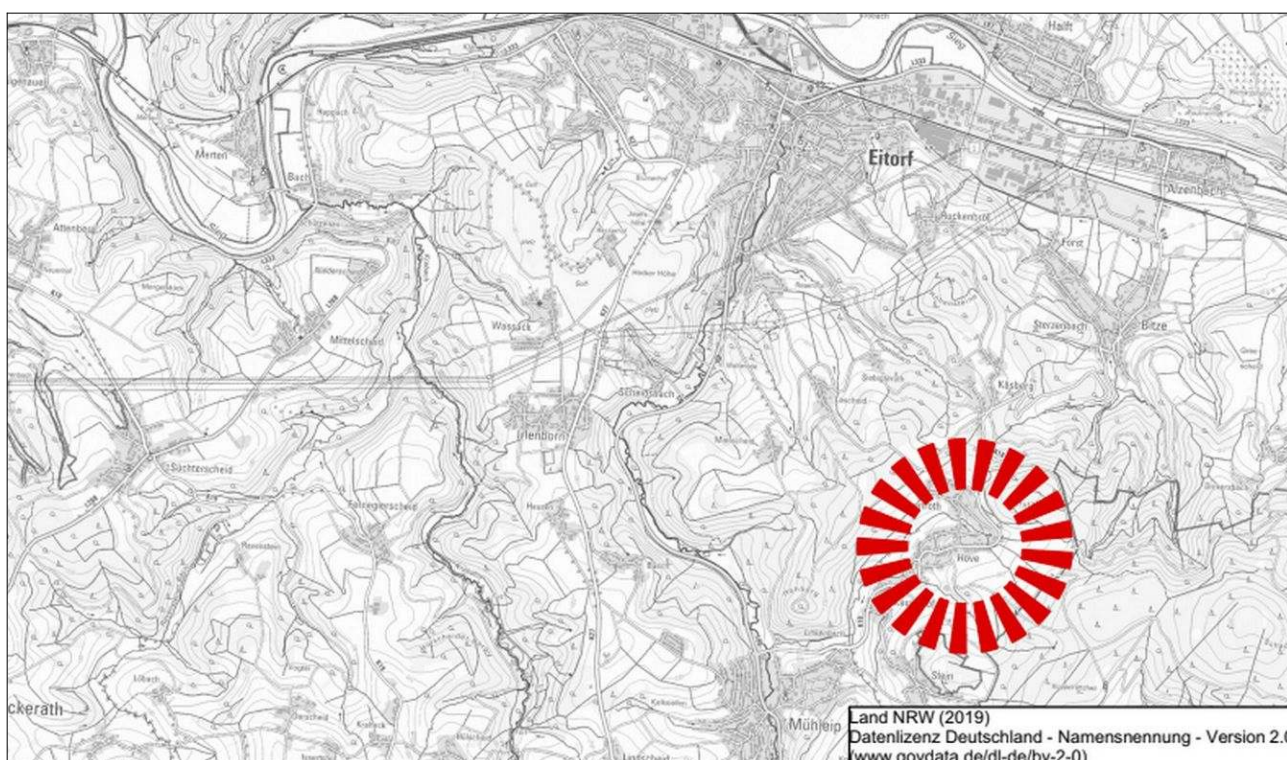


Gemeinde Eitorf



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“

Begründung

Planungsstand: 01.02.2022

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

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplans.....	1
2. Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans.....	1
2.1 Geltungsbereich / Vorentwurfsplanung.....	1
2.2 Geltungsbereich / Entwurfsplanung.....	2
3. Planverfahren.....	2
3.1.1 Beteiligungsverfahren nach §§ 3,4 BauGB.....	2
3.1.2 Durchführung der Umweltprüfung.....	3
4. Planerische Rahmenbedingungen.....	3
4.1 Übergeordnete Planungen / Regionalplan.....	3
4.2 Schutzgebiete.....	5
4.2.1 Landschaftsschutz.....	5
4.3 Flächennutzungsplan (FNP).....	5
4.4 Vorlaufende Bebauungsplanungen.....	5
4.5 Situation im Plangebiet.....	6
4.5.1 Derzeitiger Zustand und Nutzung des Plangebietes sowie umliegende Nutzungen.....	6
4.5.2 Eigentumsverhältnisse.....	6
5. Bebauungsplanung.....	7
6. Umweltbelange.....	8
7. Artenschutz.....	8
8. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung.....	9
9. Bodenordnung.....	9
10. Flächenbilanz.....	9
11. Anlagen.....	9
12. Anhang.....	9

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplans

Im Sommer 2020 haben die Grundstückseigentümer von Flurstück 97, Flur 6, Gemarkung Linkenbach bei der Gemeinde Eitorf einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“ gestellt. Antragsziel war, durch Erweiterung des Bebauungsplan-Geltungsbereichs zusätzliche Baulandflächen zu schaffen. Flurstück 97 liegt am südlichen Rand des Ortsteils Eitorf-Hove und grenzt im Westen unmittelbar an die Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“ an. Zwischen der südlichen Geltungsbereichsgrenze und Flurstück 97 befindet sich ein weiteres unbebautes Privatgrundstück (Flurstück 96), das in den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans mit einbezogen werden soll. Beide Flurstücke liegen zum Zeitpunkt der Antragstellung im Außenbereich (s. Abbildung 7).

