

08. JULI 2019

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, 10. Änderung (Asbacher Straße/Ecke Müllerstraße) Hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes und Beschluss über die öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat in seiner Sitzung am 10.04.2019 die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C (Asbacher Straße/Ecke Müllerstraße) gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Durch die 10. Änderung des oben genannten Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, werden nicht 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. Auf Grund dieser Voraussetzungen wird der Änderungsbebauungsplan 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.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C im Bereich der ehemaligen Gaststätte Dresen. Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans liegt in der Gemarkung Eitorf, Flur 33, und beinhaltet die Flurstücke 27 (teilweise), 28, 29/1 und 29/2. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1.993 m².

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest. Der künftige räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem dargestellten Kartenausschnitt.

Bei dem Änderungsbebauungsplan handelt es sich um eine unselbständige Planänderung, die sich auf die folgenden Änderungen beschränkt:

- Änderung der überbaubaren Flächen im MI 1
- Ausnahmeregelung zu der im MK und MI 2 festgesetzten Baulinie
- Änderung der Regelungen bezüglich Zulässigkeit von Wohnungen im MK
- Änderung der zulässigen Gebäudehöhen im MK und MI 2.

Für das Gebiet werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt:

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Investor plant, die ehemalige Gaststätte Dresen abzureißen. Um ein geplantes Neubauvorhaben realisieren zu können, ist der z.Zt. rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C (7. Änderung) in Teilbereichen zu ändern. Das Planungskonzept soll durch die generelle Zulassung der im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Kerngebiet (MK) festgesetzten Nutzungen auf allen Geschossebenen eine nachfrageorientierte Flexibilität ermöglichen. Auch soll durch Verschieben der nördlichen Baugrenze im Bereich des Mischgebiets (MI 1) die Anlage von Außenwohnbereichen in Form von Terrassen und Balkonen nach Süden hin ermöglicht werden, wobei das zulässige Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt.

Umweltbezogene Informationen

Die Änderung des Bebauungsplanes wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Folgende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und liegen ebenfalls aus:

Umweltbezogene Informationen in Fachgutachten:

- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I, Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Ute Lomb

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

Artenschutzrechtliche Belange:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C erfuhr im Jahr 2014 eine Änderung im Bereich der Asbacher Straße/Müllerstraße. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 erstellt. Das Ergebnis der Prüfung wurde in die textlichen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt aufgenommen:

Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen und brütenden Vogelarten

Flurstücke 27, 28, 29/1, 29/2

Zum vorsorglichen Schutz von potenziellen Fledermaus-Sommerquartieren und brütenden Vogelarten sind Abrissarbeiten und Gehölz-Rodungen in der Zeit vom 01. November bis 28. Februar durchzuführen. Alternativ können Rückbau und Rodungsarbeiten auch außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, wenn maximal 14 Tage vor Beginn der Arbeiten durch einen Sachverständigen bei einer Ausflugskontrolle keine Fledermäuse und keine brütenden Vögel im oder am Gebäude sowie in den Gehölzen festgestellt werden.

Flurstück 159

Die Planung zum Rückbau des Wohnhauses Asbacher Straße 38 auf Flurstück 159 bedarf einer vorherigen, vertieften Artenschutzprüfung. Die Untersuchung muss in ausreichendem Maß den Brutvogel- und den Fledermausschutz berücksichtigen. Daher sind weitere Untersuchungen nicht nur in der ersten Jahreshälfte, sondern auch im Sommer bis in den Monat September erforderlich.

Die neuerliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C beinhaltet eine geringfügige Verschiebung der Baugrenzen für das Flurstück Gemarkung Eitorf, Flur 33, Flurstück 29/2. Weitere Änderungen sind, für im Bebauungsplangebiet befindliche Flächen, nicht vorgesehen.

Ausweislich einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme, deren Zweck die Überprüfung einer Artenschutzprüfung I aus dem Jahr 2014 darstellt, greifen die 2014 in der ASP Stufe I formulierten Vorgehensweisen auch bei der jetzt geplanten Änderung. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Benennung weiterer Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen oder eines Risikomanagements nicht notwendig sind.

Der Planentwurf einschließlich textlicher Festsetzungen, Begründung, Artenschutzprüfung aus 2014 und artenschutzrechtlicher Stellungnahme liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

16.07.2019 bis einschließlich 15.08.2019

im Rathaus Eitorf, Markt 1, Bauamt, 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 während der oben angegebenen Dienstzeiten mündlich zur Niederschrift abgeben. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass nicht während der Offenlegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über diesen Bebauungsplan (§ 4a Abs. 6 BauGB) unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass ein Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan (gemäß § 47 Abs. 2a VwGO) unzulässig ist, wenn die den Antrag stellende Person nur Einwendungen geltend gemacht hat, die sie im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung (nach § 3 Abs. 2 BauGB) nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt gemäß § 18 der Hauptsatzung der Gemeinde Eitorf vom 11.03.2008 in der z.Zt. gültigen Fassung.

