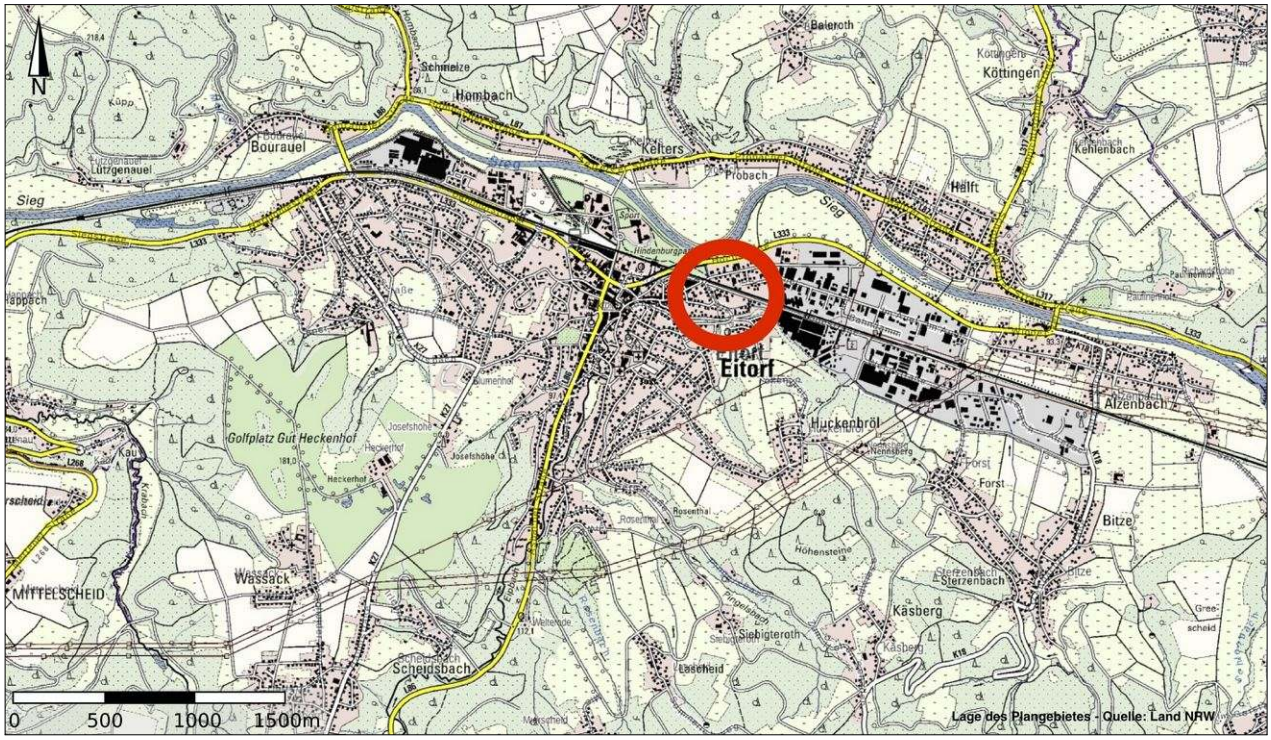
Gemeinde Eitorf



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

Begründung

Begründung

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

(§ 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB)

Bearbeitet:

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

Bad Honnef, den 28.06.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplans....5
2. Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans....5
3. Planverfahren....5
3.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB....5
3.2 Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB:....6
4. Planerische Rahmenbedingungen....7
4.1 Übergeordnete Planungen / Regionalplan....7
4.2 Überschwemmungsgebiet....7
4.3 Starkregengefahrenhinweiskarte....7
4.4 Schutzgebiete....7
4.5 Starkregen-Gefahrenkarten der Gemeinde Eitorf....9
4.6 Flächennutzungsplan (FNP)....10
4.7 Vorlaufende Bebauungsplanungen....10
4.8 Altlasten....10
5. Plangebiet....12
5.1 Derzeitiger Zustand und Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzungen....12
5.2 Eigentumsverhältnisse....12
6. Planung....13
6.1 Städtebauliches Konzept....13
6.2 Erschließung....14
6.2.1 Verkehrserschließung....14
6.2.2 Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers....14
6.3 Schallschutz....15
6.4 Bodenschutz....15
6.5 Grünordnung....15
6.6 Nutzung solarer Energie....16
6.7 Artenschutz....16
6.8 Ergebnisse der FFH-Vorprüfung....16
6.9 Überschwemmungsgebiet....16
6.10 Starkregenereignisse....18
6.11 Gewässerrandstreifen....18
7. Planinhalt, Festsetzungen des Bebauungsplans....18
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen....18
7.1.1 Art der baulichen Nutzung....18
Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2)....18
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung....18
- Grundflächenzahl (GRZ)....18
- Zahl der Vollgeschosse....19
- Gebäudehöhen....19
7.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen....19
7.1.4 Garagen / Carports, private Pkw-Stellplätze....19
7.1.5 Verkehrsflächen....19
7.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen....19
7.1.7 Wasserflächen....19
7.1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft....20
- Artenschutz....20
- Boden- und Grundwasserschutz....20
7.1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen....20

7.1.10 Nutzung solarer Strahlungsenergie....20
7.1.11 Maßnahmen zum Schallschutz....20
7.1.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen....20
7.1.13 Höhenlage baulicher Anlagen....21
7.1.14 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs....21
7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen....21
7.3 Nachrichtliche Übernahme....21
7.3.1 Gewässerrandstreifen....21
7.3.2 Flächen für die Hochwasserrückhaltung....22
7.3.3 Überschwemmungsgebiet....22
7.4 Hinweise....22
8. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung....23
9. Flächenbilanz....23
10. Anlagen....24
10.1 Anlage A....24
10.2 Anlage B....24
10.3 Anlage C....24
10.4 Anlage D....24
10.5 Anlage E....24
10.6 Anlage F....24
10.7 Anlage G....24
10.8 Anlage H....24
11. Anhang....25
12. Fotodokumentation....38

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplans

Das brach liegende, rd. 600 m östlich des Eitorfer Ortszentrums (Marktplatz) gelegene Betriebsgelände einer ehemaligen Pfeffermühle soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Eine Investorengemeinschaft plant auf den unmittelbar an den Auelsgraben angrenzenden Grundstücksflächen (im Folgenden „Antragsgebiet“ genannt) die Errichtung von drei Mehrfamilienwohnhäusern und legte dem Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz am 16.11.2021 ein entsprechendes Entwurfskonzept vor. Die Planung weicht u.a. in Bezug auf das Maß der geplanten baulichen Nutzung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr 1, Ortslage Eitorf, ab; um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung zu schaffen, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Auf seiner Sitzung am 16.11.2021 stimmte der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz einem entsprechenden Änderungsantrag vom Grundsatz her zu. Die Kosten der Planung sind von den Antragstellern zu tragen.

2. Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans

Das Antragsgebiet (s. Kapitel 1) liegt gemäß den Festsetzungen des zum Zeitpunkt der Änderungsplanung rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf (s. Abb. 8), im Bereich eines sich beiderseits der Bahntrasse erstreckenden Mischgebietes MI 12. Entsprechend § 6 Absatz 1 BauNVO dienen Mischgebiete vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Aufgrund der Entwicklung in den zurückliegenden Jahren wurde die gewerbliche Nutzung als eine dieser beiden Hauptnutzungen nicht nur im Antragsgebiet selbst (Einstellung des Mühlenbetriebes), sondern auch im Bereich der östlich angrenzenden Mischgebietsflächen südlich der Bahnlinie immer weiter zugunsten von Wohnnutzung zurückgedrängt. Durch weitere Wohnbauvorhaben wäre der Gebietscharakter qualitativ und quantitativ gestört (Gefahr des „Etikettenschwindels“) und die gebotene Durchmischung von Wohnen und Gewerbe nicht mehr gewährleistet.

Vor diesem Hintergrund setzt der Änderungsbebauungsplan im Bereich des Antragsgebietes ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Die verbleibende Restfläche aus MI 12 des Ursprungsplans zwischen dem Auelsgraben und der Straße „Auelswiese“ wird in den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans mit einbezogen, um eine „Mischgebiets-Insel“ zwischen dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet (WA 2 / Änderungsplan) und dem westlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet (WA 6 / Ursprungsplan) zu vermeiden.

Der in der Gemarkung Eitorf gelegene, ca. 0,52 ha große Geltungsbereich der 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf „Bogestraße“ umfasst somit die Flurstücke 1, 30 (tlw./ Auelsgraben) 100, 164, 165, 166 und 25 (tlw. / Bogestraße) aus Flur 4 sowie Flurstück 87 (tlw. / Auelswiese) aus Flur 29.

3. Planverfahren

3.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Planung beinhaltet u.a. die Wiedernutzbarmachung von ehemals bereits bebauten Flächen. Durch die Planung werden keine Vorhaben, die nach dem Gesetz über

die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) 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 unterhalb des Grenzwertes nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (20.000 m²).

Auf Grund dieser Voraussetzungen wird die 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf „Bogestraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2, 3 BauGB:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen,
- von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird abgesehen,
- es erfolgen keine Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB wird abgesehen und
- es erfolgt keine Überwachung nach § 4 c BauGB.

Die Vorschriften des Artenschutzes (§ 39 ff. BNatSchG) bleiben unberührt und finden bezüglich des Schutzes planungsrelevanter Arten Anwendung.

3.2 Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB:

Der Entwurf der 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf „Bogestraße“ mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. In dieser Zeit hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Stellungnahmen dazu abzugeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden von der Gemeinde über die Planung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe ihrer Stellungnahmen binnen eines Monats aufgefordert. Aufgrund der Ergebnisse eingegangener Stellungnahmen wurden weitere gutachterliche Untersuchungen durchgeführt (FFH-Vorprüfung, Fachgutachten Hochwasserschutz) und die Planung entsprechend angepasst. Auf dieser Grundlage wurde eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt; die Behörden und TÖB wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt.