Der Ausschuss für Planen, Umwelt und Erneuerbare Energien der Gemeinde Eitorf hat auf seiner Sitzung am 02.09.2020 dem Bürgerantrag vom Grundsatz her zugestimmt. Die Kosten der Planung sind von den Antragstellern zu tragen.

2. Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans

Das rd. 3 km von der Eitorfer Ortsmitte (Marktplatz) entfernte Plangebiet liegt im Südosten des Gemeindegebietes von Eitorf (s. Abbildung 3) in der Gemarkung Linkenbach, Flur 6. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans geändert (s. Kapitel 5):

2.1 Geltungsbereich / Vorentwurfsplanung

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3,4 Abs. 1 BauGB beinhaltete der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans, Stand Vorentwurfsplanung, die Flurstücke 92, 93, 95, 96, 97, 1374 tlw., 120 und 297 tlw. (s. Abbildung 1), seine Größe betrug ca. 4.719 m².

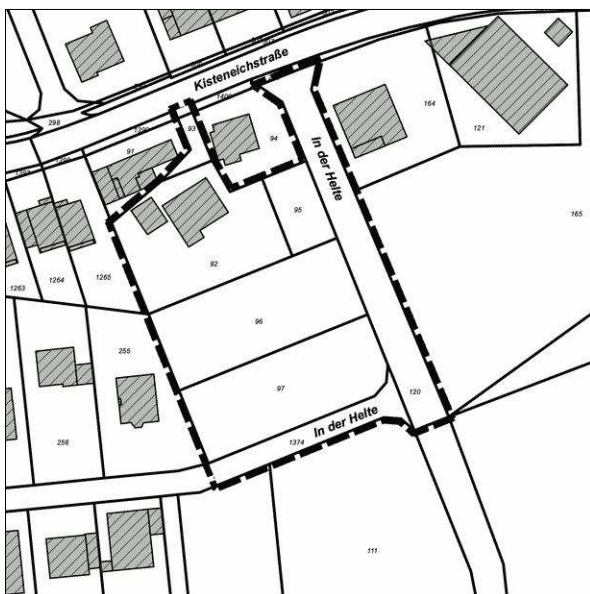


Abbildung 1: Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans / Stand Vorentwurfsplanung



Abbildung 2: Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans / Stand Entwurfsplanung

2.2 Geltungsbereich / Entwurfsplanung

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB wurde der 4.719 m² große Geltungsbereich (s. Abbildung 1) des Änderungsbebauungsplans im Rahmen der Entwurfsplanung um die Flurstücke 91, 94, 1399, 1400 und 289 erweitert; die neue Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 5.678 m² (s. Abbildung 2).

3. Planverfahren

3.1.1 Beteiligungsverfahren nach §§ 3,4 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 2 BauGB erfolgt im zweistufigen Verfahren:

Stufe 1 (frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit bereits zu einem frühen Zeitpunkt über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatte die interessierte Öffentlichkeit in der Zeit vom 09.06.2021 bis 25.06.2021 Gelegenheit, die Planung (Stand: Vorentwurf) einzusehen und sich dazu zu äußern.

Die Behörden und die Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.04.2021 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung bis 31.05.2021 aufgefordert.

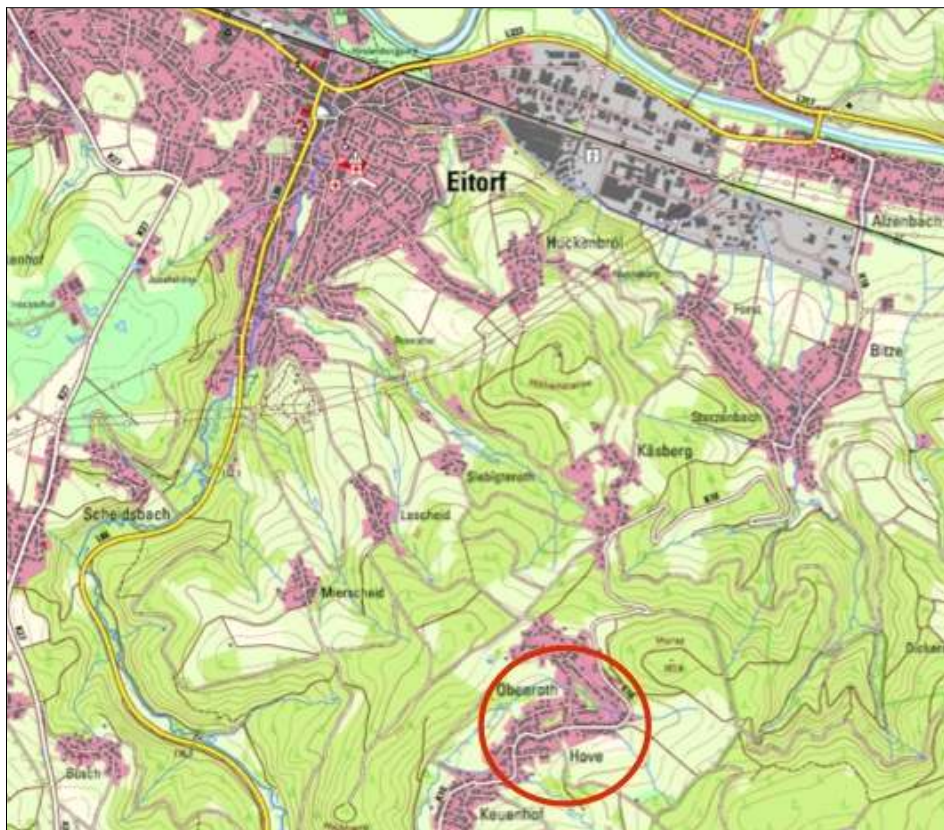


Abbildung 3: Lage des Plangebietes – Quelle: Land NRW

Stufe 2 (Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB):

