

18. FEB. 2022

## Öffentliche Bekanntmachung

### **Bebauungsplan Nr. 8.2, Eitorf Hove, 2. Änderung**

**Hier: Erneute Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 8.2, Eitorf Hove, 2. Änderung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB**

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 15.02.2022 die **erneute** öffentliche Auslegung des o.a. Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung wird erforderlich, da der Ausschuss den Anregungen des Rhein-Sieg-Kreises insbesondere in folgenden Punkten gefolgt ist:

- Höhenfestsetzung zur Erdgeschossfußbodenhöhe
- Definition „Drempel“

Die Änderungen gegenüber der vorherigen Planauslegung zu denen in dem Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB noch eine Stellungnahme abgegeben werden kann, sind in den textlichen Änderungen farbig hervorgehoben. Das Gleiche gilt für die vorliegende Begründung.

Gleichzeitig hat der Ausschuss beschlossen, dass Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes und der Begründung abgegeben werden können.

### **Ziele und Zwecke der Planung**

Im Sommer 2020 haben die Grundstückseigentümer von Flurstück 97, Flur 6, Gemarkung Linkenbach bei der Gemeinde Eitorf einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“ gestellt. Antragsziel war, durch Erweiterung des Bebauungsplan-Geltungsbereichs zusätzliche Baulandflächen zu schaffen. Flurstück 97 liegt am südlichen Rand des Ortsteils Eitorf-Hove. Der Erweiterungsbebauungsplan grenzt im Westen unmittelbar an die Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“ an. Die nördliche Grenze des Änderungsbebauungsplanes liegt an der Kisteneichstraße, die östliche Grenze an der Straße in der Helte.

Mit der geplanten Erweiterung des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“ soll

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

Der Planentwurf einschließlich Begründung, textlichen Festsetzungen und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, wie: Artenschutzprüfung I und II, Umweltbericht zum Bebauungsplan liegen zeitlich verkürzt **erneut** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

**01.03.2022 bis einschließlich 16.03.2022**

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 können Stellungnahmen insbesondere schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden. Die Unterlagen sind ab dem 01.03.2022 auch im Internet auf der Homepage der Gemeinde Eitorf unter [www.eitorf.de](http://www.eitorf.de) (Rathaus, Bauen und Wohnen, Bauleitplanung, Bauen und Baulücken, Aktuelle Bebauungsplanverfahren) einsehbar und werden zusätzlich mit dem zentralen Portal des Landes verlinkt.

Zu der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.2, Eitorf Hove, 2. Änderung sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Inhalt der Information		Urheber
Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Emissionen/Immissionen</li> <li>• Lärmschutzmaßnahmen</li> <li>• Potenzielle Belästigungen während des Baubetriebs</li> <li>• Erdbebengefährdung</li> <li>• Geruchsbelästigungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begründung</li> <li>• ASP I und II</li> <li>• Umweltbericht</li> </ul>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingriffe in Natur und Landschaft</li> <li>• Begrünungsmaßnahmen</li> <li>• Artenschutzrechtliche Belange</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begründung</li> <li>• ASP I und II</li> <li>• Umweltbericht</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschaffenheit, Naturnähe und Versiegelung des Bodens</li> <li>• Abfallwirtschaft, Altablagerungen oder Altstandorte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begründung</li> <li>• Umweltbericht</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundwasser, Grundwasserstände</li> <li>• Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung</li> <li>• Oberflächenwasser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begründung</li> <li>• Umweltbericht</li> </ul>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begründung</li> </ul>
Luft und Licht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimatische und lufthygienische Verhältnisse</li> <li>• Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber dem Klimawandel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begründung</li> </ul>
Landschaft- und Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begründung</li> <li>• Umweltbericht</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Denkmalschutz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begründung</li> </ul>
Angaben zu Auswirkungen auf Schutzgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Natura 2000-Gebiete</li> <li>• Landschaftsschutzgebiet</li> <li>• FFH-Gebiet</li> <li>• Naturschutzgebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begründung</li> <li>• Umweltbericht</li> </ul>