Gemäß Abwägung der erneut eingegangenen Stellungnahmen erfolgten in Teil B (Text) des Planentwurfs unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahme“ textliche Ergänzungen, das bereits vorliegende hydrologische Gutachten wurde ergänzt unter besonderer Berücksichtigung der Hochwassersituation des Auelsgrabens und der Auswirkungen der Planung auf die Starkregensituation. In der anschließend durchgeführten zweiten erneuten Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden / TÖB (Dauer der öffentlichen Auslegung: 14 Tage) konnten Stellungnahmen nur zu den Ergänzungen / Änderungen abgegeben werden.

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 Siedlungsbereich“ (ASB) dar (s.Abb. 1).

4.2 Überschwemmungsgebiet

Die gesamte Geltungsbereichsfläche des Änderungsbebauungsplans liegt im Bereich des von der Bezirksregierung Köln festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Sieg (s. Abb. 2). Gemäß Angaben der Bezirksregierung Köln beträgt die Höhe des 100-jährigen Bemessungshochwassers (BHW 100) für den Bereich des Bebauungsplan-Geltungsbereiches 88,27 m ü. NHN.

4.3 Starkregengefahrenhinweiskarte

Die Starkregengefahrenhinweiskarte NRW basiert auf vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie erstellten Simulationen von Starkregenereignissen für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen und bietet einen Überblick über die Gefahrenbereiche von Starkregenereignissen im Land NRW. Abb. 3 und Abb. 4 enthalten jeweils die maximalen Wasserstandshöhen für ein seltenes (100-jährliches) und ein extremes Ereignis (hN = 90 mm/qm/h). Nach Aussage der Starkregengefahrenhinweiskarte ist in Teilen des Plangebietes bei einem extremen Starkregenereignis mit einer Wasserstandshöhe von bis zu 1,0 m zu rechnen.

4.4 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten. Teile des Landschaftsschutzgebietes 5010-0012 (s. Abb. 5) befinden sich in ca. 50 m nordwestlicher Entfernung und ca. 100 m südlicher Entfernung zum Plangebiet. Das Naturschutzgebiet SU-026 (s. Abb. 6) befindet sich nördlich der Bahnlinie, ebenso wie das FFH-Gebiet DE-5210-303 (Flusslauf der Sieg).

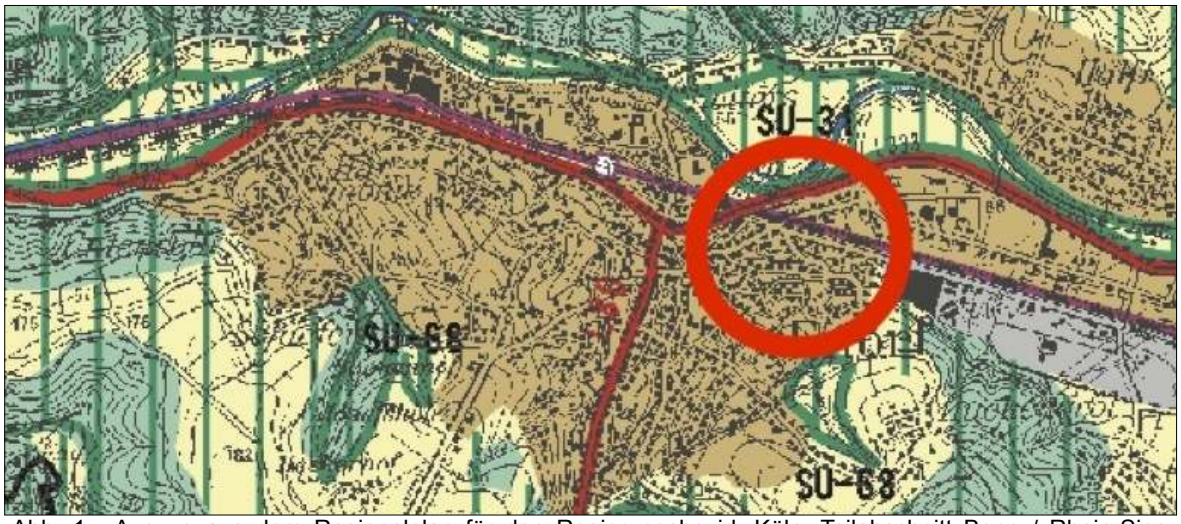


Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg (braune Flächen = Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), der rote Kreis markiert die Lage des Bebauungsplan-Geltungsbereichs)

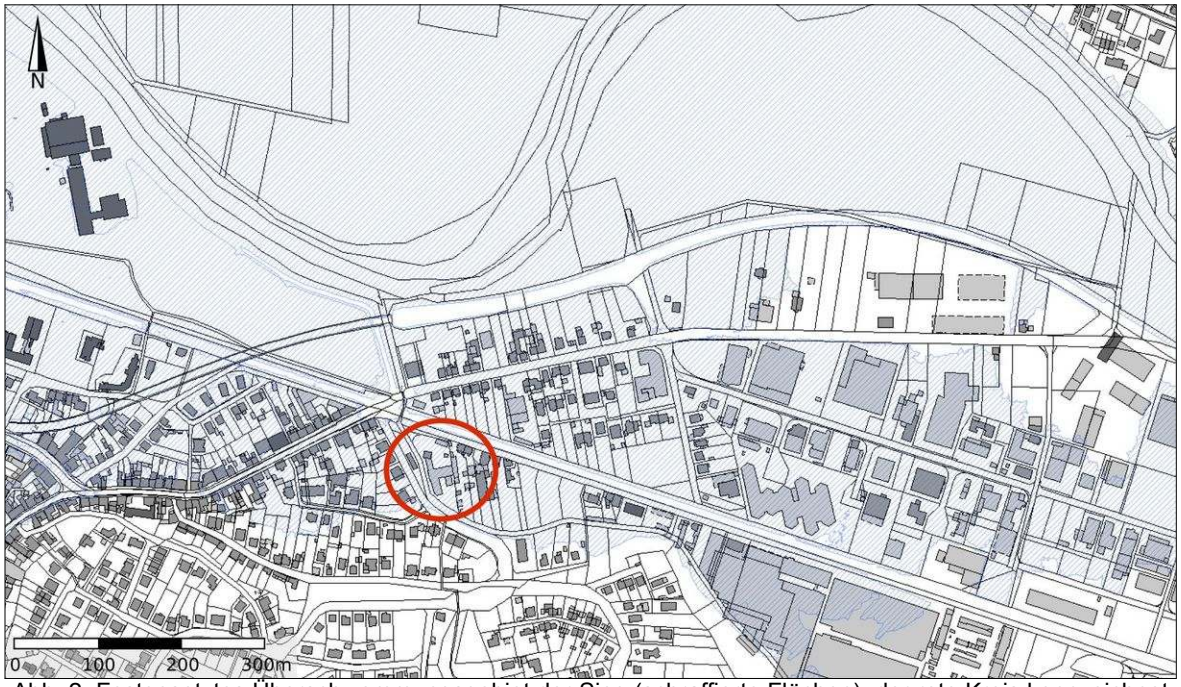


Abb. 2: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Sieg (schraffierte Flächen), der rote Kreis kennzeichnet die Lage des Plangebietes - Quelle: Land NRW

Abb. 3: Starkregengefahrenhinweiskarte / hier: seltenes Regenereignis - Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG)
Prognose/Wasserhöhen im Plangebiet: hellblau = 0,1-0,5 m, nächste Blaustufe 0,5-1,0 m

Abb. 4: Starkregengefahrenhinweiskarte / hier: extremes Regenereignis – Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG)
Prognose/Wasserhöhen im Plangebiet: hellblau = 0,1-0,5 m, nächste Blaustufe 0,5-1,0 m

4.5 Starkregen-Gefahrenkarten der Gemeinde Eitorf

Im Auftrag der Gemeinde Eitorf wurde 2018 durch das Ingenieurbüro Osterhammel GmbH ein Gutachten unter dem Titel „Ermittlung von Fließwegen und abflusslosen Senken“ erstellt, das in Text und Karten aussagekräftige Informationen zu Starkregengefahren im Gemeindegebiet liefert. Das Gutachten kann über den Link https://www.eitorf.de/site/assets/files2058/2449_erlaeuterungsbericht_fliesswege_eitorf.pdf von der Webseite der Gemeinde Eitorf abgerufen werden.

Abb. 5: Lage des Plangebietes (roter Kreis) zum Landschaftsschutzgebiet (schraffierte Flächen)Quelle: Land NRW

Abb. 6: Naturschutzgebiet (schraffierte Flächen), der rote Kreis kennzeichnet die Lage des Plangebietes, grüne Punkte zeigen die Lage einer geschützten Allee - Quelle: Land NRW

4.6 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf stellt die Plangebietsflächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als gemischte Bauflächen (M) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs.1 Nr. 2 BauNVO dar. Die Fläche ist Teil einer größeren gemischten Baufläche beiderseits der sie durchquerenden Bahnlinie und grenzt im Südwesten an Wohnbauflächen (W) an (s. Abb. 7).

Mit der Festlegung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) weicht die 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Ortslage Eitorf „Bogestraße“ von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Mit der Aufstellung des Änderungsbebauungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt; in sofern liegen die Voraussetzungen dafür vor, dass der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung.

4.7 Vorlaufende Bebauungsplanungen

Der seit 1981 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf (s. Abb. 8) setzt in seinem zeichnerischen Teil für das Änderungsgebiet ein Mischgebiet (MI 12) fest, überbaubare Grundstücksflächen sind nicht festgesetzt. In sofern handelt es sich bei dem Ursprungsplan nicht um einen qualifizierten, sondern um einen sog. „einfachen“ Bebauungsplan. In Ergänzung der Planzeichnung setzt der Bebauungsplan in der „Legende zum Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf“ (s. Anhang A1 / Kapitel 11) Folgendes festgesetzt:

1. Mischgebiet
2. maximal 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise,
3. GRZ 0,4, GFZ 0,7 sowie
4. Bebauungstiefe 18,0 m.

Die „Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1 – Gesamtbebauungsplan – der Ortslage Eitorf“ (s. Kapitel 11, Anhang A2) enthalten Festsetzungen zu

a) Art und Maß der Nutzung,

b) Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche,

c) Höhenlage baulicher Anlagen,

d) Stellplätze und Garagen,

e) Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern,

f) äußerer Gestaltung,

g) Einfriedungen und Gestaltung der unbebauten Flächen.