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB bei der Gemeinde eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt und ausgewertet. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 7 BauGB wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen; die Abwägungsergebnisse flossen in die weitere Bearbeitung des Planentwurfs mit ein. Auf der Grundlage des aus diesem Planungskonzept entwickelten formellen Planentwurfs erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der TÖB gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

3.1.2 Durchführung der Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. Die hierbei angewandten Verfahren sowie die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen wurden gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben, die Ergebnisse fanden im Änderungsbebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise Berücksichtigung. Der Umweltbericht schließt den Artenschutz gemäß den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes mit ein.

4. Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Übergeordnete Planungen / Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg (GEP Region Bonn / Rhein-Sieg), stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar (s. Abbildung 4). Mit Schreiben vom 17.06.2021 teilte die Bezirksregierung Köln der Gemeinde Eitorf mit, dass die Ziele der Landesplanung „der beabsichtigten 58. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf, Bereich „Eitorf-Hove“ -Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen (Aufstellung des Bebauungsplans 8.2) im Verfahren gem. § 13b BauGB nicht entgegenstehen“ (Zitat).

Anmerkung: der Bebauungsplan wird nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB, sondern im ‚Normalverfahren‘ aufgestellt (s. Kapitel 3).

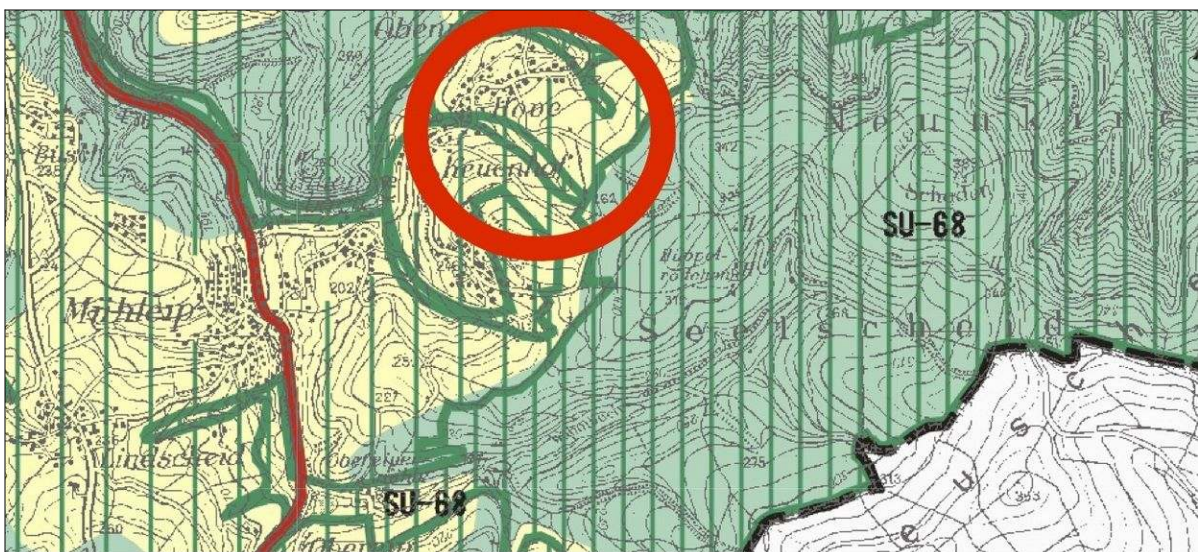


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan (gelbe Flächen = Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich)
Quelle: Land NRW

