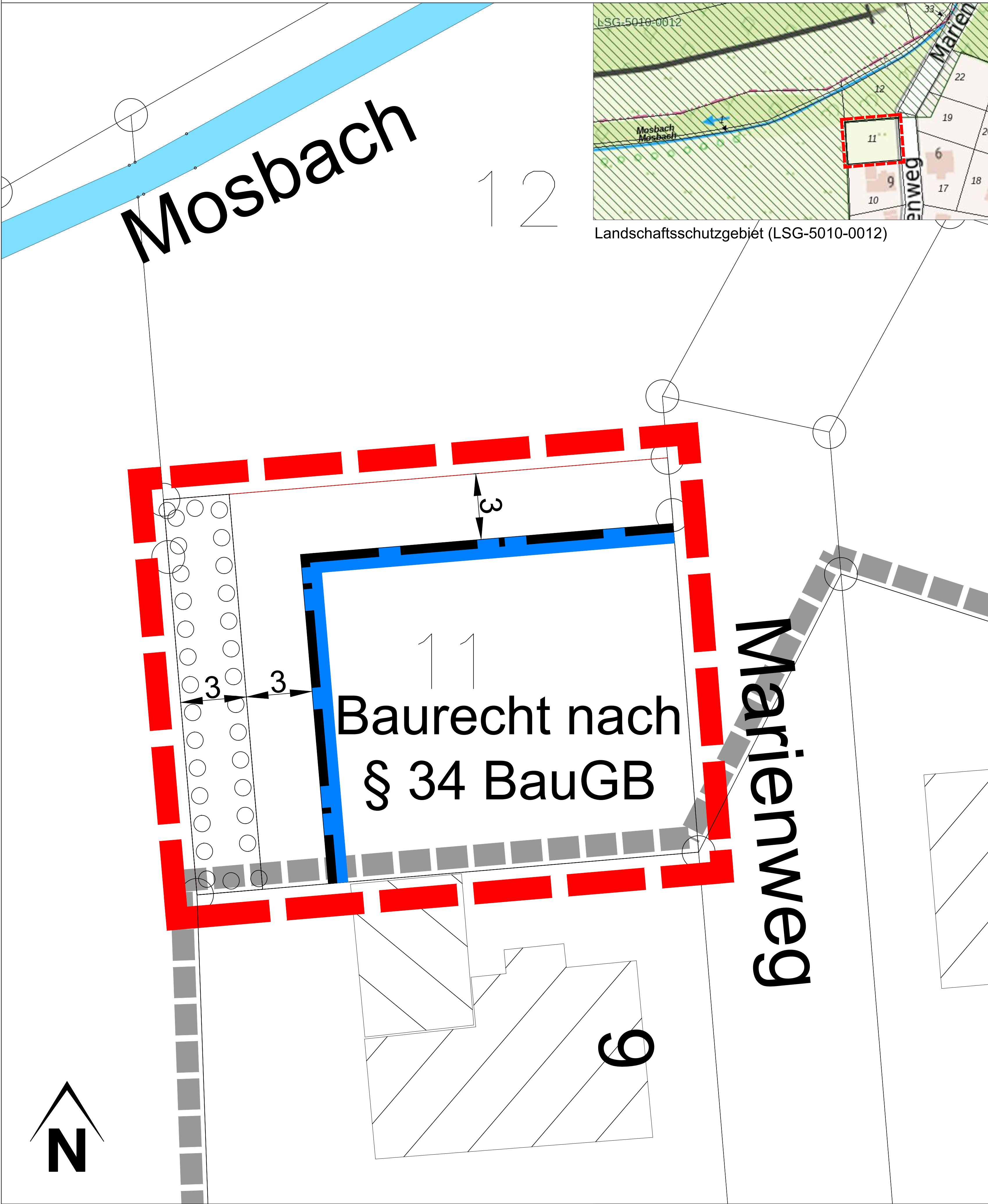


PLANZEICHNUNG



Zeichen der Kartengrundlage

	Gebäude und Hausnummer mit Nebenanlage/-gebäude
	Flurstücksgrenzen, Grenzpunkte
	Marienweg
	Gewässerbezeichnung

zusätzliche zeichnerische Informationen/Darstellungen

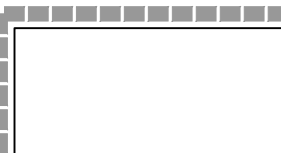
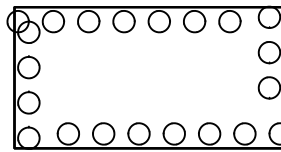
	Böschungen und Stützwinkel der geplante Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage
	Höhenlinien und Geländehöhen gemäß Vermessung