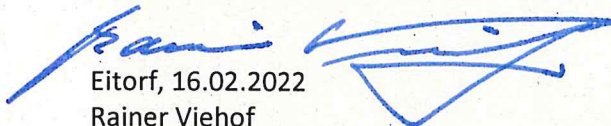
Veränderung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingesetzte Anlagentechnik und Anbindung an die vorhandenen Entsorgungsnetze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begründung</li> </ul>
Wechselwirkung zwischen den Umweltschutzbelangen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge oben angeführter Schutzgüter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begründung</li> <li>• Umweltbericht</li> </ul>

**Bekanntmachungsanordnung:**

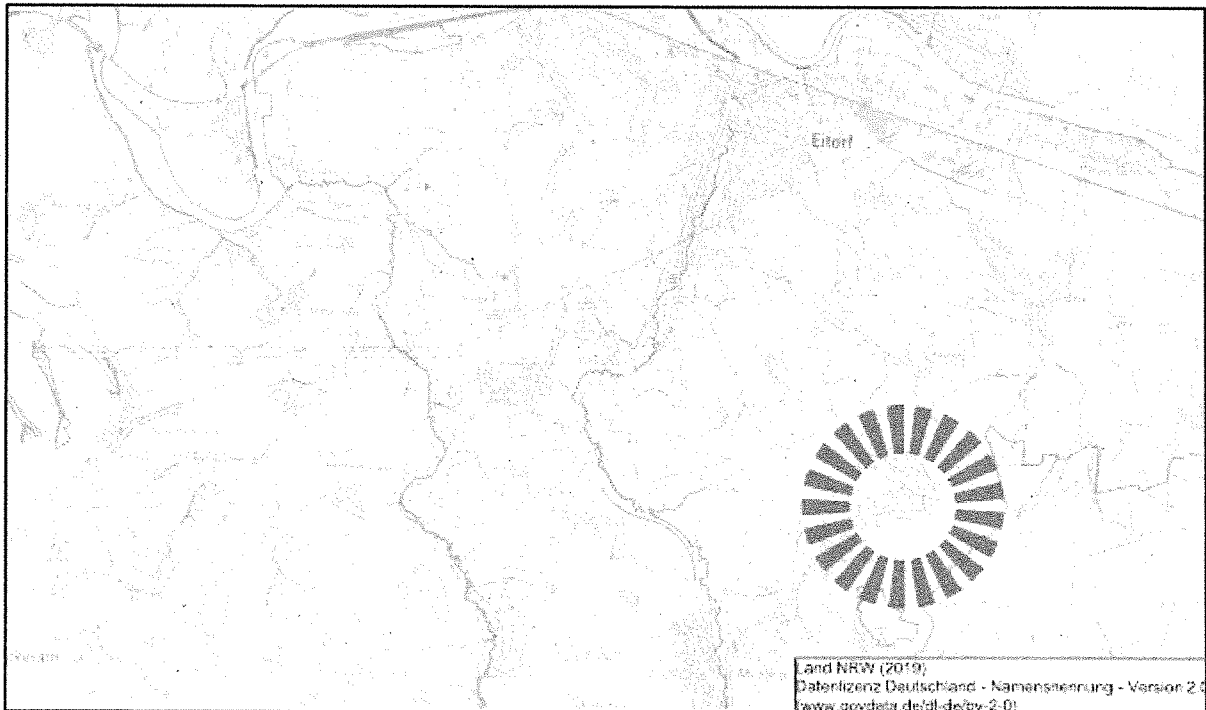
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt gemäß § 19 der Hauptsatzung der Gemeinde Eitorf vom 11.03.2008 in der z.Zt. gültigen Fassung. Anlagen dieser Bekanntmachung sind Verkleinerungen des Bebauungsplanentwurfes.

**Hinweise:**

Entsprechend § 4a Abs. 6 BauGB können Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

  
 Eitorf, 16.02.2022  
 Rainer Viehof  
 Bürgermeister

# Gemeinde Eitorf



## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.2 "Eitorf-Hove"

Entwurf - Maßstab 1: 600

Planungsstand 01.02.2022

Planverfasser:

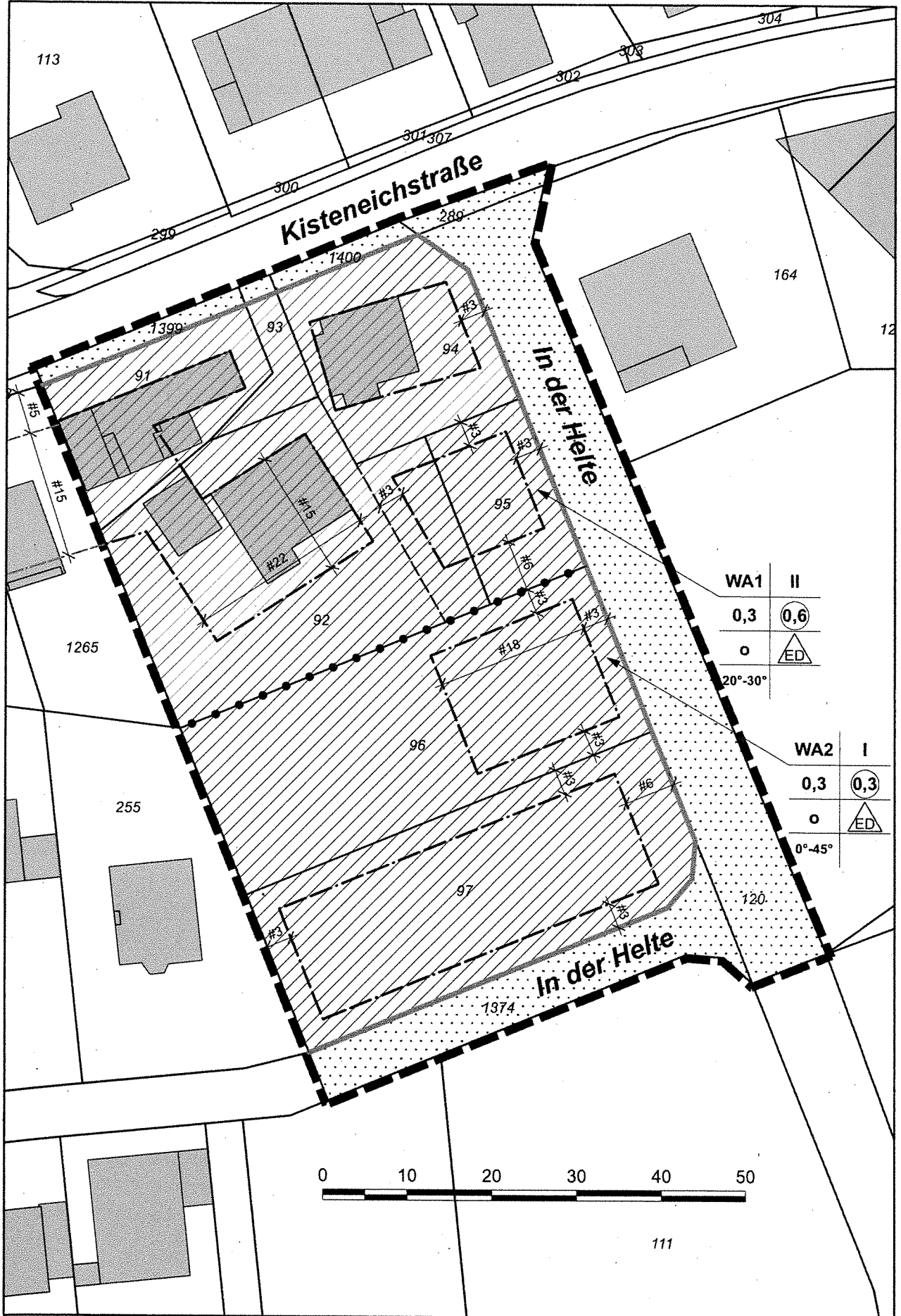


**ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU**

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

# Teil A: Planzeichnung

M 1:600

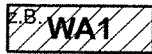


# Erläuterung der Planzeichen

## PlanZVO

### Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet  
§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,3

Grundflächenzahl als Höchstmaß  
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO

z.B.

0,3

Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO

z.B.

