



# GEMEINDE EITORF

---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 33 „BLUMENHOF“

---

1.Änderung

**Begründung**

# 1 ANLASS UND ZIEL DER ÄNDERUNG

---

Bei Eingang der ersten Bauanträge im Bereich „Blumenhof“ und nach Rücksprache mit etlichen Architekten hat sich herausgestellt, dass einige der bestehenden textlichen Festsetzungen zu Missverständnissen oder zu vermehrten Befreiungswünschen führen könnten. Daher sollen einige Textfestsetzungen klarstellend und zur besseren Handhabbarkeit überarbeitet und abgeändert werden.

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

---

Der Ausschuss für Planung und Verkehr der Gemeinde Eitorf hat die Durchführung der 1. Änderung in der Sitzung am 10.10.2017 beschlossen. Durch die textlichen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass hierfür ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Gemäß § 13 Abs.2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angegebener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Durch die Planung werden keine Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, begründet. Es wird keine Umweltprüfung durchgeführt. Es wird kein Umweltbericht nach § 2 a BauGB erstellt und keine Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Eine zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird nicht erstellt.

## 3 ÄNDERUNGSINHALTE

---

Die Änderungen betreffen den gesamten Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes. Die zeichnerischen Festsetzungen bleiben unberührt. Geändert werden lediglich die textlichen Festsetzungen.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Änderungen:

- 1) Änderung der textlichen Festsetzung **Tz. 1.2.4. DIE HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN UND DER FLÄCHEN; DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND** (§ 9 (3) i.v.m. § 9 (1) Nr.2 § 9 (1) Nr.4 und § 9 (1) Nr.10 BauGB sowie §§ 9 (3) und 2 (4) LBauO NRW)

Es handelt sich um eine materielle Änderung. Bisher durfte in den nicht überbauten Flächen, die Geländehöhe soweit dem Niveau des neuen Gebäudes (OKFF = Oberkante Fertigfußboden) angepasst werden, dass ein Höhenunterschied zum vorgefundenen Gelände von 1,80 m an keiner Stelle über- oder unterschritten wird. Bei der konkreten Objektplanung der Grundstücke im Plangebiet, Parz. Nr. 361 bis 364 (Nr.1 -4) sowie Parz. Nr. 367 u. 368 (Nr. 7 u. 8), die unterhalb der Erschließungsstraße liegen, sowie des Grundstücks am Spielplatz Parz. Nr. 376 (Nr. 16), stellte sich aber heraus, dass bei diesen Grundstücken eine Geländehöhendifferenz im Bestand von 3,00m bis 3,75m ansteht. Unter Einrechnung, dass der neue Gebäudekörper im Regelfall 0,3m über Straßenniveau angeordnet wird, um Oberflächenwassereindrang zu vermeiden, entsteht hier zwischen OKFF und unterer Geländekante eine Höhendifferenz von ca. 3,30m bis ca. 4,00m. Bei lediglich max. 1,80m Geländeauffüllung führt dies hinter dem Haus im Terrassenbereich zu einer eingeschränkten Aufenthaltsnutzungsmöglichkeit, die nicht gewollt ist. Bei diesen Grundstücken wird deshalb die Zulässigkeit der Geländeänderung auf max. 2,80m erhöht, so dass nur noch Höhendifferenzen, bezogen auf OKFF, von 0,50m bis 1,20m entstehen, die evident unproblematisch sind. Für die Grundstücke Parz. Nr. 365 u. 366 (Nr. 5 und 6) gilt dies sinngemäß, nur dass hier eine noch höhere Geländeneigung von 4,25m bis 4,50m vorhanden ist. Die zulässige Geländeauffüllung soll für diese beiden Extremgrundstücke deshalb auf 3,60m erhöht werden. Dadurch kann das Terrassen/Gartengefälle, bezogen auf OKFF, auf ca.0,95m bis ca.1,20m vermindert werden. Bei der Änderung der Zulässigkeit der Höhe der Geländeauffüllung bleibt die Festsetzung Tz. 2.4. der zulässigen Höhe von Einfriedungen und Abstützungen, mit max. 2,00m über unterliegendem Gelände unverändert, d.h. bei höherer Geländerauffüllung muss darüber hinaus eine begrünte Böschung angelegt werden.

- 2.) Änderung der Textfestsetzung **Tz. 1.3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Es handelt sich um keine inhaltliche Änderung. Die Änderung soll vornehmlich der praktikableren Handhabung bei Bauanträgen und der Klarstellung dienen, dass die Ausrichtung des Firsts nur für den Hauptfirst gilt. Mit der Festsetzung soll unverändert die Nutzung von Sonnenenergie durch optimale Ausrichtung einer der beiden Hauptdachflächen nach Südost, Süd oder Südwest sichergestellt werden.

- 3.) Neufassung der **Tz. 1.4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFAHRTEN** (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO

Es handelt sich ebenfalls um keine materielle Änderung. Die Neufassung dient der Klarstellung, welche Nebenanlagen, wo, auf den Baugrundstücken außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein sollen. Hierüber gab es unterschiedliche Interpretationen der bestehenden textlichen Festsetzungen zwischen Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde bei der Kreisverwaltung Rhein-Sieg.

- 4.) Änderung der **Tz. 1.7. „BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIBUNG ODER MINDERUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (§ 9 (1) NR. BAUGB)  
Ebenfalls keine materielle Änderung. Die Änderung dient dazu, die bestehende Regelungsabsicht praktikabler für Bauanträge zu fassen.
- 5.) Änderung der **Tz. 2.1. DACHGESTALTUNG** (§ 86 (1) NR. 1 BAUO NRW)  
Es handelt sich um eine materielle Änderung. Die Beschränkung auf bestimmte Dachformen und -neigungen im Plangebiet wird aufgehoben. Die ursprüngliche Gestaltungsabsicht wird aufgegeben.
- 6.) Änderung der **Tz. 2.3. Drempel**  
Keine inhaltliche Änderung. Mit der Erweiterung der Festsetzung soll insbesondere der Sonderfall der Gebäude mit Kellergeschossen präzisiert werden.

## 4 AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGEN AUF DEN PLANINHALT

---

Mit den Änderungen werden insgesamt keine Nutzungsänderung oder Flächenverschiebungen impliziert. Öffentliche Flächen (Verkehrs- und Grünflächen) werden nicht betroffen. Art und Maß der Bebauung wird nicht verändert. Grünfestsetzungen auf den Privatgrundstücken sowie Pflanzgebote- oder -erhaltungen werden nicht verändert. Grünordnerische oder landschaftspflegerische Belange werden nicht berührt. Auswirkungen auf externe landschaftspflegerische Maßnahmen resultieren nicht.

4

---

Auswirkungen auf die Kosten- oder Flächenbilanz des Bebauungsplanes bestehen nicht.

Belange Dritter, insbesondere von Behörden, Versorgungsträgern oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden nicht tangiert.

Insgesamt soll durch die Änderung vordringlich die Umsetzung der beschlossenen Planung klarstellend erleichtert und praktikabler gestaltet werden.

Eitorf, den

.....  
Dr. Rüdiger Storch  
Bürgermeister