Eitorf, 04.07.2019

R. Storch
Dr. Rüdiger Storch
Bürgermeister

R. St. 04.07.

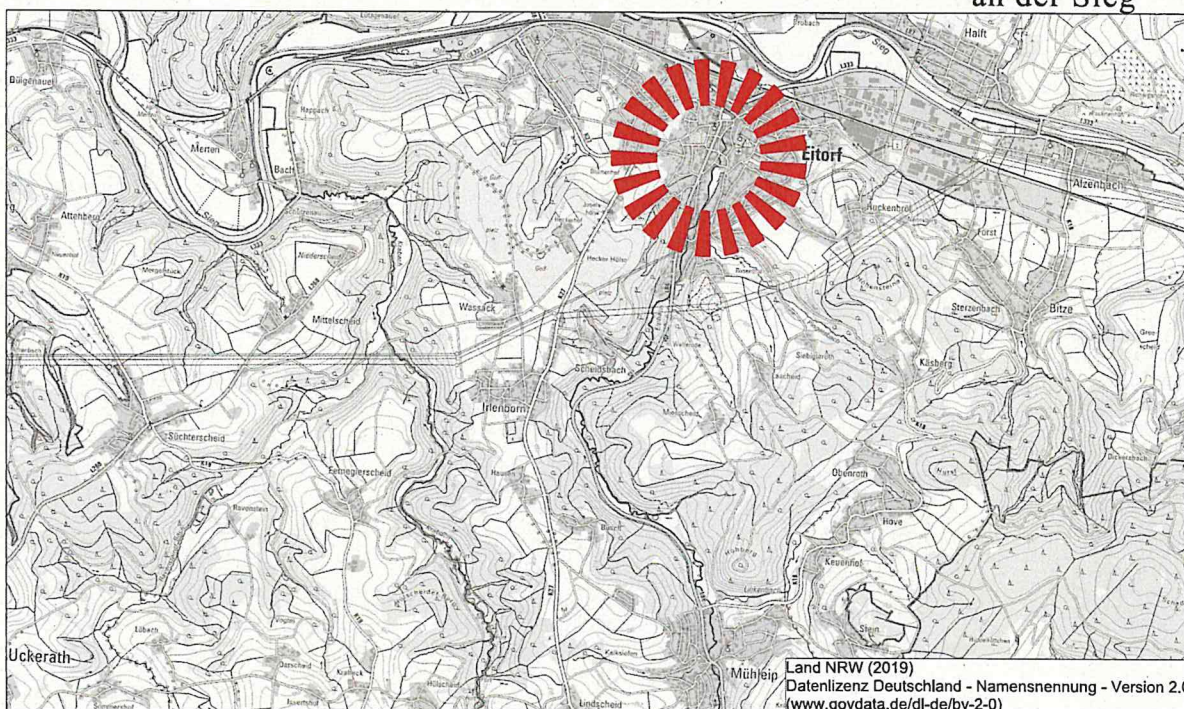
AL 60 z.K. nach Urlaubsrückkehr

Dez. II z.K.

St. 05.07.19

Amt 10 m.d.B. um Veröffentlichung

(per E-Mail)



10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Eitorf 'Ortskern II Teilplan C'

