

## **GEMEINDE EITORF**

### **1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „BLUMENHOF“**

#### **- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -**

#### **Verfahren:**

Beteiligung gem § 3 Abs. 2 BauGB und § 5 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB  
Stand: 09.11.2017

## 1. PRÄAMBEL

**Die textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans „Blumenhof“ bleiben unverändert bestehen, soweit sich aus den unten aufgeführten Festsetzungen nichts anderes ergibt. Änderungen gegenüber den bestehenden Festsetzungen sind blau gekennzeichnet.**

### 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)

Im Bebauungsplangebiet darf innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen für die Errichtung der zulässigen baulichen Anlagen das vorgefundene Gelände um bis zu 1,50 m aufgefüllt oder vertieft werden, um eine Störung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und um die Geländeoberfläche der Höhe der Verkehrsflächen oder der Nachbargrundstücke anzugleichen. Die nicht überbauten Flächen dürfen an diese veränderte Geländehöhe angepasst werden, soweit ein Höhenunterschied zum vorgefundenen Gelände von 1,80m an keiner Stelle über- oder unterschritten wird. Soweit Geländeänderungen nach Satz 1 oder 2 vorgenommen werden und hierdurch an den Grundstücksgrenzen gegenüber dem vorgefundenen Gelände Höhenveränderungen über 0,3m entstehen, sind auf dem Baugrundstück in diesem Teil abstützende bauliche Anlagen auf dem Grundstück an der Grenze zu errichten. Dies gilt nicht, soweit die Geländehöhenveränderungen auf dem Nachbargrundstück fortgeführt werden. Geländeoberfläche im Sinne von §§ 2 Abs.4 und 2 Abs.5 LBauO NRW ist für das Baugrundstück die gem. Satz 1 zulässigerweise im Bauantrag zugrunde gelegte Geländehöhe. Für die Baugrundstücke Parz. Nr. 361 – 364 (intern Nr. 1 – 4), Parz. Nr. 367 (intern Nr. 7), Parz. Nr. 368 (intern Nr. 8) und Parz. 376 (intern Nr. 16) (siehe Anlage 1) ist es aufgrund der extremen topografischen Lage zulässig, die nicht überbaubaren Flächen so anzupassen, dass ein Höhenunterschied zum vorgefundenen Gelände von bis zu 2,80m und bei den Grundstücken Parz. Nr. 365 (intern Nr. 5) und 366 (intern Nr. 6) von bis zu 3,60m an keiner Stelle über- oder unterschritten wird.

### 1.3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Ausrichtung des **Hauptdachfirstes** muss gemäß der zeichnerischen Festsetzung in der Planurkunde erfolgen. Eine Abweichung bis zu 22,5°, bezogen auf 360° ist zulässig. **Nebendachfirste mit jeweils einer Länge von weniger als 30% des Hauptdachfirstes sind davon unbenommen.**

### 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)

#### Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO (wie z.B. Gartenlauben, Geräteräume, Gewächshäuser, Schwimmbecken, u.a.) sind, **außer** im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie), **auch außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen** zulässig. Das gleiche gilt für

bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind (wie z.B. nicht überdachte Terrassen, befestigte Gehwege, Zufahrten, Abstell- und Aufstellplätze sowie Aufschüttungen und Abgrabungen), die zusätzlich auch in den Vorgartenbereichen zulässig sind. Dabei ist Tz. 1.8.2.2. und Tz. 1.2.4. zu beachten.

#### Stellplätze

Es sind mindestens zwei Stellplätze oder Carport oder Garagenplätze pro Wohneinheit im Bauantragsverfahren auf dem Privatbaugrundstück nachzuweisen. Der 5m - Stauraum vor Garagen kann als weiterer Stellplatznachweis in diesem Sinne angerechnet werden.

Stellplätze sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet ist im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) eine Stellplatzfläche nur dann zulässig, wenn folgende Tatbestände berücksichtigt sind:

- 1.) die Stellplatzfläche im Vorgartenbereich darf eine Gesamtgröße von höchstens 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten,
- 2.) es dürfen keine öffentlichen Belange (z.B. Parkplatz in der öffentlichen Verkehrsfläche) entgegenstehen,

#### Garagen

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen bis max. 5m hinter der hinteren Baugrenze sowie in Verlängerung der Baugrenzen zu den seitlichen Nachbarn und zusätzlich in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.

### **1.7. BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) NR. BAUGB)**

3

#### **1.7.1. SCHALLSCHUTZBEREICH 1 (SSB 1)**

Der, in der Planzeichnung gekennzeichneten **Schallschutzbereich 1 (SSB 1)** liegt im Lärmpegelbereich II gem. DIN 4109 (siehe Schallschutzgutachten Anlage 7). Im Lärmpegelbereich II müssen die Außenwände der Gebäude ein bewertetes Schalldämmmaß  $R'_{ww}$  von 35 dB einhalten. Fenster müssen hier ein bewertetes Schalldämmmaß von  $R'_{wF}$  von 25 dB (= Fensterschallschutzklasse 1 gem. DVI 2719) einhalten. Bei bewohnten Dachgeschossen sollte die Dachfläche das für Wände geforderte Schalldämmmaß erbringen; für Dachfenster gelten die gleichen Anforderungen, wie in allen anderen Geschossen auch.

In den Obergeschossen müssen im Sinne der LBauO NRW notwendige, zu öffnende, Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer mehr als 90 Grad vom jeweils nächstgelegenen Abschnitt der Kreisstraße abgewandt sein. Maßgeblich ist der Winkel, der von der Außenseite des Fensters zur Längsachse der Kreisstraße ermittelt wird.

#### **1.7.2. SCHALLSCHUTZBEREICH 2 (SSB 2)**

Der, in der Planzeichnung gekennzeichneten **Schallschutzbereich 2 (SSB 2)** liegt im Lärmpegelbereich II gem. DIN 4109 (siehe Schallschutzgutachten Anlage 7). Im Lärmpegelbereich II müssen die Außenwände der Gebäude ein bewertetes Schalldämmmaß  $R'_{ww}$  von 35 dB einhalten. Fenster müssen hier ein bewertetes Schalldämmmaß von  $R'_{wF}$  von 25 dB (= Fensterschallschutzklasse 1 gem. DVI

2719) einhalten. Bei bewohnten Dachgeschossen sollte die Dachfläche das für Wände geforderte Schalldämmmaß erbringen; für Dachfenster gelten die gleichen Anforderungen, wie in allen anderen Geschossen auch.

In den Obergeschossen müssen im Sinne der LBauO NRW notwendige, zu öffnende, Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer **mehr als 90 Grad vom jeweils nächstgelegenen Abschnitt der Kreisstraße abgewandt sein. Maßgeblich ist der Winkel, der von der Außenseite des Fensters zur Längsachse der Kreisstraße ermittelt wird.**

#### 1.7.3. SCHALLSCHUTZBEREICH 3 (SSB 3)

Der, in der Planzeichnung gekennzeichneten **Schallschutzbereich 3 (SSB 3)** liegt im Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 (siehe Schallschutzgutachten Anlage 7). Im Lärmpegelbereich III müssen die Außenwände der Gebäude ein bewertetes Schalldämmmaß  $R'_{ww}$  von 40 dB einhalten. Fenster müssen hier ein bewertetes Schalldämmmaß von  $R'_{wF}$  von 30 dB (= Fensterschallschutzklasse 2 gem. DVI 2719) einhalten. Bei bewohnten Dachgeschossen sollte die Dachfläche das für Wände geforderte Schalldämmmaß erbringen; für Dachfenster gelten die gleichen Anforderungen, wie in allen anderen Geschossen auch.

In den Obergeschossen müssen im Sinne der LBauO NRW notwendige, zu öffnende, Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer **mehr als 90 Grad vom jeweils nächstgelegenen Abschnitt der Kreisstraße abgewandt sein. Maßgeblich ist der Winkel, der von der Außenseite des Fensters zur Längsachse der Kreisstraße ermittelt wird.**

#### 1.7.4. SCHALLSCHUTZBEREICH 4 (SSB 4)

Der, in der Planzeichnung gekennzeichneten **Schallschutzbereich 4 (SSB 4)** liegt im Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 (siehe Schallschutzgutachten Anlage 7). Im Lärmpegelbereich III müssen die Außenwände der Gebäude ein bewertetes Schalldämmmaß  $R'_{ww}$  von 40 dB einhalten. Fenster müssen hier ein bewertetes Schalldämmmaß von  $R'_{wF}$  von 30 dB (= Fensterschallschutzklasse 2 gem. DVI 2719) einhalten. Bei bewohnten Dachgeschossen sollte die Dachfläche das für Wände geforderte Schalldämmmaß erbringen; für Dachfenster gelten die gleichen Anforderungen, wie in allen anderen Geschossen auch.

In den Obergeschossen müssen im Sinne der LBauO NRW notwendige, zu öffnende, Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer **mehr als 90 Grad vom jeweils nächstgelegenen Abschnitt der Kreisstraße abgewandt sein. Maßgeblich ist der Winkel, der von der Außenseite des Fensters zur Längsachse der Kreisstraße ermittelt wird.**

2. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 (6) BAUG B I.V.M. § 86 BAUO NRW)

**2.1. DACHGESTALTUNG** (§ 86 (1) NR. 1 BAUO NRW)

Abweichend vom Eintrag in der Planzeichnung sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig.

**2.2. DREMPEL**

Drempel bis 1,20m Höhe sind nur bei folgenden Gebäuden zulässig:

- a.) Gebäude mit einem oder zwei Vollgeschossen.
- b.) Gebäude mit 3 Geschossen, wenn das erste Geschoss ein Kellergeschoss und das dritte Geschoss ein Dachgeschoss ist. Ein Kellergeschoss in diesem Sinne ist ein Geschoss, das im Mittel weniger als 2,00m über Geländeneiveau, das gem. Tz. 1.2.4. festgelegt worden ist, liegt. Ein Dachgeschoss in diesem Sinne, ist ein Geschoss, das durch Dachschrägen gebildet wird. Die Höhe des Drempels wird gemessen vom Schnittpunkt Rohdecke bis Schnittpunkt Unterkante Dachsparren innen.

**2.3. ZULÄSSIGE HÖHE VON EINFRIEDUNGEN UND ABSTÜTZUNGEN**

An den Grundstücksgrenzen dürfen

- abstützende bauliche Anlagen einschließlich darauf angebrachter Einfriedungen oder
- Einfriedungen für sich

2,00 m gegenüber unterliegendem Gelände im Sinne von §§ 2 Abs.4 und 2 Abs.5 LBauO NRW an keiner Stelle überschreiten. Entlang öffentlicher Erschließungsstraßen dürfen diese Anlagen 1,25m über Straßenoberkante an der Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

**Anlage:**

Aktueller Katasterplan

Ausgefertigt Eitorf, den

(Dr. Rüdiger Storch, Bürgermeister)