Luftbild (Quelle Geoportal NRW)

LEGENDE / PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Baurecht nach § 34 BauGB



Baugrundstück nach § 34 BauGB

Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung der Ortslagensatzung von 1996

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - Die bauliche Nutzung darf maximal 60 % der Grundstückfläche betragen. Das entspricht einer GRZ von 0,4 zuzüglich Überschreitung durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.
 - Artenschutz**

Die nachfolgenden Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich der Satzung und die dort vorhandenen Gehölze außerhalb der Baugrenzen. Das Landschaftsschutzgebiet bleibt selbstverständlich von den Festsetzungen und Regelungen der vorliegenden Satzung unberührt.

 - V1 – Verwendung von Kleintierdurchlässigen Einzäunungen

Einfriedungen der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft müssen einen Abstand von 15 cm zur Geländeoberfläche einhalten.

Erläuterung: Um einer Barrierewirkung für Kleintiere entgegenzustehen, muss bei einer potenziellen Einfriedung der Grundstücksgrenze an die freie Landschaft der verwendete Zaun ca. 15 cm über dem Bodenniveau enden. Somit wird die durch die Einfriedungen hervorgerufene Barrierewirkung zumindest für Kleintiere aufgehoben, da diese die Fläche auch weiterhin queren können.
 - V2 – Bauzeitenbeschränkung

Das Räumen des Baufeldes ist ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Erläuterung: Die potenziell störungsintensiven Eingriffe – hier insbesondere das Räumen des Baufeldes – sollen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar ausgeführt werden. Damit wird sichergestellt, dass weder Fortpflanzung noch Aufzucht avifaunistisch relevanter Arten durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden. Sollte wider Erwarten bereits während der Arbeiten ein aktives Nest einer planungsrelevanten Art festgestellt werden, müssen die Arbeiten sofort unterbrochen und der zuständigen Naturschutzbehörde gemeldet werden. Das weitere Vorgehen erfolgt in Absprache mit der Naturschutzbehörde.
 - V3 – Regelungen für Gehölzentfernung

Das Entfernen oder ein Rückschnitt von Gehölzen ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.

Erläuterung: Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist die Entfernung von Bäumen und Sträuchern zur Vermeidung von Direktverlusten und / oder erheblichen Störungen von Brutvögeln einschließlich deren Entwicklungsformen (Nester, Gelege) während der Fortpflanzungszeit verboten. Dies bedeutet, dass eine etwaige Entfernung oder ein Rückschnitt angrenzender Gehölze nur außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum von 01. Oktober bis Ende Februar, erfolgen darf. Da ältere Gehölze häufiger als Lebensraum für höhlenbewohnende Arten dienen, ist bei der Entnahme von Gehölzen des angrenzenden Bestands vor einer etwaigen Fällung eine Kontrolle auf Baumhöhlen erforderlich.
 - M1 – Maßnahmen zur Reduzierung von Habitatbeeinträchtigungen

Sämtliche Eingriffe in das Umfeld, insbesondere in den nördlich angrenzenden Gehölzsaum, sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Beeinträchtigte Grünflächen sind zeitnah standortgerecht einzusäen.

Erläuterung: Zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen von Lebensstätten sind sämtliche Eingriffe in das Umfeld, insbesondere in den nördlich angrenzenden Gehölzsaum, auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Beeinträchtigte Grünflächen sind zeitnah standortgerecht einzusäen, um eine rasche Wiederherstellung der Vegetationsstruktur und Habitatfunktion zu gewährleisten.
 - Textliche Festsetzungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a/b BauGB**
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 20% der Grundstückfläche sind gärtnerisch mit Gehölzpflanzungen anzulegen. Dabei sind überwiegend (d. h. mindestens 50%) standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die Anlagen dieser Flächen mit flächigen Steinschüttungen wie Kies, Schotter oder Splitt ist nicht zulässig. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dabei ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze zulässig.

Besondere Hinweise:

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche
Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbereiche von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2010 einzuhalten.

Nutzung von Solarenergie

Für die Nutzung von Solarenergie gelten die Bestimmungen des § 42a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018). Danach sind bei der Errichtung von Gebäuden, für die der Bauantrag nach dem 1. Januar 2025 für Wohngebäude gestellt wird, Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben. Abweichende Festsetzungen dazu werden in der vorliegenden Satzung nicht getroffen.