4.8 Altlasten

Die Flächen im Bereich von WA 2 sind aufgrund der gewerblichen Vornutzung als Altstandort im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises erfasst.

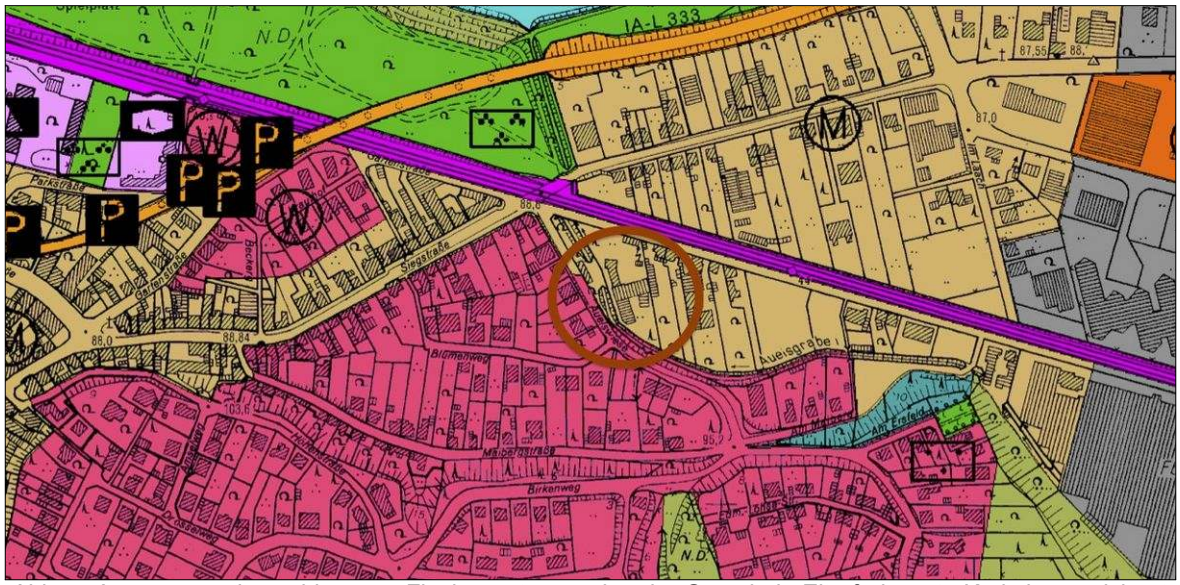


Abb. 7: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf, der rote Kreis kennzeichnet die Lage des Plangebietes.

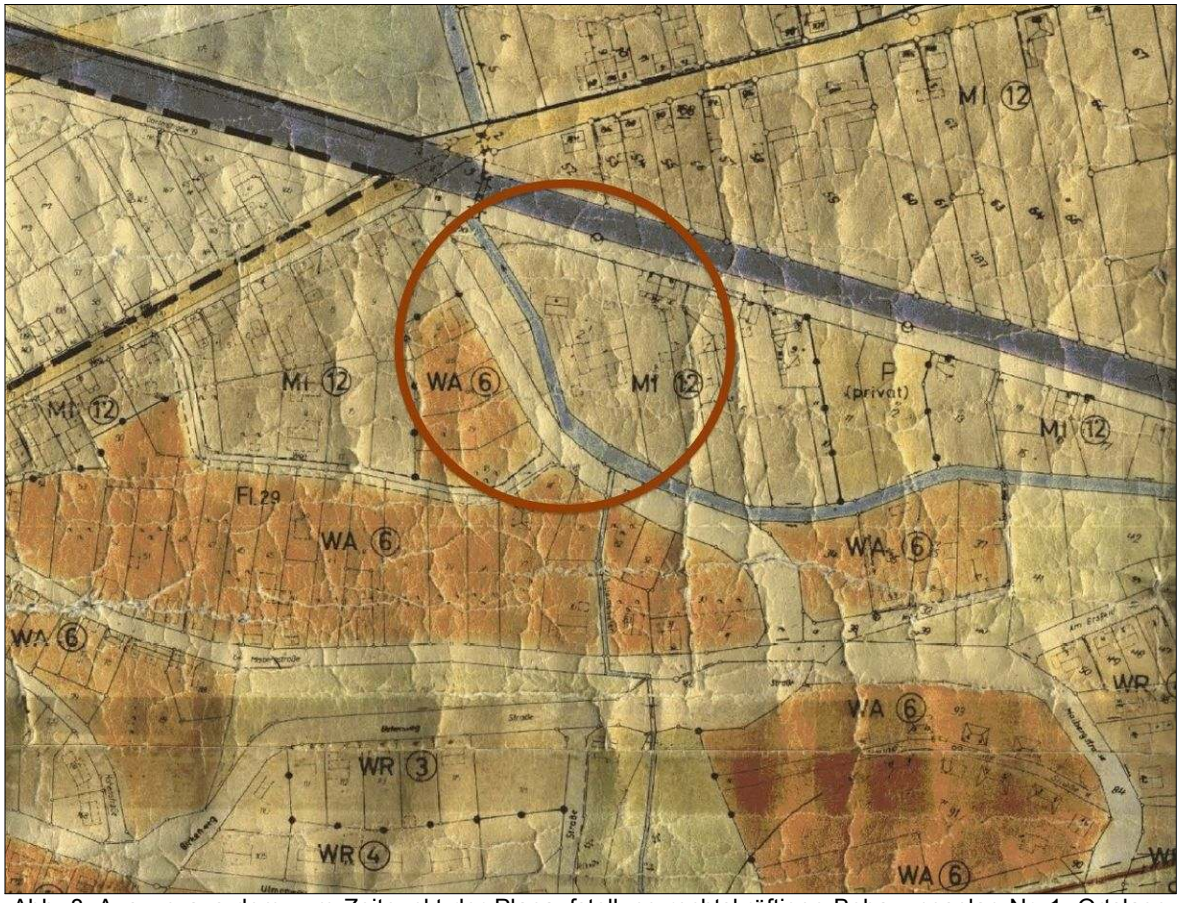


Abb. 8: Auszug aus dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf (Ursprungsplan) aus dem Jahre 1981, der rote Kreis kennzeichnet die Lage des Plangebietes.

5. Plangebiet

5.1 Derzeitiger Zustand und Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzungen

Das im Norden über die Bogestraße erschlossene Betriebsgelände einer ehemaligen Pfeffermühle (Flurstück 164) stellt sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung als Brachland dar, das vorübergehend zum Lagern von Bauschutt verwendet wird. Der Rückbau aller bisherigen Aufbauten ist abgeschlossen mit Ausnahme des turmartigen Gebäudes einer noch in Betrieb befindlichen Trafostation im Nordosten des Plangebietes. Laut einer im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführten Baugrunduntersuchung bestehen die obersten Bodenschichten aus teilweise mit Schadstoffen belasteten Geländeauffüllungen (s. Anlage D und Kapitel 6.4 Bodenschutz).

Südwestlich von Flurstück 164 verläuft der Auelsgraben, der im Bereich des Bebauungsplan-Geltungsbereichs zum überwiegenden Teil im offenen Bachbett geführt wird; ein ca. 18,5 m langer Gewässerabschnitt auf Höhe eines vorhandenen Gebäudes in der Straße Auelswiese westlich des Bachlaufs ist verrohrt (s. Abb. 15). Die Uferböschungen sind beidseitig von Sträuchern und Gebüschen gesäumt, insbesondere auf Höhe der südlichen Plangebietsgrenze sowie südlich der Bogestraße im Norden des Plangebietes befinden sich dichte Baum- und Gebüschstrukturen.

Die südwestliche Abgrenzung des Plangebietes bildet die Straße Auelswiese, die auf ihrer östlichen Seite von einer Birkenreihe gesäumt wird. Zwischen Straße und Bachlauf befindet sich eine teilweise mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Rasenfläche, die vorübergehend mit einem ca. 20 m langen Wohncontainer bebaut ist (s. Abb. 18). Westlich der Straße Auelswiese grenzt ein größeres Wohngebiet an das Plangebiet an. Die dortige Bestandsbebauung (Auelswiese, Blumenweg) weist eine sehr geringe Dichte auf; sie besteht größtenteils aus zweigeschossigen, einzeln stehenden Wohngebäuden auf großen, gärtnerisch angelegten Privatgrundstücken; als Dachformen überwiegen Sattel- und Walmdächer (s. Abb. 17und Abb. 18).

Nördlich des Plangebietes verläuft, parallel zur Bogestraße, die Bahnstrecke der Deutschen Bahn (s. Abb. 11 und Abb. 12). Ein beschrankter Bahnübergang befindet sich in direkter Nähe zum Plangebiet (s. Abb. 19). Auf dem im Osten angrenzenden Nachbargrundstück befinden sich unmittelbar an die Grundstücksgrenze angebaute Garagenanlagen (s. Abb. 20).

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegt der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans im südwestlichen Randbereich eines sich nach Osten hin erstreckenden und sich nördlich der Bahnlinie fortsetzenden Mischgebietes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 Ortslage Eitorf (Ursprungsplan). Real finden sich heute auf den östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken nur noch wenige, gewerblich genutzte Anlagen, der überwiegende Teil der Bestandsbebauung ist von Wohnnutzung geprägt (s. Kapitel 2).

5.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümerin der Flächen westlich des Auelsgrabens im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist die Gemeinde Eitorf. Die östlich vom Auelsgraben gelegenen Flächen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 2 befinden sich in privatem Eigentum.

6. Planung

6.1 Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Das Wohngebiet wird durch den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Auelsgraben in die beiden Abschnitte WA 1 im Westen und WA 2 im Osten unterteilt. Die Offenlegung und Renaturierung des Baches im Bereich des derzeit noch verrohrten Gewässerabschnittes ist geplant.

Die städtebauliche Planung sieht eine aufgelockerte, durchgrünte Bebauung vor, die sich an der angrenzenden Bestandsbebauung orientiert. U.a. aufgrund ihrer Lage im Überschwemmungsgebiet der Sieg sind die künftigen, maximal 25 m langen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, so dass im Falle eines Extremhochwassers der Wasserabfluss zwischen den einzelnen Gebäuden weitestgehend möglich ist.

