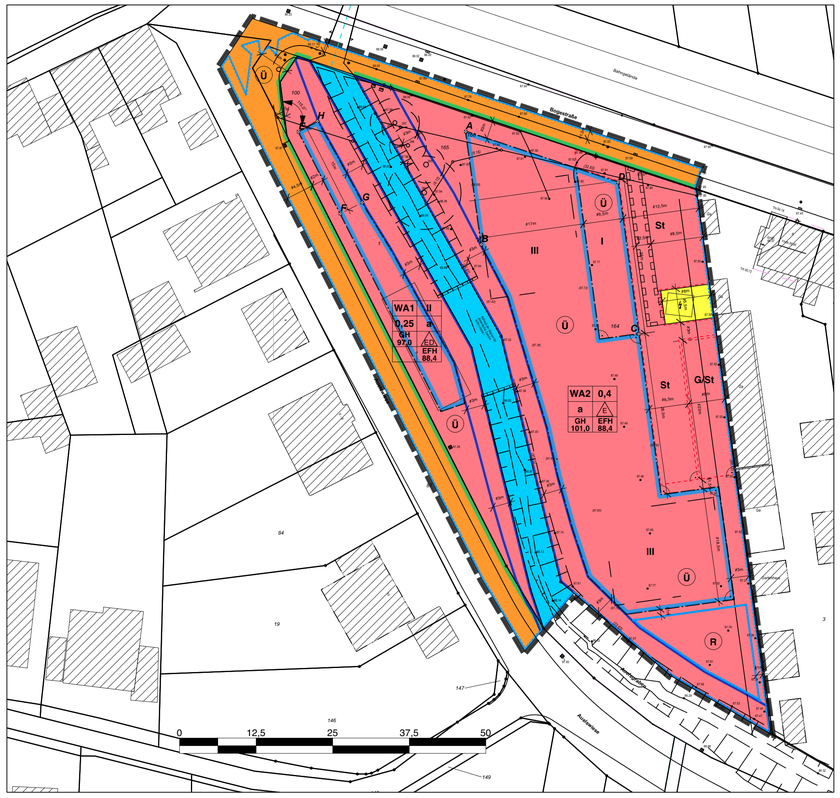
Teil A: Planzeichnung



Erläuterung der Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. WA1 — Allgemeines Wohngebiet (WA)
§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO

z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO

z.B. GH 101,0 — Höhe baulicher Anlagen (Meter über NHN im DHNN 2016) als Höchstmaß, Oberkante GH
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a — Abweichende Bauweise
§ 22 Abs. 4 BauNVO

E — Nur Einzelhäuser zulässig
§ 22 BauNVO

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
§ 22 BauNVO

Baugrenze
§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizitätsversorgung

Wasserflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Abs. 6 und Abs. 6a BauGB

Wasserfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Gewässerrandstreifen
§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 31 LWG NRW

R — Flächen für die Hochwasserrückhaltung
§ 9 Abs. 6 BauGB

Ü — Gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet
§ 9 Abs. 6a BauGB

Sonstige Planzeichen

St — Flächen für nicht überdachte Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

G/St — Flächen für nicht überdachte Stellplätze, Garagen und Carports
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Nutzer der Flächen für Versorgungsanlagen zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

z.B. EFH 88,4 — Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) in Metern über NHN im DHHN 2016 als Mindestmaß
§ 9 Abs. 3 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen

Aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen, jeweils in der zum Zeitpunkt der 2. erneuten öffentlichen Auslegung geltenden Fassung,

Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. S.421) i

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666)

wird folgende Satzung über die 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf (Bogestraße), erlassen:

Teil A: Planzeichnung M. 1 : 500

Teil B: Text

Im Geltungsbereich der 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf (Bogestraße), treten die Festsetzungen des Ursprungsplans außer Kraft.

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat am 18.10.2022 gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung der Satzung zur 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf (Bogestraße) im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de am 10.11.2022 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 gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Beschluss der öffentlichen Auslegung

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat am 18.10.2022 den Entwurf des Änderungsbebauungsplans 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, die Begründung sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 18.11.2022 bis 19.12.2022 einschließlich zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden ausgelegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf (Bogestraße) mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und gemäß § 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 am 10.11.2022 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)

Erste erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Änderungsbebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, die Begründung sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB für die Dauer von vier Wochen in der Zeit vom 27.04.2023 bis 25.05.2023 einschließlich zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de am 18.04.2023 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)

Este erneute Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können und die in der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen abgegeben haben, wurden gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom ..... von der Planung unterrichtet und erneut zur Äußerung aufgefordert.

Eitorf, den .....
(Der Bürgermeister)

Zweite erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Änderungsbebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, die Begründung sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB für die Dauer von 14 Tagen in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen; Stellungnahmen konnten nur zu den ergänzten/geänderten Teilen abgegeben werden.