1

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 BauNVO

### Bauweise, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baugrenze  
§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

o

Offene Bauweise  
§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO



Hausform: Einzel- oder Doppelhäuser  
§ 22 Abs. 2 BauNVO

### Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

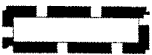


Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

### Sonstige Planzeichen, Hinweise



Räuml. Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans  
§ 9 Abs. 7 BauGB



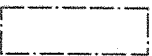
Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzungsmaße

z.B. 20°-30°

Dachneigung (von - bis)  
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Angrenzende Baugrenzen im rechtskräftigen  
Bebauungsplan

# Teil B: Text

## IN ERGÄNZUNG ZU TEIL A: PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2

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

Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO, nämlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### 2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

Das Vortreten von Gebäudeteilen (wie Vordächer, Erker, Balkone, Lisenen) vor die Baugrenze ist bis zu 1,0 m zulässig.

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

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

### 3. Höhenlage der Gebäude

§ 9 Abs. 3 BauGB

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

### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

#### a) Maßnahmen zum Artenschutz

**V1** – Die baubedingte Flächeninanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein über den Vorhabenbereich hinausgehender Flächenverbrauch nicht entsteht.

**V2** – Lichtemissionen über die innerörtliche Beleuchtung hinaus und die Beleuchtung des Baustellenbereichs sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Bei notwendiger Beleuchtung sind die Lichtkegel so einzustellen, dass die Beleuchtung möglichst punktgenau und von oben herab erfolgt. Ein Abstrahlen in den Himmel oder in anliegende Gebüsch- oder Waldbereiche ist zu vermeiden. Dies gilt ebenfalls für die zukünftige Beleuchtung der Außenbereiche.

**V3** – Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente oder anderer Baustoffe ist sicherzustellen, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind (z.B. opake Materialien, Ornamentglas, Streifen-/Punkt- oder sonstige Muster). Der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente ist auf max. 8 %, bei Isolierverglasung auf max. 15 % zu reduzieren (s. auch Hinweis Nr. 1 „Artenschutz“).

**V4** – Zum Schutz nachtaktiver Insekten vor Lichtirritation bzw. Individuenverlusten sind für die nächtliche Beleuchtung des Plangebietes und geplanter Gebäude insektenfreundliche Leuchten und Leuchtmittel (mit geringer UV- und Blauemission) zu verwenden. Geeignet sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LEDs mit max. 3.000 Kelvin. Verwendete Lampen müssen ein Abstrahlen seitlich und nach oben vermeiden und ein geschlossenes Gehäuse aufweisen. Wenn möglich, sind nächtliche Leuchtstärkenreduzierungen vorzunehmen und/oder Bewegungsmelder zu verwenden.

**AM1** – Für Gartenrotschwanz und sonstige Höhlenbrüter sind Vogelkästen wie folgt an Bäumen zu installieren:

2 x „Großbraumnisthöhle 2GR oval“ der Firma Schwegler oder gleichwertig,

2 x „Nisthöhle „M“ der Firma Schwegler oder gleichwertig,

3 x „Halbhöhle 2HW“ der Firma Schwegler oder gleichwertig,

2 x „Nischenbrüterhöhle 1N“ der Fa. Schwegler oder gleichwertig.

Die Anbringung erfolgt in mind. 3 m Höhe an Bestandsbäumen in einer Entfernung von höchstens 2km zum Plangebiet. Das Einflugloch sollte weder zur Wetterseite (Westen) zeigen, noch sollte der Kasten länger der prallen Sonne ausgesetzt sein (Süden); ideal ist die Ausrichtung nach Osten oder Südosten. Freier An- und Abflug muss sichergestellt sein. Bei jährlich durchzuführender Funktionskontrolle sind die Kästen zu säubern und Mängel zu beheben, nicht funktionsfähige Kästen auszutauschen. Zur Prüfung von Vorhaben auf Flurstück 97 sind der Bauaufsicht Bestätigungen der ausführenden Unternehmen über die in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte, sachgerechte Umsetzung vorzulegen.

**AM2** – In Neubauten sind Fledermauskästen wie folgt zu integrieren:

3 x „1 WI“ der Firma „Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH“ oder gleichwertig,

2 x „2 WI“ der Firma „Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH“ oder gleichwertig.

Die Kästen sind bereits während des Neubaus in mind. 3 m Höhe in die Fassaden zu integrieren. Das Einflugloch sollte weder zur Wetterseite (Westen) zeigen, noch sollte der Kasten länger der prallen Sonne ausgesetzt sein (Süden); ideal ist eine Ausrichtung nach Osten oder Südosten.