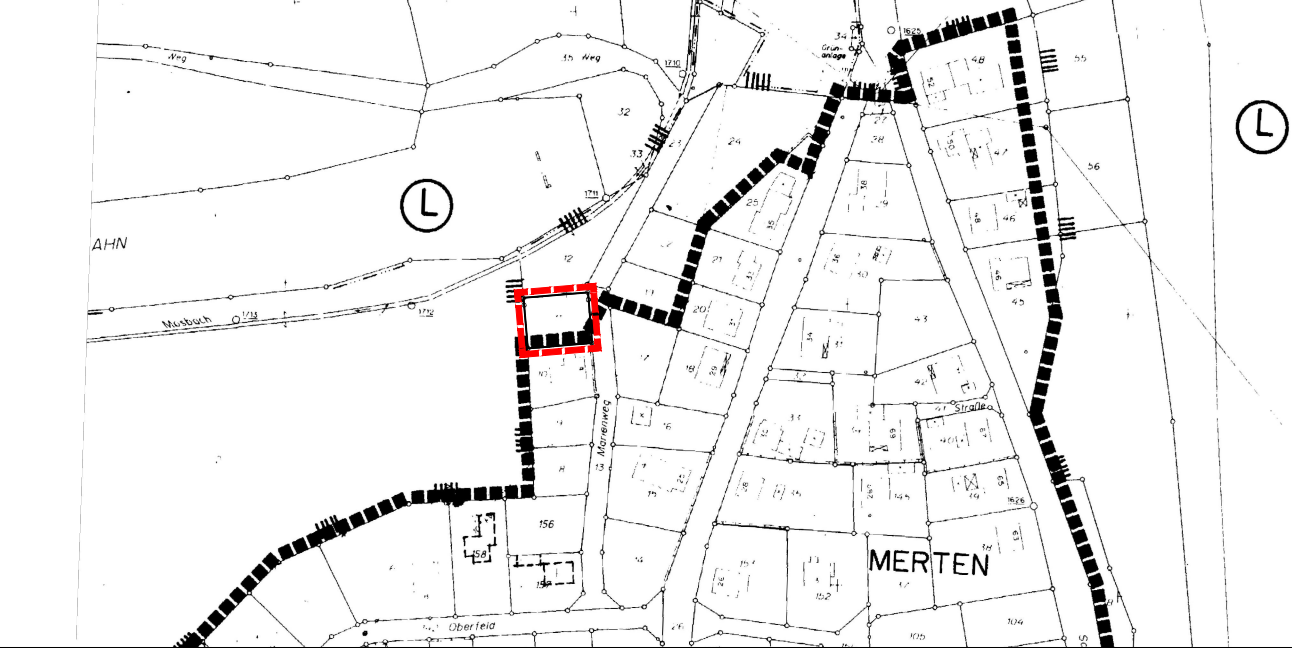
Dachbegrünung

Flächdecker sollen grundsätzlich mit standortgerechten Gräsern und Kräutern begrünt werden. Das gilt auch für Dachflächen von Garagen und Carports. Bei der Dachbegrünung muss die Stärke des Vegetationssubstrates mindestens 10 cm betragen. (Die Verwendung von Pflanzen wird empfohlen, die Insektenmanagement bereitstellen. Die Flächen sollten darüber hinaus Möglichkeiten des Unterschlupfs für die Überwinterung der Insekten anbieten.)

Artenschutz

Vor Rodung des Grundstücks sollten mit Efeu bewachsene Gehölze auf Höhlen kontrolliert werden.