ENTWURF

Maßstab M 1 : 500

Planungsstand: 09.03.2019

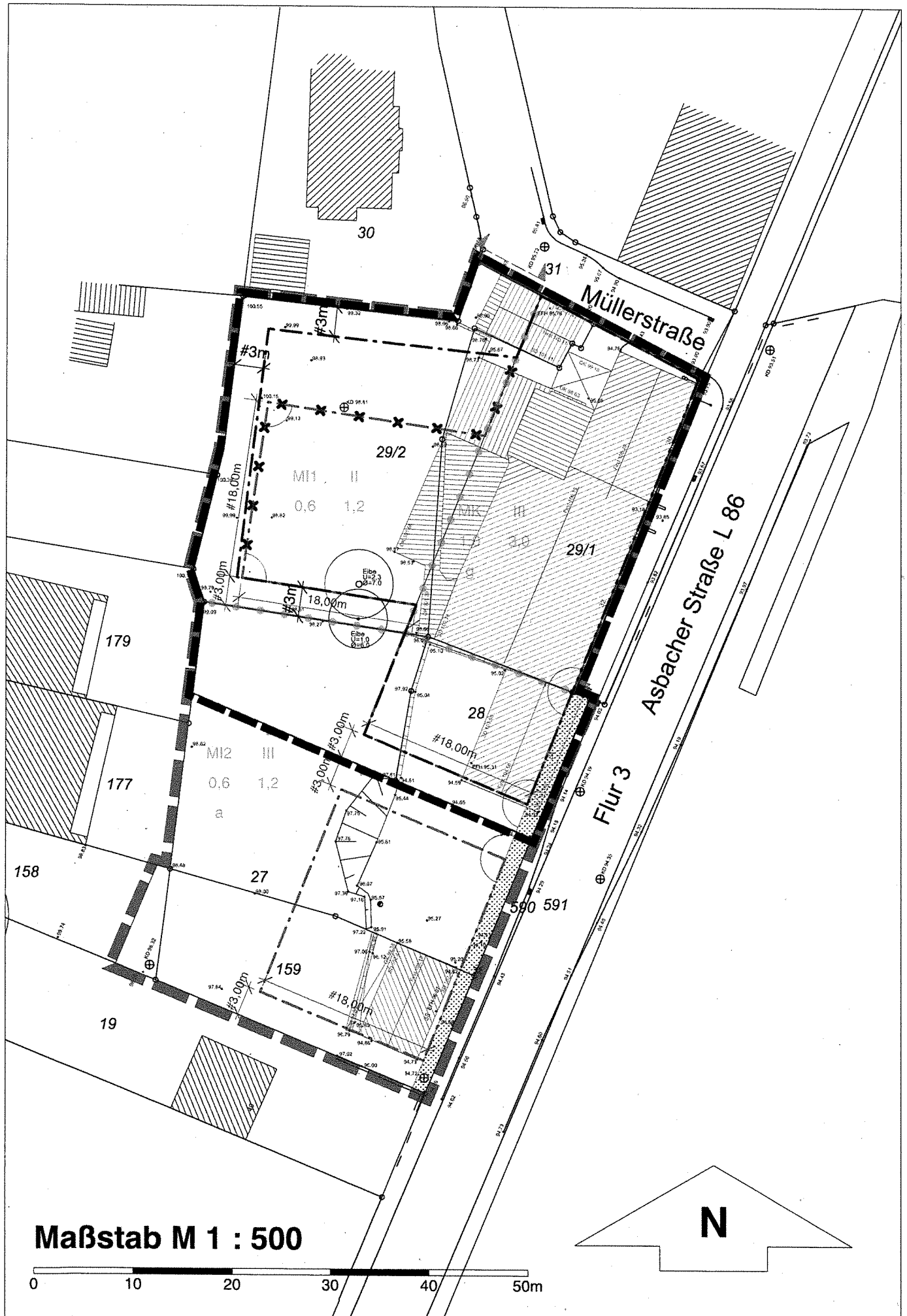
Planverfasser:



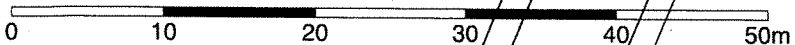
ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU

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



Maßstab M 1 : 500



Legende

Baugrenzen

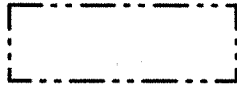
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO



Baugrenze
§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO



Entfallene Baugrenze
gegenüber 7. Änderung
des Bebauungsplans
§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO



Baulinie
§ 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO

Sonstige Planzeichen



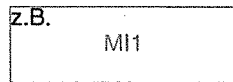
Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs des
Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtlich:

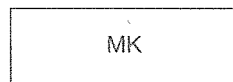
Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Ortskern II Teilplan C

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Mischgebiet
§ 6 BauNVO



Kerngebiet
§ 7 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauN-
VO



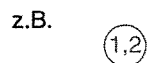
Baugrenze
§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO



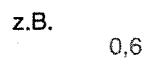
Baulinie
§ 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

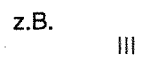
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO



Geschossflächenzahl als
Höchstmaß



Grundflächenzahl als
Höchstmaß



Anzahl der Vollgeschos-
se als Höchstmaß

a

Abweichende Bauweise
§ 22 Abs. 4 BauNVO

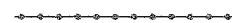
g

Geschlossene Bauweise
§ 22 Abs. 3 BauNVO

Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschied-
licher Nutzungen
§ 16 Abs. 5 BauNVO



Vorgeschlagene
Grundstücksgrenze



Straßenverkehrsflächen



Einfahrtbereich

Teil B: Text

In Ergänzung zu Teil A ‚Planzeichnung‘ wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Mischgebiet (MI1)

§ 1 Abs. 2 Nr. 6 i.V.m. § 6 BauNVO

Die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans bestehen fort.

1.2 Kerngebiet (MK)

§ 1 Abs. 2 Nr. 8 i.V.m. § 7 BauNVO

(1-2) Die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans bestehen fort.

(3) Wohnungen gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 sind allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Gebäudehöhen in Kerngebiet (MK) und in Mischgebiet MI2

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

(1) Im Bereich von Kerngebiet MK und Mischgebiet MI2 sind zulässig:

- Bei geneigten Dächern eine Firsthöhe von 109,50m ü. NHN als Höchstmaß.

- Bei Flachdächern eine Gebäudehöhe, bestimmt als höchster Punkt von Attika bzw. Dachhaut, von 107,50m ü NHN als Höchstmaß.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans bestehen fort.

(2) Baulinien dürfen auf einer Länge von maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite durch ein Zurücksetzen der Außenwand unterbrochen werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

4. Private Stellplätze, Garagen, Carports, Zu- und Ausfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans bestehen fort.

5. Maßnahmen zum Artenschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans bestehen fort.

6. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans bestehen fort.