Die Flächen westlich des Auelsgrabens (WA 1) sollen künftig für die Errichtung sogenannter Kleinsthäuser (Tiny Houses) entlang der Straße Auelswiese zur Verfügung stehen. Aufgrund der geringen Grundstückstiefe ist die Fläche für diese Wohnform besonders geeignet. Die künftigen, maximal zweigeschossigen Gebäude dürfen eine Gesamtlänge von jeweils 12,0 m für ein Einzelhaus und 24,0 m für ein Doppelhaus nicht überschreiten. Die städtebaulich erwünschte Durchgrünung der geplanten Wohnanlage wird u.a. erreicht durch einen möglichst geringen Versiegelungsgrad; dieser wird planungsrechtlich über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert, die mit 0,25 als Höchstmaß unterhalb der Orientierungswerte des § 17 Abs. 1 BauNVO liegt.

Die überbaubaren Flächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen definiert. Der notwendige Mindestabstand zum Auelsgraben hin (Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz) bestimmt u.a. die zulässige Tiefe der Baufenster in WA 1. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, flächige Steinschüttungen mit Kies, Schotter oder Splitt sind unzulässig.

Die Erschließung von WA 1 erfolgt unmittelbar über die vorhandene Straße „Auelswiese“, so dass keine neuen Verkehrsflächen erforderlich sind.

In WA 2 ist, entsprechend der zum Zeitpunkt der Planaufstellung für diesen Bereich vorliegenden informellen Planung, eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt eine abweichende Bauweise fest, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand bei einer Länge von jeweils maximal 25,0 m zu errichten. Die künftige Bebauung verläuft in Nord-Süd-Richtung parallel zum Auelsgraben. Die Erschließung erfolgt im Norden über die Bogestraße, neue Verkehrsflächen sind nicht erforderlich. Mit einer GRZ von 0,4 als Höchstwert schöpft der Bebauungsplan die Orientierungswerte des § 17 Abs. 1 BauNVO aus. Die im Vergleich zu WA 1 dichtere Bebauung rechtfertigt sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft zum östlich angrenzenden Mischgebiet und der Struktur der dortigen Bestandsbebauung. Um den künftigen Versiegelungsgrad so weit wir möglich zu minimieren, sind überdachte und nicht überdachte Stellplätze nur auf den entsprechend ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten, flächige Steinschüttungen sind unzulässig.

Die in WA 1 und WA 2 maximal zulässigen Gebäudehöhen können aufgrund von technischen Aufbauten einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von 1,20 m überschritten werden. Ein Teil der nutzbaren Dachflächen ist für die Installation von Photovoltaikanlagen und/ oder thermischen Solarkollektoren zu nutzen.

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich liegt zu 100 % im Überschwemmungsgebiet der Sieg (s. Abb. 2.); in sofern ist eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen ist bei einem hundertjährlichen Hochwasser eine Überflutung der für eine Bebauung festgesetzten Flächen in Höhe von 0,50 m bis zu 1,0 m möglich. Zur Vermeidung von baulichen Schäden in Folge künftiger Hochwasserereignisse setzt der Bebauungsplan in WA 1 und WA 2 Erdgeschossfußbodenhöhen oberhalb des jeweiligen Bemessungshochwasserstandes fest. Für Maßnahmen (z.B. Mulden) zum Ausgleich des durch die Planung verursachten Verlustes von Hochwasserrückhalteraum stehen ausreichend große Flächen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen zur Verfügung (s. Kapitel 6.9 Überschwemmungsgebiet).

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehrserschließung

Die Flächen des Plangebietes sind über die vorhandenen Straßen Auelswiese und Bogestraße verkehrstechnisch erschlossen, der Bau neuer Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

6.2.2 Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers

Die Flächen von WA 1 und WA 2 sind abwassertechnisch über die in den Straßen Auelswiese und Bogestraße vorhandenen Mischwasserkanäle erschlossen (s. Anhang A 4 „Vorhandene Leitungstrassen“, Gemeindewerke Eitorf).

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll anfallendes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, versickert, verrieselt oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Laut einer gutachterlichen Stellungnahme zur Niederschlagswasserversickerung (s. Anhang / Kapitel 11) weisen die anstehenden Geländeauffüllungen in WA 2 (s. Kapitel 5.1) erhebliche Anteile an Fremdbestandteilen auf, so dass eine Versickerung von Niederschlagswasser in diesen Böden nicht zulässig ist. Außerdem kann aufgrund des hohen Grundwasserstands bei der Einrichtung einer Versickerungsanlage der erforderliche Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasser nicht eingehalten werden. Daher ist eine Versickerung des Niederschlagswassers in WA 2 nicht möglich. Laut Gutachten besteht die Möglichkeit, das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswassers in den Auelsgraben einzuleiten. Die maximal einzuleitende Wassermenge ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen, das darüber hinaus anfallende Regenwasser ist über ein Rückstauvolumen schadlos zwischenzuspeichern und / oder abzuführen.

Weitere Einzelheiten sind der o.g. Stellungnahme zu entnehmen.

6.3 Schallschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes nahe der Bahntrasse der Deutschen Bahn und der geringen Entfernung zur Siegstraße und Bogestraße wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung, bezogen auf die geplante Bebauung in WA 2, durchgeführt (s. Kapitel 10.1, Anlage A zu dieser Begründung). Auf der Grundlage der darin ermittelten nächtlichen Lärmbelastungswerte setzt der Bebauungsplan für den gesamten Geltungsbereich Maßnahmen zum Schallschutz an den künftigen Gebäuden fest. Sie betreffen den Einbau von schallgedämmten Permanent- oder Wandlüftern in Schlafräumen, die ausschließlich über nach Norden oder Osten ausgerichtete Fenster verfügen. Die Regelungen beziehen sich nur auf künftige Gebäudefassaden im Norden des Plangebietes; im Bebauungsplan sind die entsprechenden Flächen gekennzeichnet.

6.4 Bodenschutz

Aufgrund ihrer gewerblichen Vornutzung sind die Flächen von WA 2 als Altstandort im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises erfasst. Bei künftigen Erdarbeiten und der Herstellung der Außenanlagen / Gärten ist dafür zu sorgen, 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.

Der Bebauungsplan enthält in Teil B „Text“ einen mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt und Naturschutz, abgestimmten Hinweis „Bodenschutz, Altlasten“, der weitere Regelungen zum Bodenschutz enthält, u.a. Regelungen zur ordnungsgemäßen Entsorgung von belastetem Erdaushub sowie zum Umgang mit bei Baumaßnahmen angetroffenen verunreinigten Bodenhorizonten.

Informationen zu den durchgeführten Bodenuntersuchungen sind dem „Geotechnischen Bericht – Baugrundgutachten gemäß DIN 4020 – zum Bauvorhaben „Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern“ Bogestraße 4, 50783 Eitorf“ (Anlage D) zu entnehmen.

6.5 Grünordnung

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB aufgestellt ohne Durchführung einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Dennoch setzt der Rechtsplan, auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW, grünordnerische Maßnahmen fest, die dazu beitragen, die aus städtebaulichen und ökologischen Gründen angestrebte Durchgrünung der geplanten Wohnanlage auf planungsrechtlicher Ebene zu sichern.

Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sollen vermieden werden; aus diesem Grund sind die Grundstücksflächen, die nicht überbaut werden dürfen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen; Steinschüttungen mit Kies, Schotter, Splitt o.ä. sind unzulässig. Die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter / Mülltonnen müssen so eingegrünt werden, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

6.6 Nutzung solarer Energie

Die Verpflichtung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie trägt dem städtebaulichen Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung. Unter Beachtung des Abwägungsgebots und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit setzt der Bebauungsplan, auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB, die teilweise Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen verbindlich fest. In begründeten Fällen ist eine Abweichung möglich, da immer eine Prüfung der Angemessenheit und der Abwägung aller Belange im Einzelfall erfolgen muss. [1]

6.7 Artenschutz

Zur Erfassung und Beurteilung der Belange des Artenschutzes erfolgte zu Beginn des Bauleitplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Begutachtung des „Antragsgebietes“[2]. Da in der Vergangenheit, in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, bereits ein Rückbau aller ehemaligen Aufbauten im Antragsgebiet stattgefunden hatte, waren keine Wohn- oder Niststätten für geschützte Arten, insbesondere für Fledermäuse, festzustellen. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen, die das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verhindern sollen, sind daher im Bereich von WA 2 nicht erforderlich.

Ergänzend zu den vorgenannten Untersuchungen im Bereich des Antragsgebietes (WA 2) wurde für WA 1 eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I durchgeführt (s. Kapitel 10.3 Anlage C). Im Ergebnis wird festgestellt, dass das Plangebiet für die sog. Allerweltsarten potenzielle Quartiere bietet; planungsrelevante Arten der LANUV-Liste sind dagegen nicht zu erwarten. Durch eine Reglementierung der Baufeldräumung/-bereitstellung (Beseitigung von Bäumen und Sträuchern sowie von übrigen Vegetationsbeständen nur außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September) können Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden werden. Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Absatz 1 Nr. 2, 3 und 4 BNatSchG werden nicht erwartet, so dass keine weiteren Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind.

Einzelheiten sind der ASP I (Anlage C) zu dieser Begründung) zu entnehmen.

6.8 Ergebnisse der FFH-Vorprüfung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einer Entfernung von minimal 120 m zum FFH-Gebiet „DE-5210-303 Sieg“. Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung wurde untersucht, ob durch die geplante Bebauungsplan-Änderung erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes eintreten können. Im Ergebnis konnte dies ausgeschlossen werden.

Einzelheiten sind der „FFH-Vorprüfung – 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf (Bogestraße), Gemeinde Eitorf“ (Anlage E zu dieser Begründung) zu entnehmen.