Auszug aus der Ortslagensatzung von 1996



Rechtgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert
- Bauzonierungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 176) geändert
- Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 180) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2586), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 180) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 180) geändert
- Bundesbodenschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 300) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 180) geändert
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 07.07.1987 (GVBl. S. 220), zuletzt geändert durch VO vom 14.12.2021 (GV NRW, S. 1473)
- Gesetz zur Ausführung des BauGB in NRW (BauGB-AGN NRW) vom 03.02.2015 (GV NRW, S. 211), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.08.2023 (GV NRW, S. 1112)
- Bescheidung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2016 (GV NRW 2016 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV NRW, S. 1172)
- Verordnung über den Landschaftsplanung Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 15.12.2016 (GV NRW, 2017 S. 122), geändert durch VO vom 09.04.2024 (GV NRW, S. 220)
- Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LNaSchG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW, S. 568), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GV NRW, S. 156)
- Strassen- und Weggesetze Nordrhein-Westfalen (StVG NRW) vom 23.09.1995 (GV NW, S. 1028), zuletzt geändert durch Art. 5 Absatz 3 des Gesetzes vom 10.12.2024 (GV NRW, S. 1184)
- Bundesfernstraßengesetz (FSHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 409)
- Landesplanungsgesetz (LPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.05.2006 (GV NRW, S. 430), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2025 (GV NRW, S. 168)
- Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW, S. 926), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV NRW, S. 1470)
- Landesforstgesetz NRW (LFG NRW) vom 24.04.1980 (GV NRW, S. 548), zuletzt geändert durch VO vom 05.11.2015 (GV NRW, S. 741)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 13.04.2022 (GV NRW, S. 602)
- Rundlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz über die Abstände zwischen Industrie-, Gewerbebetrieben und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionschutz bedeutsame Abstände (Abstandsbes) vom 06.02.2007 (MBl NRW, 2007 S. 659)
- Rundlass des Ministeriums für Baun und Verkehr und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie über die Anordnung von Einzahlungsbeiträgen, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzahlungsbeiträge) vom 14.12.2021 (MBl NRW, 2021 S. 1106), ber. 26.03.2022 (MBl NRW, 2022 S. 227)
- Camping- und Wochenendplatzverordnung (C-WVO) - vom 24.03.2011 (GV NRW, S. 197), geändert durch VO vom 10.12.2018 (GV NRW, S. 880)
- Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbaubauverordnung - SBAuVO) vom 02.12.2016 (GV NRW, S. 2, ber. S. 120), geändert durch VO vom 08.08.2019 (GV NRW, S. 488, ber. 2000 S. 148)
- Feuerungsverordnung (FeuVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.12.2018 (GV NRW 2018 S. 675)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV NRW, S. 444)
- Bekanntmachungsverordnung (BekanntVO) vom 26.08.1999 (GV NRW, S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 05.11.2015 (GV NRW, S. 741)
- Kommunallandtagsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) vom 21.10.1969 (GV NW 1969, S. 712), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2024 (GV NRW, S. 155)
- Landesrat für die Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen und Hinweise für die Zielsetzung und Anwendung (Windenergie-Erlass) vom 18.03.2019 (MBl NRW, 2019 S. 358)
- Erlass des Ministeriums für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen zur Auslegung und Umsetzung von Festlegungen des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) im Rahmen eines beschleunigten Ausbaus der erneuerbaren Energien (Wind- und Solarenergie) (LEP-Erlass Erneuerbare Energien) vom 26.12.2022

Diese Vorschriften sind bei der Nutzung des Baufeldes anzuwenden, soweit in der Satzung keine Abweichungen vorgesehen sind.

Hinweise

- Boden- und Grundwasserschutz**

Bei Eingriffen in Bereiche, in denen natürlicher Oberboden ansteht, soll der Umgang des Oberbodens gem. DIN 18300 erfolgen. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden abzuschleiben und einer entsprechenden Zwischenlagerung bzw. Verwertung zuzuführen. Während der Bauphase ist die ordnungsgemäße Lagerung von und der sachgerechte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu gewährleisten.
- Vogelschlag an Gebäuden**

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährlichen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbttransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.
- Lichtmissionen**

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

Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind. Es sind insektenfreundliche Lampen zu verwenden, die nicht nach oben und möglichst wenig waagrecht abstrahlen. Folgende Leuchtmittel sind empfehlenswert: LED mit geringem Blaulichtanteil im Lichtspektrum zwischen 480 nm und 640 nm und einer Farbtemperatur von max. 2000 K wie bspw. Amber-LED. Die Betriebszeiten der Beleuchtung sollen dem Bedarf angepasst sein (z.B. durch Bewegungsmelder oder jahreszeitenangepasste und bedarfsoptimierte Beleuchtungszeiten).
- Umgang mit dem Oberboden**

Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18 915 zu beachten.
- Entsorgung von Bodenmaterial**

Im Rahmen der Baurechtung der Grundstücke anfallendes bauschutttaugliches oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzuführenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrichtige Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen. Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (§ 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Gegebenenfalls sind weiterführende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, abzustimmen. Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Vor der Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) von (leicht) verunreinigten Bodenaushub (> BM 0 nach Ersatzbaustoffverordnung), ist der Probenahme- und Analyseumfang mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umweltschutz und Naturschutz, abzustimmen. Die Entsorgungswege des abzuführenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis mitzuteilen (§ 47 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)). Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.
- Einbau von Recyclingbaustoffen**

