

13. DEZ. 2017

## Öffentliche Bekanntmachung

### **Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf, 30. Änderung (Jakobstraße/Schoellerstraße) Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplanes**

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat in seiner Sitzung am 08.11.2017 die 30. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1; Ortslage Eitorf, gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. 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. Auf Grund dieser Voraussetzungen wird der Bauleitplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Der künftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem dargestellten Kartenausschnitt. Das Plangebiet wird im Norden von der Schoellerstraße und im Osten von der Jakobstraße begrenzt. Nach Süden, Südosten und Westen schließt Wohnbebauung an. Für das Gebiet werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt:

#### **Anlass, Ziel und Zweck der Planung:**

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes liegt in der Gemarkung Eitorf, Flur 25 und umfasst das in Privatbesitz liegende Flurstück Nr. 99 sowie die anteiligen öffentlichen Verkehrsflächen. Der zum Zeitpunkt der Planaufstellung rechtskräftige einfache Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes ein Reines Wohngebiet fest. Mit der neuen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entlang der Schoellerstraße reagiert der Änderungsplan auf die in den vergangenen Jahren stark angestiegene Verkehrsbelastung der Schoellerstraße. Die Grundstückseigentümerin hat einen Antrag an die Gemeinde Eitorf auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt, damit auf diesem Wege die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Ateliers- und Ausstellungsgebäudes geschaffen werden können.

Der Planentwurf einschließlich textlicher Festsetzungen, Begründung und Artenschutzprüfung (Stufe I) liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

**21.12.2017 bis einschließlich 22.01.2018**

im Rathaus Eitorf, Markt 1, Amt für Bauen und Umwelt, Zimmer 204, während folgender Zeiten öffentlich aus:

montags bis mittwochs	8.00 Uhr bis 15.30 Uhr
donnerstags	8.00 Uhr bis 17.00 Uhr
freitags	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Während der Offenlegung kann jedermann Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgeben. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Nach Ablauf der Frist prüfen der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien und der Rat der Gemeinde Eitorf die vorgebrachten Stellungnahmen und teilen das Ergebnis mit.

#### **Umweltbezogene Informationen**

Folgende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und liegen ebenfalls aus:

Umweltbezogene Informationen in Fachgutachten:

- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I, Ute Lomb, Landschaftsplanung, 30.11.2017



Die o.g. Unterlagen enthalten nachfolgende Angaben zu umweltrelevanten Informationen:

**Artenschutzrechtliche Belange:**

Die 30. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Ortslage Eitorf (Jakobstraße / Schoellerstraße) ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen auf seine Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die im Gebiet zu erwarten sind, untersucht worden. Die Liste der planungsrelevanten Arten des LANUV NRW für den 2. Quadranten des Messtischblatts Nr. 5210 „Eitorf“, die Rote Liste für den Naturraum Bergisches Land und das Informationssystem LINFOS 2017 wurden überprüft. Es wurde ein Ortstermin am 31. Juli 2017 wahrgenommen. Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist, dass keine der aufgeführten, planungsrelevanten Arten im Plangebiet zu erwarten sind. Eine Bedeutung als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 2 und 3 besteht nicht. Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 4 tritt nicht ein, da keine wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten im Plangebiet vorkommen. Um Verbotstatbestände gegen § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1, die europäischen Vogelarten betreffend, auszuschließen wird die Bauvorbereitung, Baufelddräumung und Baufeldbereitstellung eingeschränkt. Sie kann nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres stattfinden.


Weitergehende Informationen sind der „Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I für die 30. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 zu entnehmen.

Resümee der Artenschutzprüfung ist, dass wesentliche umweltrelevante Belange der beabsichtigten Planung nicht entgegenstehen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt gemäß § 18 der Hauptsatzung der Gemeinde Eitorf. Anlage dieser Bekanntmachung ist eine Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes.


Eitorf, 11.12.2017

  
Dr. Rüdiger Storch  
Bürgermeister

 11.12.17

2.) AL 60 z.K.

3.) Dez. II z.K.