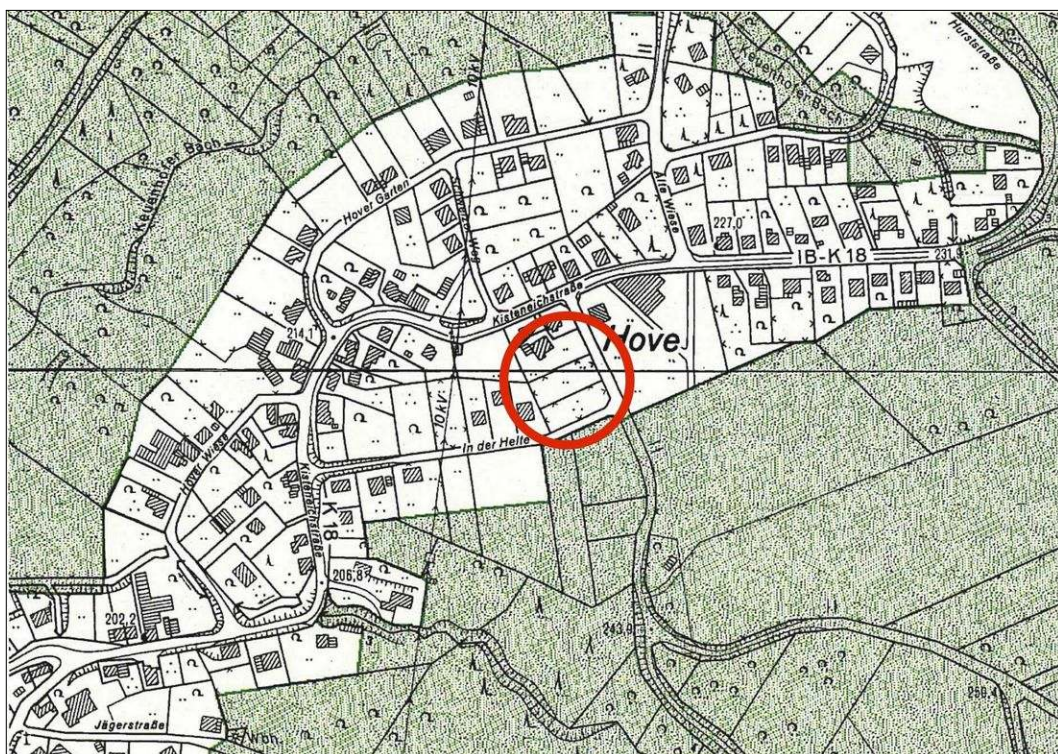


Abbildung 5: Lage des Plangebietes zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet
Quelle: Land NRW

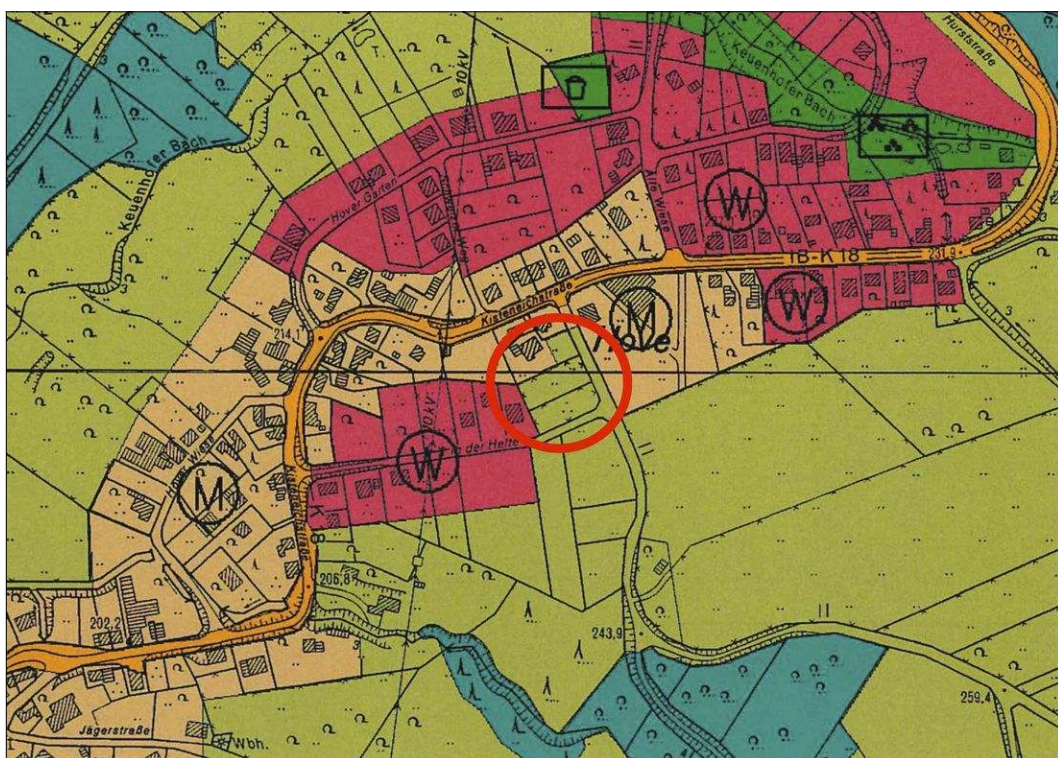


Abbildung 6: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf

4.2 Schutzgebiete

4.2.1 Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten. Südlich der Straße „In der Helte“ grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG-5010-0012 an (s. Abbildung 5).

4.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf stellt die Plangebietsflächen teilweise als gemischte Bauflächen (M), teilweise als landwirtschaftliche Nutzflächen dar (s. Abbildung 6); der FNP wird auf der Grundlage des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren geändert.