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist zulässig. Für den Unterbau der Bodenplatte, sowie sonstige Bodenauffüllungen darf nur inertes Bodenmaterial eingesetzt werden. Bauschutt oder sonstige hohlräumtschaffende, auslaugbare, verrottende oder anderweitig wassergefährdende Stoffe dürfen nicht eingebaut werden. Es ist nur der Einsatz von gutüberwachtem Recyclingmaterial statthaft. Der Einbau des Recyclingmaterials ist nach den Bestimmungen der ErsatzbaustoffV durchzuführen, dementsprechend zu dokumentieren, aufzubewahren und dem Rhein-Sieg-Kreis auf Anfrage vorzulegen. Der Einbau von RC-Material muss den zulässigen Einbauweisen nach Tabellen 1-3 der Anlage 2 ErsatzbaustoffV entsprechen. Der Einbau des Recyclingmaterials ist nach den Bestimmungen der ErsatzbaustoffV mithilfe der Lieferscheine und unter Verwendung des Dekblatts zu dokumentieren (Formular der Excel-Vorlage, digital und unterschrieben vom Verwender, abzufahren, https://www.umwelt.nrw.de/umwelt/umwelt-ressourcen/schutz/abfall-und-kreislaufwirtschaft/gewerbeabfall). Diese Dokumentation ist nach Fertigstellung dem Grundstückseigentümer zu übergeben, der sie bis zu einem Ausbau dieses mineralischen Ersatzbaumaterials an seinen Rechtsnachfolger weitergeben muss.
- Archäologische Funde und Befunde**

Auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und dem Schutzgut kulturelles Erbe / den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalsschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als eigene Denkmalsbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9303-0, E-Mail: abt-overath@lvr-aemter.de, Fax: 02206/9303-20, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die die Anlage baut, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).
- Städtebauliche und technische Kriminalprävention**

Auf das kostenlose Informations- und Beratungsgesamt des Polizeipräsidium Bonn zur städtebaulichen und technischen Kriminalprävention wird hingewiesen. Ausführliche Informationen sind telefonisch sowie unter kkkp.bonn@polizei.nrw.de erhältlich.
- Bergbau**

Der Geltungsbereich der Satzung liegt über dem bei Blei-, Kupfer-, Silber- und Zinkzr verliehenen Bergwerkfeld „Clara“. Eigentümerin dieses verliehenen Bergwerkfeldes ist die Umicore Mining Heritage GmbH (Rodenbacher Chaussee 4 in 63457 Elberfeld, E-Mail: albergbau@umicore.com). Es wird empfohlen, eine Abstimmung mit der Bergwerksfeldigentümerin in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Auswirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen vorzunehmen. Insbesondere sollte dieser dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer/Vorhabensträger und Bergwerksfeldigentümerin zu regeln.

In den der Bezirksregierung Arnsberg derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Planbereich kein bereits eingegangener Abbau von Mineralen urkundlich dokumentiert. Mit bergbaulich bedingten Auswirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus bereits umgegangenem Bergbau nicht zu rechnen. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten bzw. Vorhaben im Planbereich ist der Bezirksregierung Arnsberg nicht bekannt.
- Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Die Trinkwasserversorgung ist über eine öffentliche Trinkwasserleitung im Bereich des Marienweges sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung der geplanten Bebauung ist über eine Schmutzwasserkanalisation in der Straße „Marienweg“ sichergestellt. Anfallendes Niederschlagswasser muss vor Ort gemeinwehrtverträglich beseitigt werden. Der Nachweis obliegt den Bauherren.
- Erdbebengefährdung**

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

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

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Es ist daher keine weitere Überprüfung des Bereichs auf Kampfmittel erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Eitorf - Amt für Bürgerdienste und Stadtmärkte Abteilung Sicherheit und Ordnung, Markt 1, 53783 Eitorf, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegenen Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Das gilt auch, wenn bei Arbeiten außerordentlich Verdächtigungen festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

Erfolgt Spezialfahndungen mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrolochdetektion empfohlen. Dabei ist das Merkblatt des KBD für Baugrundergriffe auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu beachten.
- Schutz vor Starkregen**