6.9 Überschwemmungsgebiet

Der gesamte Bebauungsplan-Geltungsbereich liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Sieg (s. Kapitel 4.2); insofern ist im gesamten Plangebiet eine

[1]Die Formulierung der Festsetzung orientiert sich an der Muster-Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen in Bebauungsplänen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, März 2021

[2]Definition Antragsgebiet s. Kapitel 1

hochwasserangepasste Bauweise erforderlich. Gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedürfen künftige Bauvorhaben einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Im Rahmen hydrologischer Untersuchungen, durchgeführt von der Fichtner Water & Transportation GMBH Standort Freiburg, wurden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Hochwassersituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans ermittelt und bewertet, insbesondere mit Blick auf die Forderungen des § 78 Abs. 3 WHG (Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger, Vermeidung der Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes sowie hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben). Die Untersuchungsmethoden und -ergebnisse sind in einem dreiteiligen Fachgutachten beschrieben („Fachgutachten Hochwasserschutz Sieg“ (Anlage F), „Fachgutachten Hochwasserschutz Auelsgraben“ (Anlage G) und „Fachgutachten Hochwasserschutz Starkregen Auelsgraben“ (Anlage H). Berechnungsgrundlage für die Plangebietsflächen östlich des Auelsgrabens (WA 2) war die der Bebauungsplanung für diesen Bereich zugrunde liegende informelle Planung des Architekturbüros Klinger (Anlage 2 „Entwurf“ des Gutachtens). Sofern im Zuge der späteren Realisierung der Planung von dieser Objektplanung abgewichen wird, sind die Berechnungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu aktualisieren.

Im Rahmen des Gutachtens wurde u.a. der durch die Planung verursachte Retentionsraumverlust bilanziert: dem ermittelten Bestandsvolumen in Höhe von 3.220 m³ steht ein Volumen / Planzustand in Höhe von 3.196 m³ gegenüber, so dass auf Grund der Planung ca. 24 m³ Retentionsraum neu geschaffen werden muss. Geplant ist die Anlage einer flachen, in die Gartengestaltung integrierten Mulde im Bereich der nicht überbaubaren Flächen östlich des Auelsgrabens (WA 2). Entsprechend setzt der Bebauungsplan im Süden von WA 2 „Flächen für die Hochwasserrückhaltung“ fest. Die genaue Dimensionierung und Ausgestaltung der Mulde erfolgt im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens.

Mit der geplanten Freilegung des derzeit noch verrohrten Gewässerabschnittes des Auelsgrabens wird nach den Berechnungen des Gutachters ca. 160 m³ Retentionsvolumen neu geschaffen, entsprechend ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

In Bezug auf voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf Dritte wird festgestellt, dass sich bei der Gegenüberstellung der hydraulischen Berechnungen im Bestand und dem Planzustand (bei einer Hochwassersituation HQ 100) in der Fläche keine Veränderungen des Überschwemmungsgebietes ergeben; entsprechend sind Veränderungen der Wasserspiellage > 1cm nicht zu verzeichnen. Die Vorgaben des § 78 Abs. 3 Punkt 1 (Auswirkungen auf Dritte) WHG sind damit erfüllt.

Die Erfüllung der Anforderungen an eine hochwasserangepasste Bauweise ist im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen. Der Bebauungsplan setzt Mindest-Erdgeschossfußbodenhöhen (Oberkante Rohfußboden) fest, die oberhalb des von der Bezirksregierung Köln genannten Bemessungshochwasserstandes liegen (s. Kapitel 4.2).

Ausführliche Informationen zum Hochwasserschutz sind den Anlagen F (Fachgutachten Hochwasserschutz Sieg) und G (Fachgutachten Hochwasserschutz Auelsgraben) zu entnehmen.

6.10 Starkregenereignisse

Das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellte „Fachgutachten Hochwasserschutz Starkregen Auelsgraben“ der Fichtner Water & Transportation GmbH stellt im Ergebnis fest, dass Auswirkungen der Planung auf die Gefährdung bei Starkregen nicht zu erwarten sind. Ausführliche Informationen sind dem Gutachten (s. Anlage H „Fachgutachten Hochwasserschutz Starkregen Auelsgraben“) zu entnehmen.

6.11 Gewässerrandstreifen

Zum Schutz des Auelsgrabens vor Nähr- bzw. Schadstoffeneinträgen aus den angrenzenden Flächen ist beidseitig ein mindestens 3,0 m breiter Gewässerrandstreifen parallel zur Böschungsoberkante von Bebauung frei zu halten (s. Kapitel 7.3.1). Es gelten die Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Der Bebauungsplan enthält in Teil B (Text) einen entsprechenden Hinweis.

7. Planinhalt, Festsetzungen des Bebauungsplans

Auf Grundlage des § 9 BauGB setzt der Änderungsbebauungsplan Folgendes fest:

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2)

§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO

Entsprechend den städtebaulichen Zielen setzt der Bebauungsplan für den gesamten Geltungsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO fest, unterteilt in WA 1 westlich des Auelsgrabens und WA 2 östlich des Auelsgrabens. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; darüber hinaus sind Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und der Versorgung des Gebietes dienen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Aufgrund des damit verbundenen zu erwartenden Verkehrsaufkommens und des teilweise erheblichen Flächenbedarfs schließt der Bebauungsplan, auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) aus.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen (jeweils als Höchstmaß) definiert wie folgt:

- Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 Abs. 2 Nr. 1, §19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,25 in WA 1 und 0,40 in WA 2.

- Zahl der Vollgeschosse

§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO

In WA 1 sind maximal 2 Vollgeschosse, in WA 2 maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Für eine Teilfläche von WA 2 setzt der Bebauungsplan eine maximal 1-geschossige Bebauung fest.

- Gebäudehöhen

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen betragen

- in WA 1: 97,0 m über NHN (DHNN 2016) und
- in WA 2: 101,0 m über NHN (DHNN 2016).

Die festgesetzten Höhen dürfen durch technische Aufbauten einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 1,20 m überschritten werden.

7.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO

Das dem formellen Plan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht eine aufgelockerte und durchgrünte Wohnbebauung beiderseits des Auelsgrabens vor. Entsprechend setzt der Bebauungsplan für den gesamten Geltungsbereich eine abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO fest: die künftigen Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen in WA 1 eine Länge von 12,0 m (Einzelhaus) bzw. 24,0 m (Doppelhaus) und in WA 2 eine Länge von 25,0 m je Gebäude nicht überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO definiert.

7.1.4 Garagen / Carports, private Pkw-Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

In WA 2 sind überdachte und nicht überdachte Pkw-Stellplätze nur auf den entsprechend festgesetzten Flächen (G/St, St) sowie innerhalb der überbaren Grundstücksflächen zulässig.

7.1.5 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Bebauungsplan setzt die für die Erschließung des Plangebietes relevanten Straßenflächen als Verkehrsflächen fest.

7.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Trafostation in WA 2 setzt der Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizitätsversorgung“ fest.

7.1.7 Wasserflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Der Bebauungsplan setzt die Flächen des Auelsgrabens (Flurstück 30) als Wasserfläche fest.

7.1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Artenschutz

Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern sowie von übrigen Vegetationsbeständen für Zwecke der Baufeldräumung / Baustelleneinrichtung darf nur außerhalb des Zeitraumes 01. März bis 30. September durchgeführt werden.

- Boden- und Grundwasserschutz

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers setzt der Bebauungsplan fest, dass bei Eingriffen in Bereiche, in denen natürlicher Oberboden ansteht, der Umgang des Oberbodens gem. DIN 18300 erfolgen soll. 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.

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.

7.1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Erreichbarkeit der vorhandenen Trafostation in WA 2 durch die Nutzer der Anlage ist nur über private Grundstücksflächen möglich. Der Bebauungsplan setzt für diese Nutzer ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht fest.

7.1.10 Nutzung solarer Strahlungsenergie

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 60 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten (Solarmindestfläche). Durch Solarwärmekollektoren beanspruchte Flächen können auf die Solarmindestfläche angerechnet werden.

7.1.11 Maßnahmen zum Schallschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Auf der Grundlage der Ergebnisse des Schallgutachtens von Juli 2022 (s. Anlage A zu dieser Begründung) setzt der Bebauungsplan fest, dass Schlafräume innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen, die nur über nach Norden oder Osten ausgerichtete Fenster verfügen, mit schallgedämmten Permanent- oder Wandlüftern auszustatten sind.

7.1.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, 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 (s. Anhang A 5) zu verwenden. Die Anlage dieser Flächen mit flächigen Steinschüttungen wie Kies, Schotter oder Splitt ist unzulässig.

7.1.13 Höhenlage baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB

Zum Schutz der künftigen Bebauung vor Extrem-Hochwasser setzt der Bebauungsplan Mindesterdgeschossfußbodenhöhen fest (88,40 m ü. NHN im DHHN 2016).

7.1.14 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 9 Abs. 7 BauGB

Der im Änderungsbebauungsplan festgesetzte Geltungsbereich umfasst die neu beplanten Grundstücksflächen sowie Anteile der vorhandenen Straßenverkehrsflächen, soweit diese zur Klarstellung der gesicherten Erschließung im Sinne des § 30 BauGB dienen.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Von der Möglichkeit des § 9 Abs. 4 BauGB, auf Landesrecht (hier: Landesbauordnung NRW) beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird Gebrauch gemacht durch die folgenden Festsetzungen:

- Abstellflächen für Müllsammelbehälter sind so einzugrünen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht eingesehen werden können.
- Auf den nicht überbaubaren Flächen sind flächige Steinschüttungen mit Kies, Schotter oder Splitt unzulässig.

7.3 Nachrichtliche Übernahme

§ 9 Abs. 6 BauGB

7.3.1 Gewässerrandstreifen

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 31 LWG NRW und § 38 WHO

Das Plangebiet grenzt im Westen und Süden unmittelbar an den Auelsgraben an. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist ein 3,0 m breiter Gewässerrandstreifen, gemessen ab der vorhandenen Böschungsoberkante, zu berücksichtigen. Gewässerrandstreifen dienen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen“ (Zitat).

Der Bebauungsplan stellt den Gewässerrandstreifen nachrichtlich dar. Im Bereich der derzeitigen Verrohrung des Auelsgrabens wird dabei von einer fiktiven Böschungsoberkante ausgegangen, jeweils in Verlängerung der vorhandenen nördlichen und südlichen Böschungsoberkante. Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind u.a. das Entfernen standortgerechter Bäume und Sträucher sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern unzulässig, ebenso der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung als Grünfläche, z.B. durch Anlage von Wegen, Gartenmöblierung u.ä.. Die Erreichbarkeit des Gewässerrandstreifens zu Unterhaltungszwecken ist auf ganzer Länge dauerhaft sicher zu stellen; dies soll im städtebaulichen Vertrag erfolgen.