4.4 Vorlaufende Bebauungsplanungen

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegen die Flurstücke 91, 92, 93, 94 und 95 sowie der nördliche Teilabschnitt von Flurstück 120 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“ (Ursprungsplan vom 28.02.1986) sowie des seit dem 31.10.1997 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“, 1. Änderung (s. Abbildung 7, Textliche Festsetzungen hierzu s. Anhang). Der Rechtsplan setzt für den nördlichen Bereich des Änderungsgebietes als Art der baulichen Nutzung ein „Dorfgebiet“ (MD) fest, außerdem im Bereich der Flurstücke 91, 92 und 94 durch Baugrenzen definierte überbaubare Flächen für eine maximal zweigeschossige Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie eine Dachneigung von maximal 20-30°. Die Zufahrt zu Flurstück 92 erfolgt über Flurstück 93, das im Norden an die Kisteneichstraße angebunden ist. Für Flurstück 95 setzt der Bebauungsplan eine „Private Grünfläche“ fest. Die Flächen der Kisteneichstraße sowie des nördlichen Abschnitts der Straße „In der Helte“ auf Flurstück 120 sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die übrigen Flächen (Flurstücke 96, 97, 1374 (tlw.) und 120 (tlw.)) liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

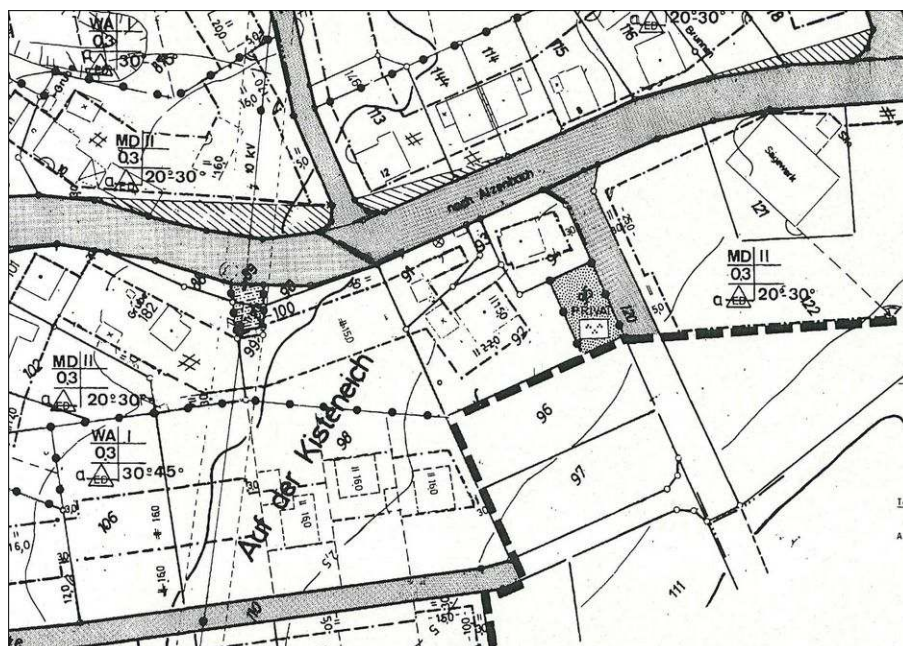


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8.2 "Eitorf-Ho-
ve". 1. Änderung

4.5 Situation im Plangebiet

4.5.1 Derzeitiger Zustand und Nutzung des Plangebietes sowie umliegende Nutzungen

Die Flurstücke 91, 92 und 94 sind jeweils mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Die angrenzenden Flurstücke 95, 96 und 97 sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung unbebaut und bestehen überwiegend aus gärtnerisch genutzten Grünlandflächen mit nur geringem Baumbestand. Flurstück 95 besteht aus einer gepflegten Rasenfläche und stellt sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung als Erweiterung des privaten Hausgartens auf dem westlich angrenzenden, mit einem Einfamilienhaus bebauten Flurstück 92 (s. Abbildung 1) dar.

Den nördlichen Abschluss des Plangebietes bildet die Kisteneichstraße, den jeweils südlichen und östlichen Abschluss die Straße „In der Helte“ (Teile der Flurstücke 1374 und 120). Im Bereich der Straße „In der Helte“ sind in diesen Straßenabschnitten keine Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Der Schmutzwasserkanal im westlichen Bereich der Straße endet in Höhe von Flurstück 256 südwestlich des Plangebietes (s. Abbildung 8). Das auf den angrenzenden Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird zur Zeit auf den Grundstücksflächen gemeinwohlverträglich versickert bzw. teilweise in den vorhandenen Seitengraben eingeleitet. Vom Graben aus fließt das Wasser in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Kisteneichstraße, in deren Trasse je ein Schmutzwasser- und ein Niederschlagswasser-Kanal verlaufen (Trennsystem).

Nach Westen, Osten und Norden hin ist das Plangebiet, mit Ausnahme eines Sägewerkes östlich der Straße „In der Helte“, von Wohnbebauung umgeben. Südlich grenzen die Flächen des Landschaftsschutzgebietes LSG-5010-0012 an (s. 4.2.1 und Abbildung 5).

4.5.2 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der anteiligen öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich die Flächen des Plangebietes in privatem Eigentum.