**b) Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz**

Nicht überdachte Stellplatzflächen, Zufahrten und Gehwege sind – soweit wasserrechtlich zulässig - mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen), weitfugig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm) oder als wassergebundene Decke anzulegen. Auf einen versickerungsfähigen Unterbau ist zu achten.

**c) Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Die nicht überbauten / überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen.

Mindestens 20% der Vegetationsfläche sind davon gärtnerisch mit Gehölzpflanzungen anzulegen. Dabei sind überwiegend (≥ 50 %) standortgerechte, heimische Arten gemäß Pflanzliste des Umweltberichts zu verwenden.

Die Anlage dieser Flächen mit flächigen Steinschüttungen wie Kies, Schotter oder Splitt ist nicht zulässig.

**5. Beseitigung des Niederschlagswassers**

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG und § 55 WHG

Das von den Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweils betroffenen Grundstücken, soweit diese nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern.

Abweichungen von Satz 1 können zugelassen werden, wenn gutachterlich festgestellt wird, dass eine Versickerung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist.

**6. Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

**a) Dachformen und Dachneigung**

In WA 1 sind nur Sattel-, Walm- und gegeneinander gesetzte Pultdächer zulässig; bei Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen und 1-geschossigen Anbauten sind Flachdächer zulässig, wenn die Grundfläche ≤ 35 m<sup>2</sup> beträgt.

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

In WA 2 sind alle Dachformen und -neigungen bis zu den in der Planzeichnung festgesetzten Höchstwerten zulässig.

**b) Drempe (Kniestock) / Firsthöhe**

Drempe (Verlängerung der Außenwand über die oberste Geschossdecke, auf der die Dachkonstruktion ruht) sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.

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

**c) Dachaufbauten (Gauben etc.) und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten (Gauben etc.) und Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Firstlänge und nur bei Dachneigungen über 30 Grad zulässig. Die Einzellänge darf 3,0 m nicht überschreiten; vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Die vordere Ansichtfläche einer Gaube darf nicht in das obere Drittel der Dachhöhe reichen.

**d) Dacheindeckungen und Fassadenmaterial**

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

**e) Einfriedungen, Freiflächengestaltung**

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

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

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

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

Vorgartenflächen (= Flächen zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche und der vorderen, bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Baugrenze) dürfen nur bis zu 50 % versiegelt werden. Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Steine, Sand, Kiesel- und ähnliche Flächen sowie überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Garagen und andere Nebengebäude werden den versiegelten Flächen zugerechnet. Die nicht befestigten Flächen sind zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Schotterflächen sind nicht zulässig. Die Nutzung der Vorgartenflächen als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig.



## HINWEISE

### 1. Artenschutz

Bezüglich der unter 2a festgesetzten Maßnahme V3 wird hinsichtlich der Ausgestaltung von Glasflächen auf das Fehlen normkonkretisierender Maßstäbe hingewiesen. Bei der abschließenden Beurteilung besteht eine naturschutzfachliche Einschätzungsprärogative der zuständigen Fachbehörde (UNB). Das Bundesamt für Naturschutz verweist auf den Leitfaden zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas, dem wichtige Hinweise zur Ausgestaltung von Glasflächen entnommen werden können: [http://www.vogelglas.info/public/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf)

Auf die Artenschutzprüfung Stufe II (Anlage B der Begründung zum Bebauungsplan) wird hingewiesen.

### 2. Vegetationsschutz

Zu erhaltende Gehölze, Pflanzenbestände und angrenzende Vegetationsflächen sind nach DIN 18.920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen) bzw. RAS-LP4 zu schützen.

Für Transport, Lagerung und Pflanzung ist DIN 18.916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten Landschaftsbau) einzuhalten. Arbeiten sind nach Vorgaben der aktuell gültigen ZTV-Baumpflanze (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflanze) nach den derzeit allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.

Baumaschinen, Baustellenfahrzeuge und -einrichtungen und Baustoffe dürfen nicht außerhalb der zu überplanenden Bereiche auf unversiegelten Flächen abgestellt werden, sofern diese nicht durch befahrbare Abdeckplatten geschützt werden und deren Nutzung zwingend nötig ist. Trotzdem entstandene Schäden an Boden, Vegetation etc. sind zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

### 3. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen. Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis“ in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

### 4. Kampfmittelfunde

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen (s. auch das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf).