7.3.2 Flächen für die Hochwasserrückhaltung

§ 9 Abs. 6 BauGB

Im Süden von WA 2 setzt der Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zur Hochwasserrückhaltung fest.

7.3.3 Überschwemmungsgebiet

§ 9 Abs. 6a BauGB

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 Retentionsraumverlustausgleichs ist die Höhe des 100-jährigen Bemessungshochwassers zu berücksichtigen, sie beträgt für den Planbereich nach Auskunft der Bezirksregierung Köln 88,27 m ü. NHN.

7.4 Hinweise

Die Hinweise in Teil B (Text) des Bebauungsplans haben keinen Normcharakter, sind jedoch bei der Realisierung der späteren Planung zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan enthält Hinweise zu den Themen:

- Versickerung des Niederschlagswassers gemäß § 44 LWG NRW,
- Überschwemmungsgebiet,
- Vogelschlag an Gebäuden,
- Gewässerrandstreifen,
- Lichtemissionen,
- Bodenschutz, Altlasten,
- Archäologische Funde und Befunde,
- Abfallwirtschaft,
- Städtebauliche und technische Kriminalprävention,
- Bergbau,
- Abwasserbeseitigung,
- Verkehrsemissionen,
- Erdbebengefährdung,
- Arbeitsbereich für die Gewässerunterhaltung,
- Grundwasserschutz,
- Belange der Deutschen Bahn AG sowie
- Kampfmittelfunde.

8. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Die 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf „Bogestraße“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung von Einfamilien- und Geschosswohnungsbau in zentraler Ortslage. Darüber hinaus wird mit der Planung einer stetig wachsenden Nachfrage nach Flächen für die Realisierung neuer Wohnformen (hier: Tiny Houses) Rechnung getragen. Die direkte Verfügbarkeit der Flächen ermöglicht eine zeitnahe Umsetzung der Planung und kann somit zur kurzfristigen Minderung des aktuellen Wohnraummangels beitragen.

Die geplante Wiedernutzbarmachung der derzeit brach liegenden Flächen in WA 2 durch Errichtung einer attraktiven Wohnanlage am Standort der ehemaligen Pfeffermühle trägt zur Verbesserung des Ortsbildes bei.

Durch die Nutzung bereits vorhandener Verkehrs- und sonstiger Infrastruktureinrichtungen wird neuer Wohnraum geschaffen ohne die Inanspruchnahme weiterer Flächen für Infrastruktur.

9. Flächenbilanz

Nach Realisierung der Planung stellt sich die Aufteilung der Flächen im Geltungsbereich der 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf (Bogestraße), wie folgt dar:

	Fläche (m²)	**Fläche (m²)**	**Anteil (%)**
Bebauungsplan-Geltungsbereich gesamt davon:		**5.238,33**	**100,0**
Allgemeines Wohngebiet (WA) gesamt davon:		3.892,51	74,31
WA 1	792,15		
WA 2	3.100,36		
Flächen für Ver- und Entsorgung		44,00	0,84
Öffentliche Verkehrsflächen		812,76	15,52
Wasserflächen		489,06	9,33

10.Anlagen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die unten aufgeführten Gutachten erstellt, sie sind Anlagen zu dieser Begründung.

Hinweis: Aufgrund von Änderungen der Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans) im Bereich von WA 2 nach Abschluss der gutachterlichen Untersuchungen stellen die in den Anlagen B und C enthaltenen Abbildungen des Bebauungsplanentwurfs nicht den aktuellen Planungsstand dar.

10.1 Anlage A

Schallimmissionsschutz, Errichtung dreier Mehrfamilienhäuser, Bogestraße 4, Eitorf

Schwinn Ingenieure, saSV für Schall- und Wärmeschutz, Bonn, 12. Juli 2022

10.2 Anlage B

31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf, Bogestraße
Stellungnahme zu den Forderungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz

Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH, Bonn, 03.08.2022

10.3 Anlage C

Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1, 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Ortslage Eeitorf (Bogestraße), Gemeinde Eitorf

Dipl.-Geographin Ute Lomb, Bonn, 12.08.2022

10.4 Anlage D

Geotechnischer Bericht – Baugrundgutachten gemäß DIN 4020 – zum Bauvorhaben „Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern“ Bogestraße 4, 50783 Eitorf

Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH, Bonn, 02.08.2022

10.5 Anlage E

FFH-Vorprüfung – 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Ortslage Eitorf (Bogestraße), Gemeinde Eitorf

Dipl.-Geographin Ute Lomb, Bonn, 03.04.2023

10.6 Anlage F

Fachgutachten Hochwasserschutz Sieg - 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf (Bogestraße)

Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg, Juni 2023

10.7 Anlage G

Fachgutachten Hochwasserschutz Auelsgraben - 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf (Bogestraße)

Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg, Juni 2023

10.8 Anlage H

Fachgutachten Hochwasserschutz Starkregen Auelsgraben - 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf (Bogestraße)

Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg, Juni 2023

11. Anhang

Der folgende Anhang enthält

- **A 1**
  Legende zum Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf (Ursprungsplan),
- **A 2**
  Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1 – Gesamtbebauungsplan – der Ortslage Eitorf (Ursprungsplan),
- **A 3**
  Stellungnahme zur Niederschlagswasserversickerung
  Geotechnisches Büro Dr. Leischner, Bonn,
- **A 4**
  Vorhandene Leitungstrassen,
  Gemeindewerke Eitorf
- **A 5**
  Pflanzliste.
  Diplom-Geographin Ute Lomb, Bonn

A1:
Legende zum Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf (Ursprungsplan)

Legende zum Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf

WS 01: Kleinsiedlungsgebiet, max. 1-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,2, GFZ 0,2, Bebauungstiefe 20 m

WS 02: Kleinsiedlungsgebiet, max. 2-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,2, GFZ 0,3, Bebauungstiefe 20 m

WR 03: Reines Wohngebiet, max. 1-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,4, Bebauungstiefe 14 m

WR 04: Reines Wohngebiet, max. 2-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,7, Bebauungstiefe 12 m

WA 05: Allgemeines Wohngebiet, max. 1-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,4, Bebauungstiefe 14 m

WA 06: Allgemeines Wohngebiet, max. 2-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,7, Bebauungstiefe 13 m

WA 07: Allgemeines Wohngebiet, max. 3-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,3, GFZ 0,9, Bebauungstiefe 13 m

WA 08: Allgemeines Wohngebiet, max. 4-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,3, GFZ 1,0, Bebauungstiefe 13 m

MD 09: Dorfgebiet, max. 1-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,4,

MD 10: Dorfgebiet, max. 2-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,6,

MI 11: Mischgebiet, max. 1-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,4, Bebauungstiefe 20 m

MI 12: Mischgebiet, max. 2-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,7, Bebauungstiefe 18 m

MI 13: Mischgebiet, max. 3-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,3, GFZ 0,9, Bebauungstiefe 16 m

MI 14: Mischgebiet, max. 4-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,3, GFZ 1,0, Bebauungstiefe 16 m

MI 15: Mischgebiet, max. 1-geschossig, geschlossene. Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,4, Bebauungstiefe 18 m

MI 16: Mischgebiet, max. 2-geschossig, geschlossene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,7, Bebauungstiefe 16 m

A2:
Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1 – Gesamtbebaungsplan – der Ortslage Eitorf (Ursprungsplan)

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 1 - Gesamtbebauungsplan - der Ortslage Eitorf

Rechtsgrundlagen: Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 341), geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. I S.1763), § 1o3 der Bauordnung NW (BauO NW) i.d.F. vom 27.1.197o (GV NW S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.3.1979 (GV NW S. 122)

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

1.1. In den Baugebieten nach den §§ 3 - 4a und 6 - 9 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Gebietes gewahrt bleibt.

1.2. Nebenanlagen -§§14, 23 (5) BauNVO -

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, sind nur zulässig in einem Abstand von mind. 15 m ab der hinteren Begrenzung der Bautiefe.

Unzulässig sind:

- Ställe für Tierhaltung, soweit damit eine Belästigung der Nachbarn verbunden ist,
- Schwimmhallen als Traglufthallen.

Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig (nicht jedoch Stromversorgungsfreileitungen).

2. Maß der Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BBauG und § 17 BauNVO -

2.1. Die Geschoßzahlen sind Höchstzahlen, soweit sich aus der Planzeichnung nichts anderes ergibt. Die jeweils im Plan eingetragene Geschoßzahl ist straßenseitig bzw. von der Erschließungseite her zu verstehen. Nur talseitig darf die Bebauung weitere Geschosse aufweisen, wenn die nachstehenden Bestimmungen über Sockelhöhen eingehalten werden.

2.2. Ausnahmen gem. § 17 (5) BauNVO

Ausnahmen von der Grundflächenzahl sind zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Bauweise - § 22 BauNVO -

Bei Grundstücken, die an mind. ein bebautes Grundstück angrenzen, ist die Bauweise - offen bzw. geschlossen - des bestehenden Nachbargebäudes auf beiden Gebäudeseiten anzuhalten. Ist der Abstand zwischen zwei bestehenden Gebäuden größer als eine Grundstücksbreite, dann sind evtl. vorhandene Grenzbebauungen aufzunehmen. Auf den freien Gebäudeseiten kann die Bauweise gewählt werden.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 BauNVO -

- Die nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen möglicher baulichen Anlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- Die Bautiefen nach der auf dem Plan angebrachten Tabelle rechnen im Abstand von mind. 8 m von der Straßenmitte. Sind die Nachbargebäude auf der Straßengrenze errichtet, kann gestattet oder verlangt werden, daß auf die Straßengrenze gebaut wird.
  Ausnahmen sind zulässig, wenn die Nachbarbebauung geringere Abstände aufweist.
- In Bereichen, in denen sich noch größere freie Flächen befinden, kann aufgrund topographischer oder himmelsrichtungsmäßiger Gegebenheiten c Bebauung von Häusergruppen mit mind. 3 Bauten an die Rückseite der Grundstücke gelegt werden. Die Bautiefe wird dann von der hinteren Grundstücksbegrenzung ab gerechnet. Der vorgeschriebene Grenzabstand wird von der Bautiefe abgezogen.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen - § 9 (1) und (2) BBauG -

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf

- auf Grundstücken, die von der Straße aus abfallen, max. o,3o m über Gehweghöhe an der höchsten Stelle im Bereich des Grundstücks liegen,
- auf Grundstücken, die von der Straße aus ansteigen, max. o,3o m über dem vor Baubeginn vorhandenen natürlichen Gelände liegen, bezogen auf die am höchsten im Gelände liegende Stelle des Gebäudes.
- Ausnahmen für eine Sockelhöhe bis max. 1,o m sind nur gestattet bei hoch anstehendem Grundwasser oder wenn sonst kein ordnungsgemäßer Kanalanschluß möglich ist.