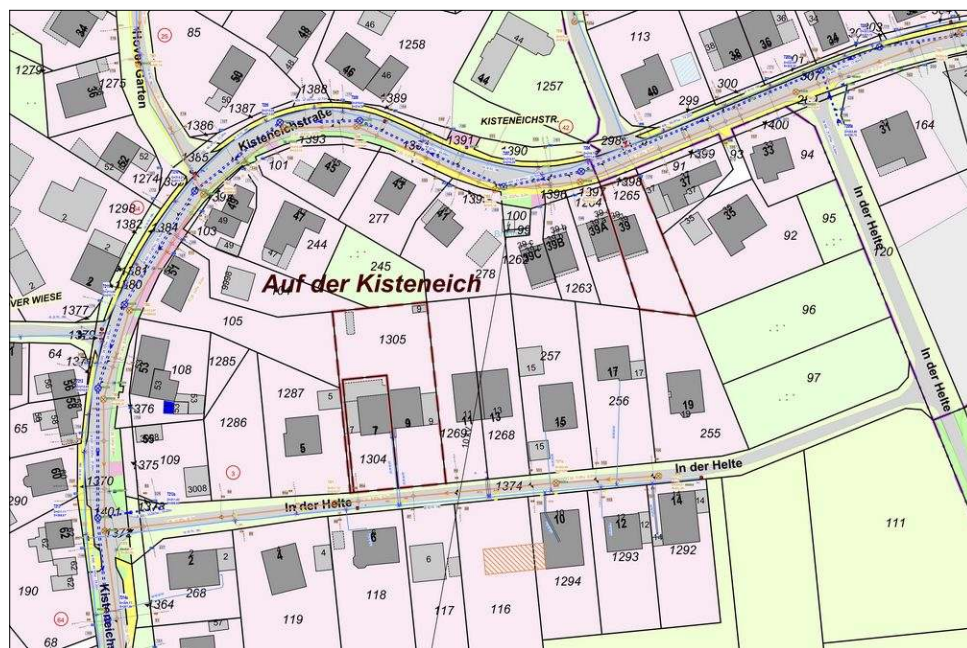


Abbildung 8: Vorhandene Kanalisation - Quelle: Gemeinde Eitorf

5. Bebauungsplanung

Die städtebauliche Planung beinhaltet die Arrondierung eines bestehenden Siedlungsgefüges im bisher unbebauten Eckbereich / östlicher und südlicher Straßenabschnitt der Straße „In der Helte“ am Südrand des Ortsteils Eitorf-Hove. Der strukturelle Charakter der angrenzend vorhandenen Bebauung wird bezüglich Dichte, Kubatur und Dachform bei der Planung berücksichtigt und weitestgehend übernommen.

Anstelle des in der Vorentwurfsplanung im Norden des Plangebietes festgesetzten Dorfgebietes (MD) setzt der Änderungsbebauungsplan für den gesamten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO fest; Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind u.a. wegen des damit einhergehenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens und der zu erwartenden Emissionen (insbesondere Lärm) nicht zulässig.

Mit der Festsetzung eines WA-Gebietes im Norden des Geltungsbereichs wird u.a. einer Anregung des Rhein-Sieg-Kreises entsprochen, der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 26.05.2021 darauf hingewiesen hatte, dass die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) bereits heute nicht mehr den Gegebenheiten vor Ort entspreche, denn für ein MD-Gebiet typische landwirtschaftliche Betriebe sind im Plangebiet weder vorhanden noch neu geplant. Mit Ausnahme eines Sägewerkes östlich der Straße „In der Helte“ findet sich im Umfeld des Plangebietes ausschließlich Wohnnutzung. Im weiteren Verlauf der Planung wurden die Flurstücke 91, 94, 1399 und 1400 aus städtebaulichen Gründen in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO definiert; die Baugrenzen dürfen durch einzelne Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone u.ä. geringfügig überschritten werden (bis zu 1,0 m). Im Bereich der bereits bebauten Flurstücke 91, 92 und 94 übernimmt der Änderungsbebauungsplan die Baufenster des Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“, 1. Änderung, da diesbezüglich aktuell keine Änderungen geplant sind. Auf den noch unbebauten Grundstücken im Süden des Plangebietes wird die künftige Bebauung den Ortsrand in diesem Bereich neu definieren: die Anordnung der Baufenster entlang der Straße „In der Helte“ in Verlängerung der im Bebauungsplan Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“, 1. Änderung, festgesetzten bebaubaren Flächen gewährleistet ein einheitliches Erscheinungsbild der Ortsrandbebauung an dieser Stelle; der Bebauungsplan setzt überbaubare Flächen mit 3,0 m bzw. 6,0 m Abstand parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen fest.

Für das gesamte Plangebiet ist eine lockere Einfamilienhausbebauung geplant, die sich harmonisch in das vorhandene Siedlungsgefüge integrieren soll. Dies wird – unter Bezugnahme auf die Bestandsbebauung – gewährleistet durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise und eine niedrige Grundflächenzahl GRZ = 0,3.

In WA 1 orientiert sich die Planung mit der Festsetzung einer maximal zweigeschossigen Bebauung und einer Dachneigung von 20-30° am Gebäudebestand entlang der Kisteneichstraße bzw. an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“, 1. Änderung.