Jedes Grundstück ist grundsätzlich durch Starkregen betroffen. Eine konkretere Betroffenheit wie besondere Lage oder Beschaffenheit (Täler, Geländemulden), sind in den Starkregenhinweisekarten NRW ausgewiesen. Der Planbereich ist in der Starkregenhinweisekarte NRW nicht als gesondert gefährdeter Bereich ausgewiesen. Dennoch sind zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden stärkere Niederschlagswasserentlastungen in der verdachtsbezogenen Zone zu berücksichtigen (§ 1 (7) BauGB, § 5 (2) WHG). Bei der Anlage von Zuwegungen zur inneren Erschließung sowie weiterer Nebenanlagen und Verengungen ist zu berücksichtigen, dass ein möglichst schadsloser oberflächlicher Abfluss ermöglicht wird. Eine Schädigung Dritter ist diesbezüglich auszuschließen. Zur Verringerung des Umfangs einer Ableitung von Regenwasser, sind die Empfehlungen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz insbesondere zur urbanen Versickerung (LANUV-Arbeitsblätter 52 - Anlagen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung) zu beachten. Des Weiteren wird eine ökonomisch wie ökologisch effiziente Planung angeregt, die den Überflutungsstatus sowie eine Anpassung an den Klimawandel beinhaltet und eine wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung die nach ortstypischen Lösungen, zur Versickerung, Verdunstung, Nutzung sowie zur Speicherung und gedrosselten Ableitung von Regenwasser sucht.
- Dachbegrünung**

Durch die Verbindung von Solarmodulen mit einer Dachbegrünung kann sich der Wirkungsgrad der Anlagen erhöhen, mittels Kühlung der Module durch die Verdunstungsleistung der Pflanzen.
- Bahnanlagen**

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entlastungsmaßnahmen oder Ansprüche auf Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinträchtigungsfahrer hinzuweisen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Der Planungsausschuss hat am 03.03.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung der Satzung zur Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de am 05.03.2026 sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen“ gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom 05.03.2026 bis 19.03.2026 einschließlich. Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf am 18.03.2026 auf die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses auf der Internetseite hingewiesen. Eitorf, den (Der Bürgermeister)		
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.		
Beschluss der öffentlichen Auslegung Der Planungsausschuss hat am 03.03.2026 den Entwurf zur Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" mit Text und Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Eitorf, den (Der Bürgermeister)		
Öffentliche Auslegung Der Entwurf zur Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 13.03.2026 bis 13.04.2026 einschließlich zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs zur Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de am 05.03.2026 sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen“ gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom 05.03.2026 bis 19.03.2026 einschließlich. Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf am 18.03.2026 auf die öffentliche Bekanntmachung der o. Satzung auf der Internetseite hingewiesen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden. Eitorf, den (Der Bürgermeister)		
Beteiligung der Behörden Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.03.2026 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Eitorf, den (Der Bürgermeister)		
Abwägung Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Eitorf, den (Der Bürgermeister)		
Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am die Planung zur Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung (§ 34, Abs. 4 Nr. 3 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Eitorf, den (Der Bürgermeister)		
Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Planung mit ihren Festsetzungen durch Text, Farbe und Schrift einschließlich Begründung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Gemeinde Eitorf vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden. Die Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten wird hiermit ausfertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet. Eitorf, den (Der Bürgermeister)		
Bekanntmachung / Inkrafttreten Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses mit dem Hinweis darauf, wo die Unterlagen zur Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten von jedermann eingesehen werden können, erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de am sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen“ gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom bis einschließlich. Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf am auf die öffentliche Bekanntmachung hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung ist die Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten in Kraft getreten und rechtsverbindlich. Eitorf, den (Der Bürgermeister)		
Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich		
Gemeinde Eitorf (Sieg) Erweiterung der Ortslagensatzung (Innenbereichssatzung) "Merten" nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für das Flurstück Nr. 11, Flur 8, Gemarkung Merten		
Rechtsplan	PLANZEICHNUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ANLAGE 1: Begründung ANLAGE 2: Artenschutzprüfung I	
Stand	05.05.2026	Koordinatensystem ETRS89/UTM
Maßstab	1 : 100	
Bearbeitung:		
05.05.2026 (Fassung zum Satzungsbeschluss)	PLANUNGSBÜRO DITTRICH & CO. KG Bahnhofstraße 1 53577 Neudorf-Wied +49 2683 980-0 www.dittrich.de Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter www.dittrich.de/gesetzliche-pflichtangaben	