt werden. Zur Erhaltung ihrer ökologischen Bedeutung ist die Umgebung gärtnerisch zu gestalten.

*) Zusatz zu Punkt 5.1 (Satzung über die 1. Änderung, § 2)

Der Textteil des in § 1 genannten Bebauungsplanes wird wie folgt ergänzt:

"Im Bereich zwischen Asbacher Straße/Mittelstraße/Cäcilienstraße sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig."

11.2 Vorhandene Trinkwasserleitungen

Die unten stehende Karte der Gemeindewerke Eitorf zeigt die Lage der vorhandenen Trinkwasserleitungen zur Versorgung der Bestandsbebauung auf den Flurstücken 290 und 303.

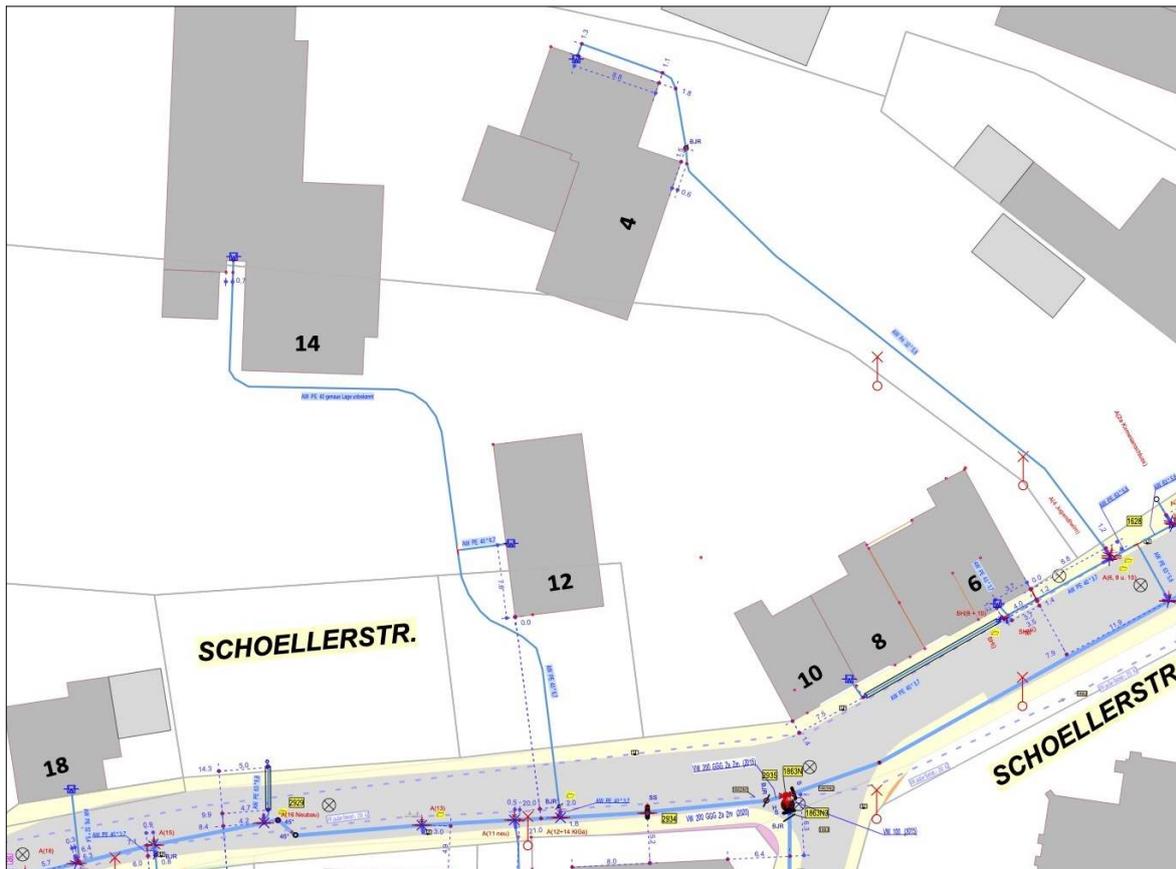


Abb. 5: Vorhandene Trinkwasserleitungen – Quelle: Gemeinde Eitorf

12. Fotodokumentation



Abb. 6: Blick auf den südwestlichen unbebauten Teil des Plangebietes, im Hintergrund Kindertagesstätte



Abb. 7: Blick vom Plangebiet aus (Vordergrund) auf die gegenüberliegende, südliche Randbebauung der Schoellerstraße, rechts: benachbartes Wohngebäude außerhalb des Plangebietes



Abb. 8: Kindertagesstätte im Nordwesten des Plangebietes



Abb. 9: Jugendfreizeitheim im Nordosten des Plangebietes, rechts leer stehendes Bestandsgebäude



Abb. 10: Schoellerstraße, rechts das zur Zeit leer stehende Bestandsgebäude, im Hintergrund links Kindertagesstätte



Abb. 11: Links das zur Zeit leer stehende Bestandsgebäude, rechts Westseite des Baudenkmals, im Vordergrund die Schoellerstraße