

# GEMEINDE EITORF



## Textteil

zum

## Bebauungsplan Nr. 3 Eitorf - West I

27. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach  
§ 13a BauGB im beschleunigten Verfahren  
im Bereich „Obere Hardt“

**Stand: 09.05.2023**

Bearbeitung:

# HKS

Gerhard Kunze  
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

Freudenberger Straße 383  
57072 Siegen

tel. 0271 / 313621-0  
fax 0271 / 313621-1  
mail: h-k-siegen@t-online.de  
www.hksiegen-städtebauer.de

# Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke

## Rechtsgrundlagen

Aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
  - **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).
  - **Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- wird folgende Satzung über die 27. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, Eitorf-West I (Obere Hardt) erlassen:

**TEIL A: Planzeichnung M. 1:500**

**TEIL B: Text**

### Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat am ..... gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB und i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB die Aufstellung der Satzung zur 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Eitorf-West I (Obere Hardt) im beschleunigten Verfahren gern. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter [www.eitorf.de](http://www.eitorf.de) am ..... sowie durch Aushang an der mit "Amtliche Informationen" gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf am ..... auf die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses auf der Internetseite hingewiesen.

Eitorf, den .....  
(Der Bürgermeister)

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gern. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Eitorf, den .....  
(Der Bürgermeister)

### Beschluss der Öffentlichen Auslegung

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat am ..... den Entwurf des Änderungs-

bebauungsplans mit Text und Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Eitorf, den .....  
(Der Bürgermeister)

### **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Änderungsbebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom

..... bis ..... einschließlich

zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden ausgelegt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfs der 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Eitorf-West I (Obere Hardt) mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wurde, erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter [www.eitorf.de](http://www.eitorf.de) am..... sowie durch Aushang an der mit "Amtliche Informationen" gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf am ..... auf die öffentliche Bekanntmachung des o.g. Bebauungsplanes auf der Internetseite hingewiesen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Eitorf, den .....  
(Der Bürgermeister)

### **Beteiligung der Behörden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Eitorf, den .....  
(Der Bürgermeister)

### **Abwägung**

Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am ..... in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Eitorf, den .....  
(Der Bürgermeister)

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am ..... den Änderungsbebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eitorf, den .....  
(Der Bürgermeister)

### **Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Änderungsbebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Text, Farbe und Schrift einschließlich Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Gemeinde Eitorf vom ..... übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden. Der Änderungsbebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Eitorf, den .....  
.....  
(Der Bürgermeister)

### **Bekanntmachung / Inkrafttreten**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses mit dem Hinweis darauf, wo der Änderungsbebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter [www.eitorf.de](http://www.eitorf.de) am ..... sowie durch Aushang an der mit "Amtliche Informationen" gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich. Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf am ..... auf die öffentliche Bekanntmachung hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Eitorf, den .....  
.....  
(Der Bürgermeister)

### **Einsichtnahme**

Diese Bebauungsplanänderung und die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, etc.) können während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Eitorf, Abt. Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz, Markt 1, 53786 Eitorf eingesehen werden.

# TEIL B: Text

## Textliche, planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen, planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht Gegenstand der Planung

Zusätzlich zu den bestehenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 werden folgende Festsetzungen getroffen:

### 1. Baugrenzen

Die überbaubare Fläche wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen werden im Norden und Westen erweitert.

### 2. Befestigung der Stellplätze und Zufahrten / Regenwasser von den Dachflächen der Garagen/Carports

Die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten ist so anzulegen, dass Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert. Das Regenwasser von den Dachflächen der Garagen/Carports außerhalb von Baugrenzen ist ebenfalls auf dem Grundstück zu versickern.

### 3. Beseitigung Niederschlagswasser

Der § 44 LWG i.V.m. § 55 Abs. 2 WHG ist im gesamten Bereich zu berücksichtigen. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder zu verrieseln. Ein entsprechender Nachweis ist vorzulegen.

### 4. Nutzung solarer Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB:

4.1 Auf jedem neuen Baugrundstück sind die nutzbaren Dachflächen von Neubauten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

4.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

### 5. Begrünungsmaßnahme B1 „Baumpflanzung auf Baugrundstücken“

Auf jedem neuen Baugrundstück ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Diese Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Hierbei ist eine Art aus der folgenden Liste zu wählen:

Laubbäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden.

Pflanzgröße: Hochstämme, 3xv., 16-18 cm StU

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Rückschnitt bzw. Verjüngungsschnitt bei Bedarf (ca. alle 10 Jahre).

#### Obstgehölze:

Apfelsorten: Großer Rheinischer Bohnapfel, Riesen Boikenapfel, Roter Boskoop, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Doppelte Luxemburger Renette, Rheinischer Winterrambour, Rheinische Schafsnase, Ontarioapfel, Berlepsch, Goldparmäne, Rote Sternette, Zuccalmaglio Renette.

Birnensorten: Gute Luise, Gute Graue, Katzenkopf, Conference, Köstliche aus Charneux.

Kirschsorten: Rote Knorpelkirsche, Büttners Gelbe Knorpelkirsche, Geisepitter,

Pflaumen: Deutsche Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge

Pflanzgröße (mind.): Hoch- bzw. Halbstämme, 2xv. 8-10 cm StU

Pflanzung: Die Veredelungsstelle muss eine Handbreit über dem Boden bleiben, da sich sonst Unterlage und Sorte trennen.

Pflege: Anwuchskontrolle, Nachpflanzung als Ersatz abgängiger Bäume, Pflanzschnitt bei Neupflanzungen, Freihalten der Baumscheibe in den ersten beiden Standjahren, jährlicher Erziehungsschnitt vom 1. – 10. Jahr, danach Schnitt alle 3-5 Jahre;

# Sonstige Hinweise

## 1. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung anfallende, bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

## 2. Bodenschutz, Altlasten

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungseinschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc. zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

## 3. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von derartigen Funden ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 0 22 06 / 90 30 -0 unverzüglich anzuzeigen und die Fundstelle ist in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

## 4. Niederschlagswasserbeseitigung

Gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 44 Landeswassergesetz soll anfallendes Niederschlagswasser auf erstmals zu bebauenden Grundstücken ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit

möglich ist und soweit weder wasserwirtschaftliche Belange noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

## 5. Kampfmittelfunde

Bauarbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Rheinland bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu

entnehmen. Vorab werden dann zwingende Betreuungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inklusive Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind ist dies schriftlich zu bestätigen.

# Artenschutzrechtliche Hinweise ohne bodenrechtlichen Bezug

Durch die bauliche Nutzung selbst sowie auch die Vorbereitung derselben, darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formulierten Verbote zum Artenschutz (BNatSchG) werden. Die entsprechenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Folgende artenschutzfachlich begründete Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen:

### V 1 Fällzeitbeschränkung

Gehölze dürfen gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, gefällt werden.

### V 2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten / Straßenbeleuchtung ist gemäß der Prämisse „so wenig Licht wie möglich und so viel wie nötig“ auszurichten und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass sich die Lichtbelastung außerhalb der bebauten Flächen nicht signifikant erhöht. Dementsprechend soll nur

gerichtetes Licht verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, also nach unten bzw. in das Plangebiet hinein. Die Beleuchtung angrenzender (Fledermaus-) Lebensräume ist zu verhindern.

Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung mit möglichst bodennahen Lampen zu wählen. Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein, also nicht über

die EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur  $> 2.700$  K sollten nicht eingesetzt werden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über  $60^{\circ}$  C erwärmen.