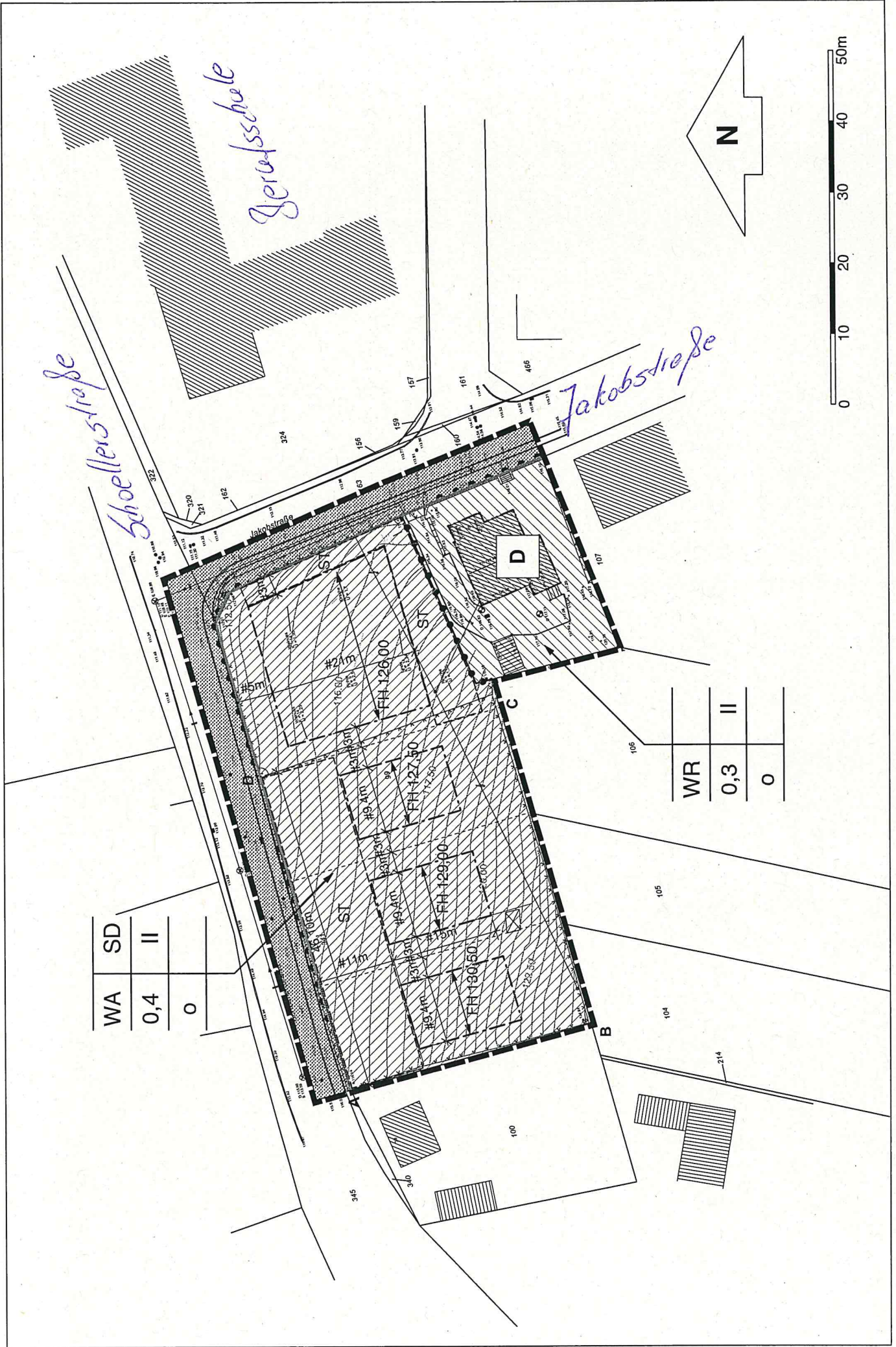
 12.12.

4.) Amt 10 m.d.B. um Veröffentlichung

(per E-Mail)



# Teil A: Planzeichnung



WA	SD
0,4	II
0	

WR	II
0,3	II
0	



# Legende

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



Reines Wohngebiet (WR)  
§ 3 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet (WA)  
§ 4 BauNVO

## Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

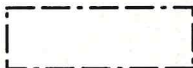
z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. FH 128,00 Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull

## Bauweise, Baugrenzen, Baulinien § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

O Offene Bauweise  
§ 22 Abs. 1, 2 BauNVO

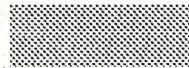


Baugrenze  
§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO



Baulinie  
§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO

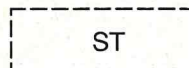
## Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Flächen für Stellplätze  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

## Sonstige Planzeichen



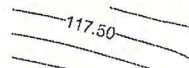
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans  
§ 9 Abs. 7 BauGB



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

z.B. A

Eckpunkte der Teilfläche eines Baugebiets  
mit gesonderten Festsetzungen  
§ 1 Abs. 8 BauNVO



Natürlicher Geländeverlauf mit Höhen  
in Meter über Normalhöhennull

## Auf Landesrecht beruhende Regelungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NRW

SD

Dachform Satteldach



Hauptfirstrichtung

## Nachrichtliche Übernahmen



Baudenkmal  
§ 9 Abs. 6 BauGB