### 5. Erdbebengefährdung

Das Planungsgebiet ist Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse 0 / R zuzuordnen, in der gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden müssen.

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 (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. 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“). 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“).

### 6. Archäologische Funde und Befunde

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### 7. Boden- und Grundwasserschutz

Die ordnungsgemäße Lagerung von und der sachgerechte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauphase sind sicherzustellen; sie dienen dem Schutz von Boden und Grundwasser, insbesondere auch der Bereiche, die anschließend unversiegelt bleiben. Arbeiten sollen nicht durchgeführt werden, wenn nach ausgiebigen Niederschlägen die Gefahr von Oberbodenverdichtungen erheblich erhöht ist.

Sollten dennoch Bodenverdichtungen außerhalb des geplanten Eingriffsbereichs hervorgerufen werden, sind diese spätestens zum Abschluss der Bauarbeiten durch Lockerung wieder zu beseitigen. Dies sollte auch die zukünftigen nicht bebauten Grundstücksflächen umfassen, die zukünftig begrünt werden.

Auf die Notwendigkeit der Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften im BBodSchG, BBodSchV, LBodSchG und BauGB sowie die einschlägigen Regeln der Technik zum Schutz des Bodens (z.B. DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Bodenarbeiten“, DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ wird hingewiesen.

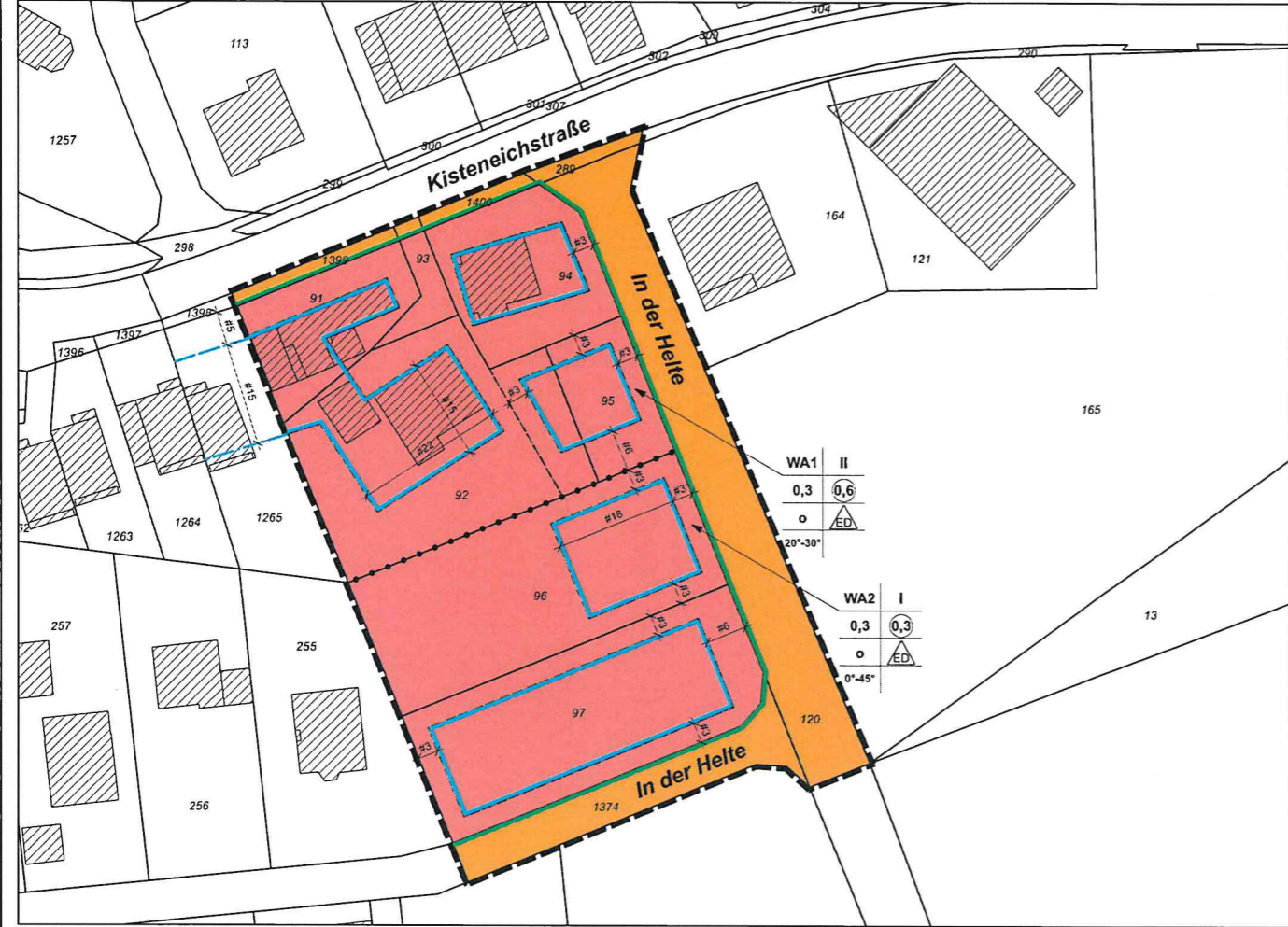
### 8. Altlasten

Werden im Rahmen der Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz als zuständige Untere Bodenschutzbehörde zu informieren (s. § 2 Abs. 1 LBodSchG NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (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 des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

### 9. Anpassung an den Klimawandel (Starkregen)

Bei extremen Starkregenereignissen und Überstau der Entwässerungsbauwerke ist ein oberflächiger Abfluss in Richtung nordwestlich gelegener Bebauung als tiefsten Punkt anzunehmen. Bei der Planung von Vorhaben ist dies zu berücksichtigen.

Teil A: Planzeichnung