Die ortsübliche Bekanntmachung der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter 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)

Zweite erneute Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden und die in der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen abgegeben haben, wurden gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom ..... von der Planung unterrichtet und erneut 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 Abs. 1 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 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)

Teil B: Text

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zu Teil A: Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2
§ 1 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 BauNVO
Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

3. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO
(1) In WA 1 werden die Gebäude in abweichender Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet; die Länge der Gebäude darf höchstens 12,0 m für ein Einzelhaus und 24,0 m für ein Doppelhaus betragen.
(2) In WA 2 werden die Gebäude in abweichender Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet; die Länge der Gebäude darf jeweils höchstens 25,0 m betragen.

4. Garagen, Carports, private Pkw-Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
In WA 2 sind Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze nur auf den entsprechend festgesetzten Flächen (G/St, St) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

5.1 Maßnahmen zum Artenschutz
Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern sowie von übrigen Vegetationsbeständen für Zwecke der Baufeldräumung / Baustelleneinrichtung darf nur außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September durchgeführt werden.

5.2 Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz
Nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Wege, die ausschließlich als Feuerwehr- und Rettungszufahrten dienen, sind aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) herzustellen.
Bei Eingriffen in Bereiche, in denen natürlicher Oberboden ansteht, soll der Umgang des Oberbodens gem. DIN 18300 erfolgen.
Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden abzuschieben und einer entsprechenden Zwischenlagerung bzw. Verwertung zuzuführen.
Während der Bauphase ist die ordnungsgemäße Lagerung von und der sachgerechte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu gewährleisten.

6. Nutzung solarer Strahlungsenergie
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB
Mindestens 60 % der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Photovoltaikanlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Mindestens 20% der Vegetationsfläche sind gärtnerisch mit Gehölzpflanzungen anzulegen. Dabei sind überwiegend (≥ 50%) standortgerechte, heimische Arten gemäß Pflanzliste (Anhang A 5 der Begründung zu diesem Bebauungsplan) zu verwenden.
Die Anlage dieser Flächen mit flächigen Steinschüttungen wie Kies, Schotter oder Splitt ist nicht zulässig.

8. Maßnahmen zum Schallschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Schlafräume innerhalb der in der Planzeichnung durch die Punkte A-B-C-D in WA 1 und durch die Punkte E-F-G-H in WA 1 begrenzten Flächen, die nur über nach Norden oder Osten ausgerichtete Fenster verfügen, sind mit schallgedämmten Permanent- oder Wandlüftern auszustatten.

9. Bauordnungsrechtliche Vorschriften
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

9.1 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter
Standplätze für bewegliche Abfallbehälter / Mülltonnen sind so einzugrünen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

9.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Flächige Steinschüttungen mit Kies, Schotter oder Splitt im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB

1. Versickerung des Niederschlagswassers gemäß § 44 LWG NRW
Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist anfallendes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.
Auf die Stellungnahme zur Niederschlagswasserversickerung des Geotechnischen Büros Dr. Leischner GmbH vom 21.07.2022 für das Grundstück Bogestraße 4 im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

2. Überschwemmungsgebiet
Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich des im Sinne des § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Sieg. Künftige Bauvorhaben bedürfen nach § 78 WHG einer wasserrechtlichen Genehmigung; für die Berechnung des Retentionsraumausgleichs ist die Höhe des 100-jährigen Bemessungshochwassers zu berücksichtigen, sie beträgt für den Planbereich nach Auskunft der Bezirksregierung Köln 88,27 m ü. NHN. Auf das Fachgutachten „Hochwasserschutz" der Fichtner Water &Transportation GmbH (Anlagen F-H der Begründung zu diesem Bebauungsplan) wird hingewiesen.

3. Vogelschlag an Gebäuden
Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefahrvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

4. Gewässerrandstreifen
Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Auelsgrabens, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ist ab Oberkante / Uferböschung beidseitig ein mindestens 3,0 m breiter Gewässerrandstreifen freizuhalten. Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind nicht zulässig
- das Entfernen standortgerechter Bäume und Sträucher sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen einschließlich der Errichtung von Fundamenten, Zäunen, Treppen, Sitzbänken, Spielgeräten, Zufahrten, Anschüttungen, Terrassen, Überdachungen etc. und von in den Gewässerrandstreifen auskragenden Anlagen ausgenommen Dachüberstände der Hauptgebäude,
- Gestaltung als Grünfläche, z.B. durch Anlage von Wegen, Anlage und Pflege von Zierrasen oder -beeten, Gartenmöblierung.

Die Erreichbarkeit des Gewässerrandstreifens zu Unterhaltungszwecken ist auf ganzer Länge dauerhaft sicherzustellen.

5. Lichtemissionen
Informationen zur Verhinderung nachteiliger Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen wild lebender Arten durch Lichtemissionen können der LANUV-Info 42 (2018) „Künstliche Außenbeleuchtung – Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen" entnommen werden. Vorsorglich wird auf die durch das Insektenschutzgesetz vom 18. August 2021 in das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eingefügte Vorschrift zum „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen" (§ 41a BNatSchG) hingewiesen. Die Vorschrift tritt nach Erlass einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.4 d BNatSchG durch das zuständige Bundesministerium in Kraft.