Zum Ortsrand hin (in WA 2) setzt der Bebauungsplan eine maximal eingeschossige Bebauung fest; als Dachform sind, neben Flach- und Pultdächern, bis zu 45° geneigte Dächer zulässig, die zu Wohnzwecken ausgebaut werden können. Nur bei eingeschossiger Bebauung sind Kniestöcke (Drempel) zulässig, die Gesamthöhe des Gebäudes darf dabei 8,0 m nicht überschreiten. Diese – aus dem Ursprungsplan übernommenen - Festsetzungen sollen sicherstellen, dass sich eine künftige Neubebauung harmonisch in den Bestand einfügt und ein einheitliches Erscheinungsbild der südlichen Randbebauung des Ortsteils Hove gewährleistet wird. Zu diesem Zweck übernimmt der Änderungsbebauungsplan weitere gestalterische Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“, 1. Änderung, wie Festsetzungen zur Dacheindeckung und zu Fassadenmaterialien, zur Dimensionierung von möglichen Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitten, zur Ausgestaltung von Einfriedigungen der Baugrundstücke, zum maximal zulässigen Grad der Flächenversiegelung in den Vorgartenbereichen u.a..

Die Verkehrserschließung der künftigen neuen Baugrundstücke erfolgt unmittelbar über die vorhandenen Straßenabschnitte „In der Helte“ im Osten und Süden des Plangebietes. Für die Versorgung mit Wasser, Gas, Strom etc. müssen neue Leitungen verlegt bzw. vorhandene Leitungen verlängert werden.

Die Abwasserbeseitigung im Ortsteil Hove erfolgt generell im Trennsystem. Laut Stellungnahme der Gemeindewerke Eitorf vom 20.04.2021 besteht bezüglich des Schmutzwassers die Möglichkeit der Entsorgung über neu zu errichtende Kanalleitungen zur Kisteneichstraße hin sowie innerhalb der Straße „In der Helte“. Das von den Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 44 Abs. 2 LWG i.V.m. § 55 WHG auf den jeweils betroffenen Grundstücken, soweit diese nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, versickert werden. Hiervon kann abgewichen werden, wenn gutachterlich festgestellt wird, dass eine Versickerung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist.

6. Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde für die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange auf der Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, die angewandten Verfahren sowie die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht beschrieben. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan (Teil 2).

7. Artenschutz

Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens wurde für die Belange des Artenschutzes zunächst eine Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I, Anlage A) durchgeführt. Darin wurde in einer überschlägigen Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten könnten. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse waren für bestimmte Vogel- und Fledermausarten weitergehende Untersuchungen erforderlich, die im Rahmen einer vertiefenden Artenschutzprüfung (ASP II, Anlage B) erfolgten. Im Ergebnis dieser ASP II wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen formuliert, die das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verhindern sollen. Die dargestellten Maßnahmen finden ihren Niederschlag in Form entsprechender textlicher Festsetzungen in Teil B des Bebauungsplans.

8. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“, 2. Änderung, soll

- die derzeitige Ortsrandsituation durch eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des vorhandenen Siedlungsbereichs neu definiert werden und
- durch Ausweisung zusätzlicher bebaubarer Flächen dem aktuellen Baulandbedarf, insbesondere für den Wohnungsbau, Rechnung getragen werden.

9. Bodenordnung

Für die Umsetzung der Planung sind vor Beginn der Baumaßnahmen bodenordnerische Maßnahmen im Bereich der jetzigen Flurstücke 92 und 95 erforderlich.

10. Flächenbilanz

Nach Realisierung der Planung stellt sich die Aufteilung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“, 2. Änderung, wie folgt dar:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.344 m²	76,5 %
davon WA 1	2.237 m ²	
WA 2	2.107 m ²	
Verkehrsflächen	1.334 m²	23,5 %
Gesamt Geltungsbereich	5.678 m²	100,0 %

11. Anlagen

Der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“ sind folgende Anlagen beigelegt:

Anlage A

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“
Artenschutzprüfung Stufe I (ASP Stufe I)

Büro STRIX, Königswinter
April 2021

Anlage B

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“
Artenschutzprüfung Stufe II

Büro STRIX, Königswinter
Juli 2021

12. Anhang

Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.2, Hove
Gemeinde Eitorf

Textfestsetzungen
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes-Nr. 8.2, Hove

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Dorfgebiet (MD) sind Ausnahmen gemäß § 5 (3) BauNVO, nämlich Vergnügungsstätten i. S. des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO, nicht zulässig, wie auch die im Anhang zur 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgebietes vom 24.07.1985 (BGBl. I. S. 1586) unter 7.1 genannten Anlagen unzulässig sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO nicht zulässig, nämlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Das Vortreten von Gebäudeteilen (wie Vordächer, Erker, Balkone, Lisenen) vor die Baugrenze ist bis zu 1,00 m zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen, in den für Garagen ausgewiesenen Flächen und bis 6,00 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind, mit Ausnahme von Abfallbehältern und deren Standplätze, vor der vorderen (straßenseitigen) Baugrenze nicht zulässig.

3. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe darf betragen:

bei ebenen oder von der erschließenden Verkehrsfläche aus abfallenden Grundstücken höchstens 0,50 m über der Krone der angrenzenden Erschließung, gemessen mittig der Straßenfront des Gebäudes;

bei Baugrundstücken, die von der erschließenden Verkehrsfläche aus ansteigen, höchstens 0,30 m über der höchsten natürlichen Geländehöhe am Gebäude.

In Baulücken von höchstens zwei möglichen Hauptgebäuden sind Ausnahmen zur Anpassung an die angrenzend vorhandene Altbebauung zulässig.

4. Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 2 Obstbaumhochstämme mit 7 bis 8 cm Stammdurchmesser zu pflanzen. Dabei sind die Arten der beigefügten Pflanzliste zu wählen (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB).