Erläuterung der Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung: WA1 Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung: 0,3
Bauweise, Baugrenzen: Offene Bauweise
Verkehrsmittel: Straßenverkehrsflächen
Sonstige Planzeichen, Hinweise: Räuml. Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans

Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen

Aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. S.421), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV.NRW. S. 919)
Teil A: Planzeichnung M. 1: 500
Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“ treten die Festsetzungen des Ursprungsplans sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“ außer Kraft.
Teil B: Text
Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“ treten die Festsetzungen des Ursprungsplans sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“ außer Kraft.
Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat am 02.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de am 31.05.2021 sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen“ gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom 09.06.2021 bis 25.06.2021 einschließlich konnte der Planentwurf bei der Gemeinde Eitorf eingesehen werden. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Eitorf, den ..... (Der Bürgermeister)

Teil B: Text

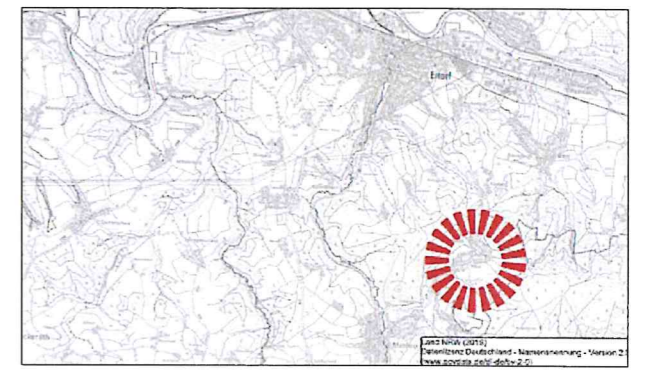
IN ERGÄNZUNG ZU TEIL A: PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

- 1. Art der baulichen Nutzung
2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
3. Höhenlage der Gebäude
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
a) Maßnahmen zum Artenschutz
b) Maßnahmen zum Bodenschutz
c) Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
d) Beseitigung des Niederschlagswassers
e) Bauordnungsrechtliche Vorschriften
a) Dachformen und Dachneigung
b) Dächern und Dachneigung
c) Dachaufbauten (Gauben etc.) und Dacheinschnitte
d) Dacheindeckungen und Fassadenmaterial
e) Einfriedigungen, Freiflächengestaltung

HINWEISE

- 1. Artenschutz
2. Vegetationsschutz
3. Abfallwirtschaft
4. Kampfmittelverföhrung
5. Erdbebengeföhrdung
6. Archöologische Funde und Befunde
7. Boden- und Grundwasserschutz
8. Aflasten

Gemeinde Eitorf



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.2 "Eitorf-Hove"

Entwurf - Maßstab 1:500

Planungsstand 01.02.2022

Planverfasser:

