

## Öffentliche Bekanntmachung

### Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 8.2, Eitorf Hove, 2. Änderung und der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 3 (2) BauGB

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 02.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.2, Hove, 2. Änderung und die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie am 16.11.2021 die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne beschlossen.

#### Ziele und Zwecke der Planung

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

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. Es grenzt im Westen unmittelbar an die Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“ an. Zwischen der südlichen Geltungsbereichsgrenze und Flurstück 97 befindet sich ein weiteres unbebautes Privatgrundstück (Flurstück 96), das in den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans mit einbezogen werden soll. Beide Flurstücke liegen zum Zeitpunkt der Antragstellung im Außenbereich.

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.

##### II. 58. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Eitorf plant die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“. Mit der Arrondierung eines vorhandenen Siedlungsgefüges am südlichen Rand des Ortsteils Hove beabsichtigt die Gemeinde, auf bisher im Außenbereich gelegenen, privat genutzten Grundstücksflächen eine städtebaulich wünschenswerte bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Der Planung stehen die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Eitorf entgegen, der für den Geltungsbereich dieser FNP-Änderung im Norden „Gemischte Bauflächen“ (M) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, im Bereich der südlich anschließenden Flächen „Flächen für die Landwirtschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB darstellt.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“ auf der Grundlage des § 8 Abs. 3 BauGB im sog. „Parallelverfahren“ (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) geändert.

Im Flächennutzungsplan, 58. Änderung, sollen die Flächen im Änderungsgebiet künftig wie folgt dargestellt werden:

Die im wirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich des Änderungsgebietes dargestellten Nutzungsarten „Gemischte Bauflächen“ (M) bzw. „Flächen für die Landwirtschaft“ entfallen, sie

werden ersetzt durch die Darstellung von „Wohnbauflächen“ (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO im gesamten Änderungsgebiet.

Die Planentwürfe einschließlich Begründungen, textlichen Festsetzungen und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, wie: Artenschutzprüfung I und II, Umweltberichte zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

**28.12.2021 bis einschließlich 27.01.2022**

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 28.12.2021 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, Hove, 2. Änderung und der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes 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>• Begründungen</li> <li>• ASP I und II</li> <li>• Umweltberichte</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>• Begründungen</li> <li>• ASP I und II</li> <li>• Umweltberichte</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>• Begründungen</li> <li>• Umweltberichte</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>• Begründungen</li> <li>• Umweltberichte</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>• Begründungen</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>• Begründungen</li> </ul>

Landschaft- und Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begründungen</li> <li>• Umweltberichte</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Denkmalschutz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begründungen</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>• Begründungen</li> <li>• Umweltberichte</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>• Begründungen</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>• Begründungen</li> <li>• Umweltberichte</li> </ul>

**Bekanntmachungsanordnung:**

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt gemäß § 18 der Hauptsatzung der Gemeinde Eitorf vom 11.03.2008 in der z.Zt. gültigen Fassung. Anlagen dieser Bekanntmachung sind Verkleinerungen des Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanentwurfes.

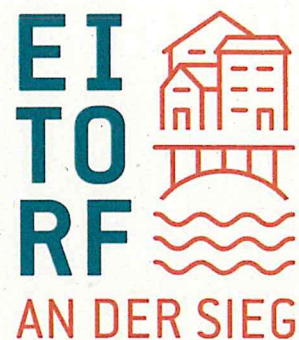
**Hinweise:**

1. 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.
2. Gem. § 3 (3) BauGB ist bei Flächennutzungsplänen ergänzend zu dem Hinweis nach § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Eitorf, 16.12.2021

Gez.  
Rainer Viehof  
Bürgermeister

# Gemeinde Eitorf



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

Entwurf - Maßstab 1: 600

Planungsstand 28.10.2021

Planverfasser:

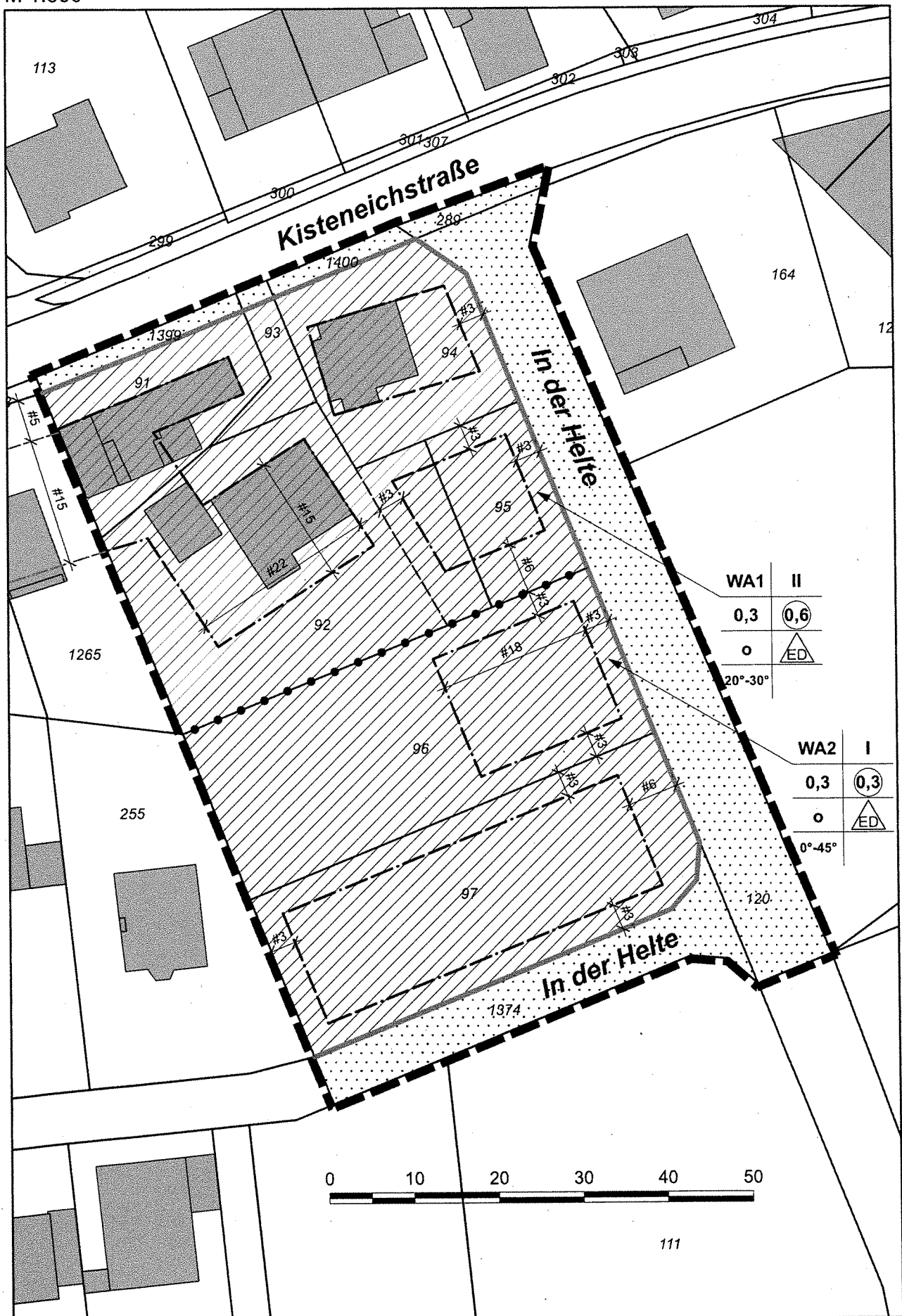


**ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU**

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



z.B. 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.

I

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. Geltungsbereichs 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 betragen:

- 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;
- bei Baugrundstücken, die von der erschließenden Verkehrsfläche aus ansteigen, höchstens 0,30m über der höchsten natürlichen Geländehöhe am Gebäude.

In Baulücken von höchstens zwei möglichen Hauptgebäuden sind Ausnahmen zur Anpassung an die angrenzend vorhandene Altbebauung zulässig.

### 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 im Umfeld 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.

**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 ( $\geq 50\%$ ) 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  $\leq 35 \text{ m}^2$  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  $30 - 45^\circ$  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) Drempel (Kniestock) / Firsthöhe

Drempel 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  $30^\circ$  zulässig. Die Einzellänge darf 3,0 m nicht überschreiten; vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Die vordere Ansichtsfläche 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 Ansichtsfläche und Dacheindeckungen mit Blechen oder Dachpappen in Bahnen sind unzulässig, sofern die Dachneigung  $20^\circ$  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-Baumpfleger (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger) 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 bauschutthaltes 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.

## **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.

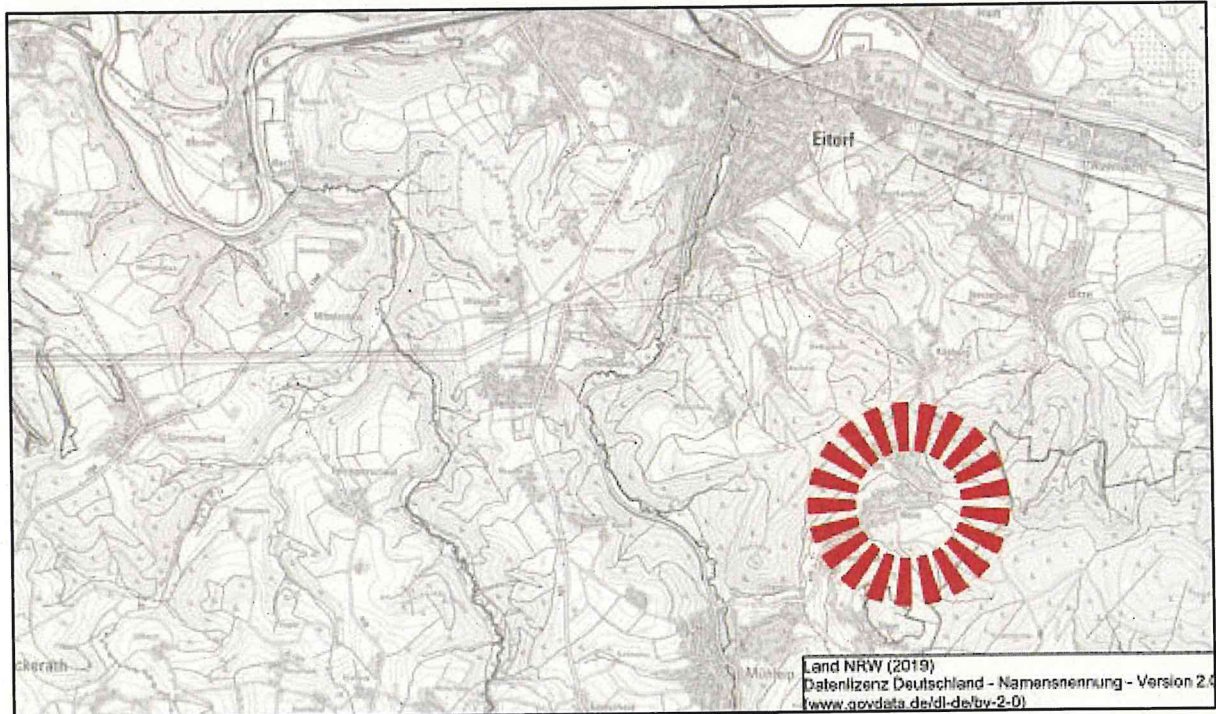
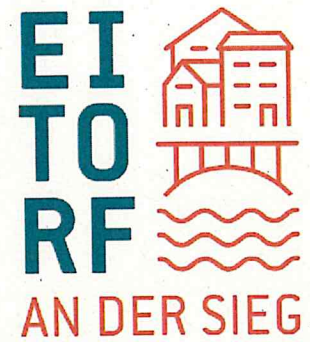
Sollten dennoch Bodenverdichtungen außerhalb des geplanten Eingriffsbereichs hervorgerufen werden, sind diese spätestens zum Abschluss der Bauarbeiten durch Lockerung wieder zu beseitigen. Dies sollte auch die zukünftigen nicht bebauten Grundstücksflächen umfassen, die zukünftig begrünt werden.

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.

# Gemeinde Eitorf



## 58. Änderung des Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf parallel zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.2 "Eitorf - Hove"

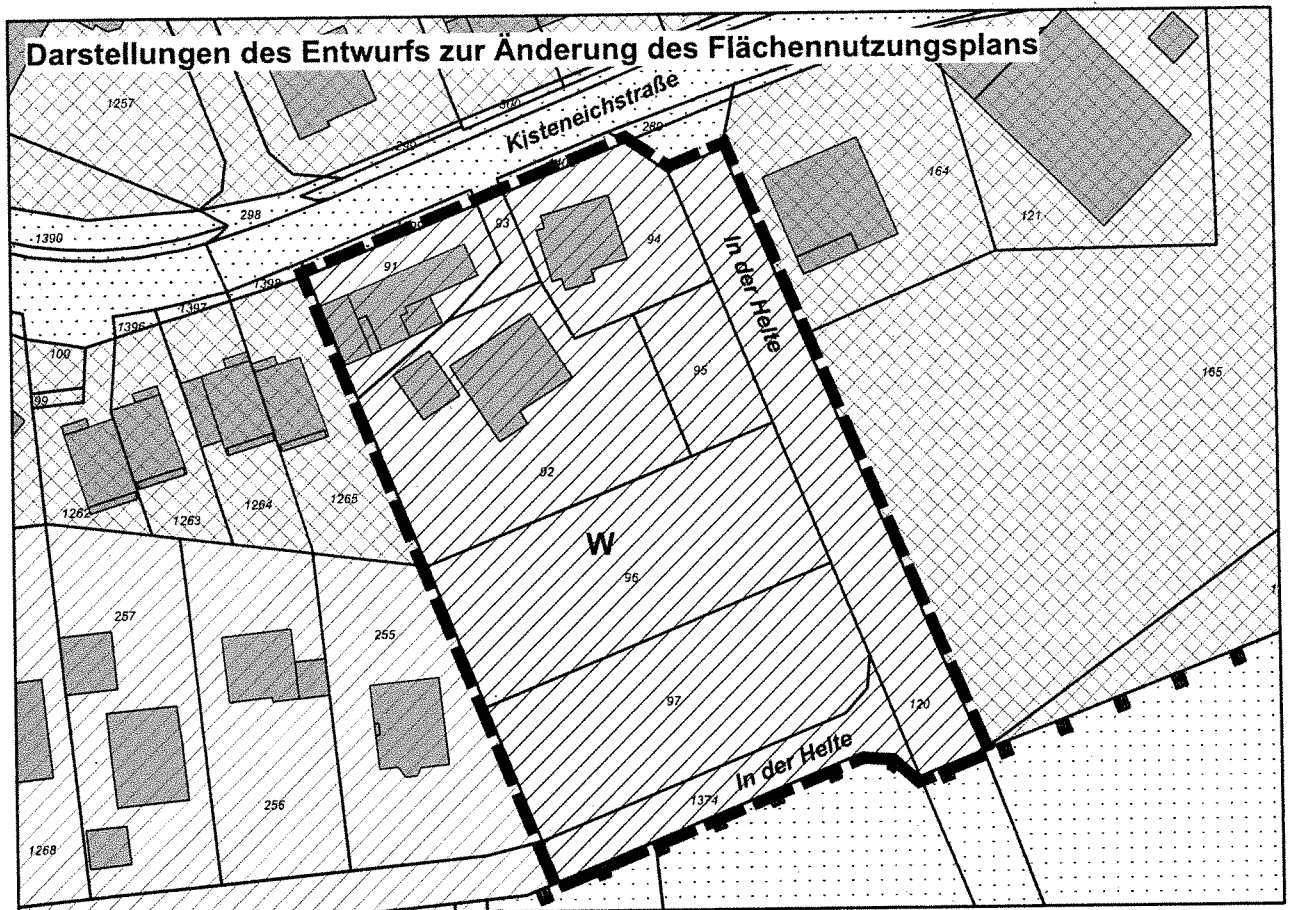
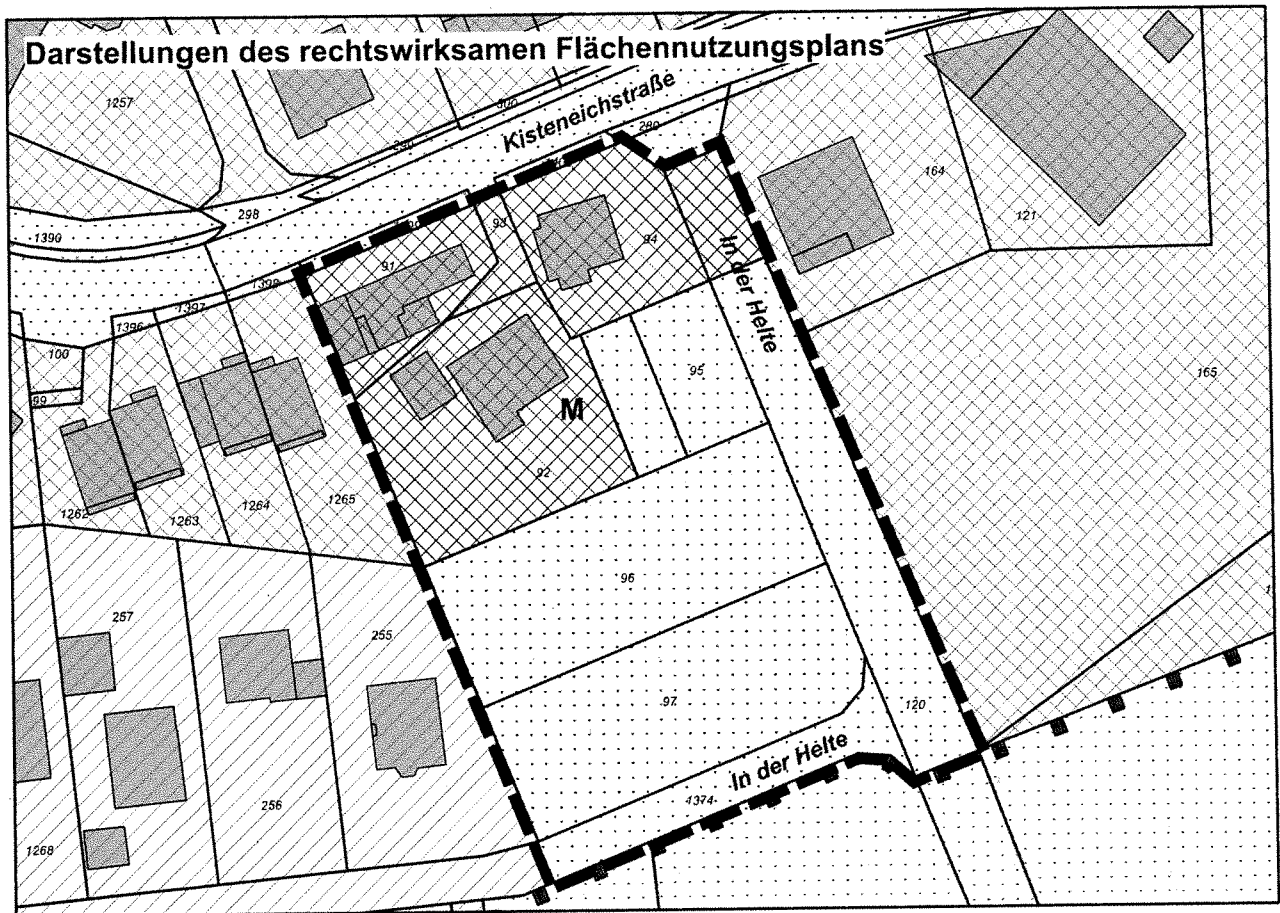
Entwurf - Maßstab 1: 1000

Planungsstand 26.10.2021

Planverfasser:



# Planzeichnung



# Erläuterung der Planzeichen

## Für die Bebauung vorgesehene Flächen § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB



Wohnbauflächen  
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO



Gemischte Bauflächen  
§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

## Flächen für die Ausstattung des Gemeindegebietes § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB



Flächen für die Landwirtschaft  
§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB

## Nachrichtliche Übernahmen § 5 Abs. 4 BauGB



Grenzen des Landschaftsschutzgebiets  
§ 5 Abs. 4 BauGB

## Sonstige Planzeichen



Räuml. Geltungsbereichs der Änderung  
des Flächennutzungsplans