5. Im Bereich der abweichenden Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit einer Länge bis 24 m zulässig (gem. § 22 (4) BauNVO).

B) Baugestalterische Festsetzungen

1. Dachformen und Dachneigungen

Es sind nur Sattel-, Walm- und gegeneinander gesetzte Pultdächer zulässig;

bei Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen und 1-geschossigen Anbauten sind Flachdächer zulässig, wenn die Grundfläche höchstens 35 qm beträgt.

Dachneigungen sind entsprechend den zeichnerischen Planeintragungen zulässig. In den Baugebieten, in denen als Höchstmaß 2-geschossige Bebauung zulässig ist, dürfen 1-geschossige Gebäude Dachneigungen von 30 - 45 Grad und Firsthöhen von höchstens 9,00 m haben, gemessen über dem Erdgeschossfußboden.

2. Drempel (Kniestock)/Firsthöhe

Drempel sind nur bei 1-geschossigen Gebäuden zulässig.

Die Firsthöhe darf, gemessen über dem Erdgeschossfußboden, beim Höchstmaß 2-geschossiger Bebauung 9,00 m, bei 1-geschossiger Bebauung 8,00 m höchstens betragen. Eine geringfügige Abweichung kann, insbesondere zur Anpassung an die vorhandene Nachbarbebauung, bis zu 0,30 m zugelassen werden.

3. Dachaufbauten (Gauben etc.) und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Firstlänge und nur bei Dachneigungen über 30 Grad zulässig. Die Einzellänge darf 3,00 m nicht überschreiten; vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Die vordere Ansichtsfläche einer Gaube darf nicht in das obere Drittel der Dachhöhe reichen.

4. Dacheindeckungen und Fassadenmaterial

Unzulässig sind:

- Fassadenverkleidungen aus Bitumen- oder Kunststoffmaterial
- Fassadenverkleidungen mit polierten Natur-, Kunststein- oder Keramikplatten von mehr als 30 % der jeweiligen Ansichtsfläche und
- Dacheindeckungen mit Blechen oder Dachpappen in Bahnen, sofern die Dachneigung 20 Grad übersteigt.

5. Einfriedigungen, Freiflächengestaltung

Einfriedigungen sind vor der straßenseitigen Baugrenze und deren geradlinige Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze (=Vorgarten) nur als Gitter, Holzzäune und Hecken bis zu 0,80 m Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig; Sockelmauern nur bis zu 0,30 m Höhe.

Sonstige Einfriedigungen sind nur als Drahtzäune, Gitter, Holzzäune oder Hecken bis zu 1,80 m Höhe über der natürlichen Geländehöhe zulässig.

Bei Doppelhäusern sind im Bereich der Grenzbebauung grenzständige Abschirmwände bis zu 3,00 m Länge und 2,50 m Höhe zulässig.

Vorgartenflächen (Flächen vor der straßenseitigen Baugrenze bzw. vor dem Hauptgebäude) dürfen nur bis zu 30 % versiegelt werden.

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so dicht zu bepflanzen, daß die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

C) Hinweise:

1. Innerhalb eines Geländestreifens von 3,00 m Breite, gemessen von der Grundstücksgrenze des oberirdischen Gewässers, dürfen Anlagen aller Art, Erhöhungen und Vertiefungen der Erdoberfläche sowie Einfriedigungen nur mit vorheriger Genehmigung des Rhein-Sieg-Kreises als Untere Wasserbehörde hergestellt oder wesentlich verändert werden (gemäß § 99 Landeswassergesetz vom 09.06.1989 - GV NW S. 384).
2. Die in der Zeichnung eingetragenen Sichtflächen (siehe auch Zeichenerklärung) sind aus Verkehrssicherheitsgründen von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten.
3. Zur Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser und zur Minderung der Fließgewässerbelastung wird die Anlage von Zisternen mit min. 1 cbm Fassungsvermögen empfohlen.

4. Bei der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird empfohlen, nur heimische Gehölze zu wählen, als Beitrag zur Nährstoffversorgung der privaten Grünbereiche und zur Müllvermeidung die anfallenden organischen Abfälle zu kompostieren, und befestigte Flächen möglichst nicht oder nur geringfügig zu versiegeln (z. B. durch die Wahl von wassergebundenen Decken, Pflaster, Rasengittersteinen etc.)

D) Pflanzliste

Liste der zu verwendenden Obstgehölze

a) Apfelsorten:

Bohnapfel
Boihenapfel
Boskoop
Danziger Kantapfel
Goldparmäne
Grafensteiner
Jakob Lebel
Mautapfel
Oldenburg
Ontario
Rabauen
Renette, Luxemburger
Rote Sternrenette
Schafsnase
Weißer Klarapfel
Winterrambur

b) Birnensorten:

Bergamotte
Clappss Liebling
Frühe aus Trévoux
Großer Katzenkopf
Gute Luise
Gute Graue
Köstl. aus Charneux
Neue Poiteau
Winterbanane

c) Süßkirschen:

Hedelfinger Riesen
Schwarze Knorpelkirsche

d) Pflaumen/Zwetschen:

Große Grüne Reneklode
Hauszwetsche
Wangenheims Frühe