- Bei einer talseitig zweigeschossigen Ausbildung des Baukörpers darf die Oberkante des Fußbodens des Untergeschosses im Mittel nicht höher als o,2o m über Terrain, bezogen auf das natürliche Gefälle, liegen.
- Bei Grundstücken, bei denen das Hanggefälle sehr steil ist, ist einem zweiten oder dritten Wohnvollgeschoß gegenüber hoch liegenden Kellergeschossen mit überhöhtem Sockel der Vorzug zu geben. Damit außer den o.a. Wohnvollgeschossen kein zu hoher Sockel in Erscheinung tritt, ist das Gelände mit Neigungen im Verhältnis 1 : 2 oder flacher anzuschütten, so daß die Sockelhöhe unter Oberkante Erdgeschoßfußboden o,3o m nicht übersteigt.
- An Straßen mit starkem Längsgefälle müssen die Sockel der Bauwerke nach jeder Hauseinheit, mind. aber alle 14 - 16 m fortlaufend abgetreppt werden.

5. Stellplätze und Garagen - § 23 (5) BauNVO -

5.1. Stellplätze und Garagen dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht errichtet werden.
Ausnahmen sind in besonders begründeten Fällen, insbesondere solche aufgrund Abschnitt 3.1., zulässig,z.B. wenn die überbaubaren Flächen nicht ausreichen.

5.2. Garagen dürfen nicht vor die straßenseitige Begrenzung der Bautiefe vorragen.

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

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

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - § 9 (1) Nr. 25 BBauG -

6.1 - Einfriedigungen aus Draht gem. Ziffer 8 - Bauordnungsrechtliche Vorschriften - sind dicht mit Sträuchern einzupflanzen.

6.2 - 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.

7. Äußere Gestaltung

7.1. Dachformen und Dachneigungen

- Es sind alle Dachformen mit Ausnahme einflächiger Pultdächer zulässig. Bei mind. einem bebauten Nachbargrundstück ist die Neigung dieses Daches mit einer Abweichung von ± 5° zu übernehmen. Bei zwei bebauten Nachbargrundstücken mit verschiedenen Dachneigungen ist diejenige Neigung mit einer Abweichung von ± 5° zu übernehmen, die noch bei weiteren Gebäuden in der Nachbarschaft vorherrscht.

7.2. Kniestock nicht zulässig. Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG zulässig, wenn mind. 1 Nebengebäude Kniestock aufweist.

7.3. Stehende Dachfenster (Gaupen)

- nur mit insgesamt 4o % der Dachlänge bei Dachneigungen über 4o° zulässig. Bei Neigungen von 3o° - 4o° sind Gaupen ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit einem mind. 25° geneigten Dach versehen werden, dessen First nicht höher als der des Hauptdaches liegt. Ggf. können mehrere solcher Dächer nebeneinander gesetzt werden.

Liegende Dachfenster

- mit mehr als 1,5 qm nicht zulässig.

7.4. Sonstige Dachaufbauten z. B. Sonnenkollektoren nur ausnahmsweise in begründeten Fällen und bei guter Durchgestaltung zulässig.

8. Einfriedigungen

8.1. Vorgarteneinfriedigung

- nur als Gitter/Holzzäune/Hecken/Mauern, ausgenommen glatte Betonmauern, bis 7o cm Höhe zulässig. Mauern aus Sichtbeton werden zugelassen, wo sie statisch notwendig sind.
- Vorgärten von Grundstücken an Straßeneinmündungen sind von jeder Bepflanzung über o,7o m Höhe freizuhalten.
- An der Gehweghinterkante ist ein Rasenkantenstein zu setzen.

9. Gestaltung der unbebauten Flächen

9.1. Befestigte Flächen sind nur in unbedingt erforderlichem Maß zulässig und in die Gartengestaltung einzubeziehen.

9.2. Aufschüttungen oder Abgrabungen nur mit Böschungswinkel 1 : 3 oder flacher zulässig.

9.3. Vorgartenflächen sind als Ziergärten zu gestalten, Müllbehälterplätze sind einzugrünen.

9.4. Straßenböschungen sind auf den Grundstücken zu dulden und in die Grundstücksgestaltung einzubeziehen.

9.5. Werbeanlagen sind im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig.

9.6. Zur Beurteilung der Einfügung von geplanten Gebäuden sind bei den Bauanträgen in der Straßenansicht die linken und/oder rechten Nachbargebäude mit darzustellen.

Dieser Plan - Textteil ist gemäß § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 27.1.1970 (GV NW S. 96), geändert durch Gesetz vom 27.3.1979 (GV NW S. 122), mit Verfügung vom 11.03.1981 genehmigt worden.

Siegburg, den 11.03.1981

Der Oberkreisdirektor
als untere staatliche
Verwaltungsbehörde
- 60 CbBAB -

Im Auftrag

A 3:
Stellungnahme zur Niederschlagswasserversickerung
Geotechnisches Büro Dr. Leischner, Bonn

Geotechnisches Büro
DR. LEISCHNER GmbH
Baugrund · Altlasten · Hydrogeologie

GEOTECHNISCHES BÜRO DR. LEISCHNER GmbH · Gartenstraße 123 · 53229 Bonn

K & K Grundbesitz BGR
Kirchstraße 10
53783 Eitorf
und
Frau Manuele Konzack
Ginsterweg 24
53783 Eitorf

Gartenstraße 123
53229 Bonn
Telefon 0228 - 47 06 89
Telefax 0228 - 46 33 84
Email info@baugrundgutachten.de

per Adr:
Architekturteam Klinger
Mertener Straße 2a
53773 Hennef-Oberscheid
Email: architekturteam-klinger@t-online.de

Ihr Zeichen: Ihr Schreiben vom: Unser Zeichen: 10190.4/kf Datum: 21.07.2021

Betrifft: Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern, Bogestraße 4 , 53783 Eitorf
hier: Stellungnahme zur Niederschlagswasserversickerung

Vorbemerkung

In Eitorf planen die *K&K Grundbesitz GBR* sowie Frau Manuela Konzack die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern auf dem Gelände einer ehemaligen Pfeffermühle. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung ist das Grundstück als Altstandort im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises erfasst.

Die bisherige gewerbliche Nutzung soll nun in eine Wohnnutzung überführt werden. Hierfür ist ein Nutzungsänderungsantrag zu stellen. In diesem Rahmen soll vorab eine Stellungnahme zu einer Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück erfolgen.

Weiterhin wurde unser Büro wurde mit der Durchführung einer Baugrunduntersuchung und Erstellung eines Geotechnischen Berichts gemäß DIN EN 1997, EC 7 (Baugrundgutachten nach DIN 4020) sowie der Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens beauftragt. Im Vorfeld der Geländearbeiten erfolgte zudem eine entsorgungstechnische Bewertung der im Baufeld anstehenden Auffüllungsböden unter der Auftragsnummer 10190.3.

Situation

Auf dem Baufeld befanden sich die Betriebsgebäude einer früheren Mühle, die inzwischen abgerissen wurden. Sie wurden zuletzt zu Wohnzwecken genutzt. Unmittelbar neben dem ehemaligen Betriebsgrundstück verläuft der Auelsgraben.

Die drei Mehrfamilienhäuser sollen an der westlichen Grundstücksseite zum Auelsgraben hin errichtet werden und befinden sich damit überwiegend im Bereich der abgebrochenen Altbebauung. Sie sind etwa baugleich geplant und sollen drei Vollgeschosse mit Walmdach erhalten. Sie sind freistehend mit den Abmessungen von ca. 13,20 m x 18,40 m vorgesehen. Eine Unterkellerung ist nach derzeitigem Planungsstand nicht vorgesehen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist etwa auf der Straßenhöhe der Bogestraße vorgesehen und liegt etwa auf 88,00 m+NHN. Auf den Freiflächen östlich des Gebäudes sind Verkehrsflächen und PKW-Stellplätze vorgesehen. Im Süden ist ein Kindespielplatz geplant.

Bodenaufschlüsse

Zur Erkundung des Untergrundes und zur Entnahme von Bodenproben wurden insgesamt 9 Kleinrammbohrungen sowie vier mittelschwere Rammsondierungen niedergebracht.

Entsprechend den Bohrprofilen auf den Anlagen 3 beginnt die Schichtenfolge in dem gesamten Untersuchungsbereich mit Auffüllungen, die bis in Tiefen zwischen 1,30 m und 3,10 m unter Geländeoberkante (GOK) reichen. Die Auffüllungen bestehen überwiegend aus einem hohen Anteil an grobem Bauschutt auf und weisen Fremdbestandteile in Form von Ziegelbruch, Asphaltbeton, Aschen, Schlacken, Glasbruch, Steinen und Kies auf. Lokal dominieren die Fremdbestandteile in der Auffüllung gegenüber den natürlichen Böden.

Dort, wo die Auffüllungen geringmächtiger sind, treten darunter als gewachsene Böden die Hochflutsedimente der Sieg auf, die als feinsandiger und gering sandiger und lokal auch gering kiesiger Schluff ausgebildet sind. Der Hochflutlehm reicht hier bis in Tiefen zwischen 2,00 m bis 2,70 m unter Geländeniveau.