6. Bodenschutz, Altlasten
Gemäß § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachhaltige Einwirkungen zu treffen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Auf den Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB" LABO 2009, wird hingewiesen. Die Flächen von WA 2 sind aufgrund ihrer gewerblichen Vornutzung als Altstandort im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises erfasst. Bei den Erdarbeiten und der Herstellung der Außenanlagen / Gärten ist besonders darauf zu achten, dass kein belastetes Deponat auf die oberflächennahen Schichten gelangt bzw. mit diesen vermischt wird. Im Bereich künftiger Grün- und Spielplatzflächen ist der anstehende Boden durch eine mindestens 0,6 m starke Schicht aus durchwurzelbarem Oberboden zu überdecken, der die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV 2021), Anlage 1, Tabellen 1 und 2 einhält. Die chemischen Untersuchungen sind vor dem Aufbringen des Oberbodenmaterials durchzuführen. An der Basis des aufzubringenden Oberbodens ist eine Grabsperre (Geotextil o.ä.) aufzubringen. Die ordnungsgemäße Entsorgung des belasteten Erdaushubs ist nachzuweisen. Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz 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 Umwelt- und Naturschutz abzustimmen.

7. Archäologische Funde und Befunde
Beim Auftreten archäologischer Funde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

8. 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 der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

9. Städtebauliche und technische Kriminalprävention
Auf das kostenlose Informations- und Beratungsangebot des Polizeipräsidium Bonn zur städtebaulichen und technischen Kriminalprävention wird hingewiesen. Ausführliche Informationen sind telefonisch sowie unter kkkpo.bonn@polizei.nrw.de erhältlich.

10. Bergbau
Das Plangebiet liegt über auf Eisenstein, Braunkohle und Kupfer verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Eine Rechtsnachfolgerin der letzten Eigentümerin ist der Bezirksregierung Arnsberg nicht bekannt. In den derzeit dort vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes kein Bergbau verzeichnet.

11. Abwasserbeseitigung
Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist über eine öffentliche Mischwasser-Kanalisation in der Bogestraße und in der Straße „Auelswiese" sichergestellt. Eine Karte mit den vorhandenen Leitungstrassen ist dem Anhang A4 in Kapitel 11 der Begründung zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen. Auf Antrag kann auf ein Überlassen von Regenwasser verzichtet werden, soweit die gemeinwohlverträgliche Beseitigung auf den anliegenden Privatgrundstücken sichergestellt ist und durch die untere Wasserbehörde genehmigt wurde.

12. Verkehrsemissionen
Der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen weist auf Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen (insbesondere der L 333) und, daraus resultierend, auf mögliche Lärmreflexionen bei Hochbauten hin. Notwendige Schutzmaßnahmen zu Lasten der Straßenbauverwaltung sind auszuschließen.

13. Erdbebengefährdung
Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005- 04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen ist. Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 sowie der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen. Für übliche Hochbauten müssen keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.
Ergänzender Hinweis: die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt wurde. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".

14. Arbeitsbereich für die Gewässerunterhaltung
Zur Vermeidung einer Ver- oder Behinderung von Maßnahmen der Gewässerunterhaltung ist beidseitig des Auelsgrabens ein Arbeitsbereich von mindestens 3,0 m Breite, von der Böschungsoberkante aus gemessen, von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäude, Terrassen, Zäune etc.) und neuer Bepflanzung freizuhalten. Zur Gewährleistung eines gesicherten Zugangs mit Geräten und Fahrzeugen ist eine lichte Durchfahrtshöhe von mind. 3,0 m sicher zu stellen.

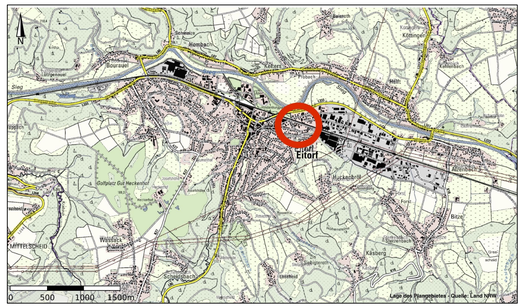
15. Grundwasserschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet aufgrund der Nähe zur Sieg und zum Auelsgraben im Einflussbereich erheblicher Grundwasserschwankungen befindet. Baugrubenentwässerungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Mit den Baumaßnahmen darf erst nach Vorliegen der wasserrechtlichen Bescheide begonnen werden.
Darüber hinaus sind Baumaßnahmen, die ins Grundwasser einbinden, gemäß § 49 WHG bei der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

16. Belange der Deutschen Bahn AG
Es wird darauf hingewiesen, dass Entschädigungsansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aufgrund von durch den Eisenbahnbetrieb entstehenden Emissionen (Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können, nicht geltend gemacht werden können.
Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.
Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Konzernrichtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1*). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

17. Kampfmittelfunde
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans, eine diesbezügliche Überprüfung ist nicht erforderlich. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle zu verständigen.
Bei Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten empfiehlt die Bezirksregierung Düsseldorf eine Bohrlochdetektion unter Beachtung des diesbezüglichen Leitfadens auf ihrer Internetseite.

Gemeinde Eitorf

EITORF AN DER SIEG



31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf (Bogestraße)

Entwurf - Maßstab 1:500

Planungsstand 28.06.2023

Planverfasser:

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