Im Liegenden stehen die Schotten der Sieg an, die als sandiger und schluffiger Kies, beziehungsweise Feinkies ausgebildet sind, der lokal Tonlinsen enthält. Sie wurden bis zur geplanten Bohrendtiefe von 6,00 m unter GOK nicht durchteuft.

Altlasten

Bei den vorgefundenen Geländeauffüllungen handelt es sich überwiegend um groben Bauschutt mit Beimengungen an Ziegelbruch, Aschen, Schlacken, Asphaltbeton sowie Metall und Glas, das ein erhöhtes Schadstoffinventar aufweist.

Die Geländeauffüllungen überschreiten bei PAK sowie Blei und Arsen im Feststoff den Prüfwert nach BBodSchv für Kinderspielflächen.

Entsprechend den Ergebnissen der entsorgungstechnischen Untersuchung waren zwei Proben aus der Auffüllung die Deponieklasse DK III einzuordnen. Eine Verwertung ist hier nicht möglich. Durch eine Nachanalyse kann sich gegebenenfalls noch die Deponieklasse DKI ergeben.

Eine der drei Proben kann nach LAGA-TR-Boden als Z2-Material verwertet werden. Bei einer Deponierung ist aber auch die Deponieklasse DKII anzusetzen, wobei auch hier eine Nachanalyse erfolgen kann.

Die Geländeauffüllungen sind daher für eine Nutzung als Kinderspielflächen nicht geeignet. In Rücksprache mit den Bauherren sollen sie im Zuge der Gestaltung der Außenanlagen in den Grün- und Kinderspielflächen mindestens mit einer 50 cm starken Lage aus geprüftem Mutterboden überdeckt werden um einen direkten Kontakt bei der späteren Nutzung zu unterbinden.

Grundwasser

Die Bodenproben in den Terrassenschottern der Sieg waren vernässt, so dass man davon ausgehen kann, dass hier das Grundwasser ansteht. Der Grundwasserstand ist witterungsbedingt sowie in Abhängigkeit von der Wasserführung des Auelgrabens und der Sieg erheblichen Schwankungen unterworfen. Ein Anstieg des Grundwassers bis auf Geländeoberfläche ist daher möglich.

Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes

Die Anstehenden Geländeauffüllungen weisen erhebliche Anteile an Fremdbestandteilen auf, so dass eine Versickerung von Niederschlagswasser in diesen Böden nicht zulässig ist. Zudem kann durch den hohen Grundwasserstand bei einer Einrichtung einer Versickerungsanlage, der erforderliche Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasser nicht

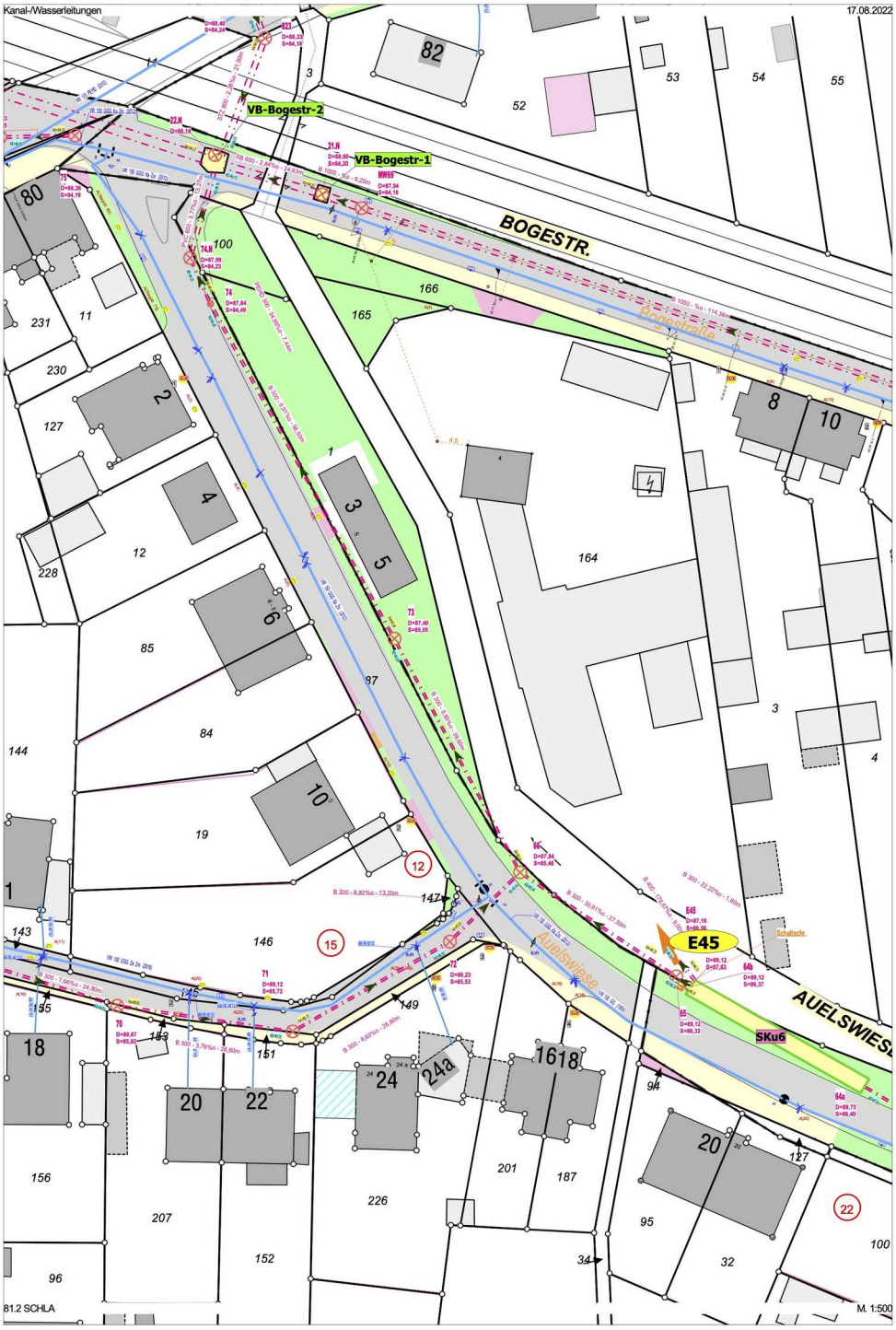
eingehalten werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist daher nicht möglich.

Alternativ kann das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser in den Auelsgraben eingeleitet werden. Hierfür wird in der Regel in Rücksprache mit der zuständigen Behörde eine maximal einzuleitende Wassermenge bestimmt und das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser muss über ein Rückstauvolumen schadlos zwischengespeichert und/oder abgeführt werden.

K. Fritz, M.Sc.

Dr. A. Leischner-Fischer-Appelt

A 4:
Vorhandene Leitungstrassen
Quelle: Gemeindewerke Eitorf



A 5:
Pflanzliste
Quelle: Ute Lomb, Dipl.-Geographin, Bonn

a) Bäume

Mindestpflanzqualität: 2 x verschult, 100-140 cm hoch

Acer campestre i. S., Feldahorn
Acer rubrum, Rotahron
Alnus spaethii, Purpur-Erle
Amelanchier Lamarckii, Kupfer-Felsenbirne
Carpinus betulus i. S., Hainbuche
Cornus mas, Kornelkirsche
Corylus colurna, Baum-Hasel
Crataegus lavallei "Carrierei, Apfel-Dorn
Crataegus prunifolia, Pflaumenblättriger Weißdorn
Fraxinus ornus i. S.; Blumen-Esche
Malus tschonoskii, Scharlach-Apfel
Prunus padus, Traubenkirsche
Sorbus aria "Magnifica, Echte Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca, Schwedische Mehlbeere

b) Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2 x verschult, 100-140 cm hoch

Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, eingriffeliger Weißdorn
Frangula alnus, Faulbaum
Prunus spinosa, Schlehe
Rosa canina, Hundsrose
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder

c) Obstbäume

Äpfel:
Apfel Croncels
Danziger Kantapfel
Winterrambour
Gelber Edelapfel
Harberts Renette
Grahams Jubiläumsapfel
Gravensteiner
Landsberger Renette
Luxemburger Renette
Rheinischer Bohnapfel
(Rheinischer) Krummstiel
Roter Boskoop
Riesenboikenapfel
Roter Bellefleur
Roter Eiserapfel
Schöner aus Nordhausen

Birnen
Nordhäuser (Winter-) Forellenbirne
Gute Graue Bühler
Gellerts Butterbirne
Gute Luise
Köstliche von Charneaux
Pastorenbirne
Stuttgarter Geißhirtle

Steinobst:
Schwarze Knorpelkirsche
Bühler Frühzwetschge
Hauszwetschge
Wangenheimer Frühzwetschge

12. Fotodokumentation

Abb. 9: Blick auf das Plangebiet von Nordwesten, rechts die Straße Auelswiese, links das Bestandsebäude (in WA 1)

Abb. 10: Blick von der Bogestraße aus auf das Plangebiet / Bereich WA 2 (Situation Juni 2022), hinten links der Turm der Trafostation

Abb. 11: Bogestraße in Richtung Westen, links das Plangebiet, rechts das Bahngelände

Abb. 12: Bogestraße in Richtung Osten, rechts das Plangebiet, links das Bahngelände

Abb. 13: Der Auelsgraben im Bereich der Unterführung / Bogestraße und Bahnstrecke

Abb. 14: Gehölze am Auelsgraben, Blick von der Auelswiese in Richtung Plangebiet

Abb. 15: Auelsgraben - Beginn des derzeit noch kanalisierten Gewässerabschnittes

Abb. 16: Straßenrandbebauung Auelswiese, links Grünfläche (WA 1), rechts Einmündung Blumenweg

Abb. 17: Blick in das benachbarte Wohngebiet (Blumenweg)

Abb. 18: Straßenrandbebauung Auelswiese, links Grünfläche mit Wohncontainer (künftiges WA 1)

Abb. 19: Einmündung der Straße Auelswiese in die Bogestraße, im Hintergrund der Bahnübergang

Abb. 20: Garagen / Grenzbebauung östliches Nachbargrundstück, im Hintergrund der Trafo-Turm