



**BEBAUUNGSPLAN NR. 35
„JOSEFSHÖHE“**

- TEXTFESTSETZUNGEN -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (1) BauGB
im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Projekt:

Bebauungsplan Nr. 35 „Josefshöhe“
Gemeinde Eitorf

Stand:

10. März 2021



INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BauNVO)	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 Bau NVO)	4
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	5
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)	5
5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	6
6	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	6
7	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Ein- wirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	7
8	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB sowie § 88 (6) LBauO)	7
9	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)	9
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 89 (2) BAUO NRW)	9
1	Dachgestaltung (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)	9
2	Anzahl von Stellplätzen (§ 89 (1) Nr. 4 BauO NRW)	10
C	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	10

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BauNVO)

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:

1 Allgemein zulässig sind:

- 1.1 Wohngebäude,
- 1.2 die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- 1.3 Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 2.1 nicht störende Handwerksbetriebe.

3 Unzulässig sind:

- 3.1 Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- 3.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 3.3 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 3.4 Anlagen für Verwaltungen,
- 3.5 Gartenbaubetriebe,
- 3.6 Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

(1) Geschoß- und Grundflächenzahl

Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) und die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) sind wie folgt festgesetzt:

- GFZ max. = 0,8
- GRZ max. = 0,4

(2) Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit $Z = II$ festgesetzt.

(3) Höhe baulicher Anlagen

Die **Firsthöhe (FH) bzw. Gebäudehöhe (GH)** ist definiert als das Abstandsmaß der Oberkante der Straßengradiente der an das jeweilige Baugrundstück

angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis Oberkante des Daches.

Sie wird gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Die höchstzulässige First- bzw. Gebäudehöhe beträgt FH/ GH max. = 8,5 m.

Bei Eckgrundstücken kann die Bezugserschließungsstraßen vom jeweiligen Grundstückseigentümer frei gewählt werden.

Hinweis: Die Straßenplanung wird bis zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB erstellt und den Unterlagen zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

(1) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Ihre größte Länge darf höchstens 15 m betragen.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare, an einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze und an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude.

Ihre größte Länge darf höchstens 10 m pro Doppelhaushälfte betragen.

Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

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)

(1) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und überdachte Stellplätze (Carports)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind lediglich im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen angrenzender Straßenbegrenzungslinie und vorderster Baugrenze) unzulässig.

(2) Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen bis max. 5 m hinter der hinteren Baugrenze sowie in Verlängerung der Baugrenzen zu den seitlichen Nachbarn zulässig.

Zu den seitlich angrenzenden Straßenbegrenzungslinien müssen Garagen jedoch einen Abstand von mindestens 1 m einhalten - gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur seitlich angrenzenden Straßenbegrenzungslinie.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von 5 m – gemessen senkrecht ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

(3) Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) sind sie nur dann zulässig, wenn folgende Tatbestände berücksichtigt sind:

1. Die Stellplatzfläche im Vorgartenbereich darf eine Gesamtgröße von höchstens 40 m² nicht überschreiten.
2. Es dürfen keine öffentlichen Belange (z.B. Parkplatz in der öffentlichen Verkehrsfläche) entgegenstehen.
3. Sie müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Kante der baulichen Anlage zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (WE) mit WE = 2 festgesetzt.

6 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

(1) Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ ist entsprechend der Textfestsetzung A8 die Errichtung eines Lärmschutzwalls zulässig.

Innerhalb dieser Flächen ist eine geschlossene Gehölzbepflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Auf einer Gesamtbreite von mindestens 6 m ist die Pflanzung 4-reihig versetzt vorzunehmen.

Bäume II. Ordnung sind in 15 m-Abständen in die Pflanzung zu integrieren. Der Anteil an Bäumen II. Ordnung muss mindestens 5% betragen.

Es sollen vorzugsweise Pflanzen gemäß der Pflanzliste in Textfestsetzung A9, Absatz 2, verwendet werden.

**7 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-
einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes so-
wie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermei-
dung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden bauli-
chen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24
BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein Lärmschutzwall mit einer Scheitel-
höhe von mindestens 3 m über der Oberkante der Straßengradyente der an-
grenzenden Kreisstraße K 27 zu errichten.

**8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzun-
gen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB sowie § 88 (6) LBauO)**

(1) Innere Durchgrünung durch Pflanzung von Laubgehölzen II. Ordnung/ Obst-
gehölzen, Sträuchern /Strauchhecken

Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 25% der Grund-
stücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein halb- bis hoch-
stämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.)
oder 1 hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

Sie sind dauerhaft zu unterhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen.

Es sollen vorzugsweise Pflanzen gemäß der Pflanzliste in Absatz 2 verwendet
werden.

(2) Pflanzliste

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Liste– Bäume I. Ordnung

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten	Birnensorten	Süßkirschen	Pflaumen
Krügers Dickstiel	Gellerts Butterbirne	Braune Leberkirsche	Hauszwetsche
Gravensteiner	Gute Luise	Große Schwarze Knorpel	Ontariopflaume
Goldparmäne	Köstliche aus Charneux	Schneiders	Ersinger
James Grieve	Conference	Späte Knorpel	Frühzwetsche
Prinz Albrecht von Preußen	Madame Verté	Büttners rote Knorpelkirsche	Wangenheimer
Schöner von Herrenhut			Frühzwetsche
Dülmener Rosenapfel	Frühe aus Trévoux		Zwetsche Hanita
			Mirabelle von Nancy
			Quillins Renek-lode

Sträucher:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Frangulus alnus</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Virburnum lantana</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Faulbaum	<i>Frangulus alnus</i>

9 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.

Die nicht überbauten Flächen dürfen an diese veränderte Geländehöhe angepasst werden, soweit ein Höhenunterschied zum vorgefundenen Gelände von 2,00m 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 0,3 m 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 gemäß Satz 1 zulässigerweise im Bauantrag zugrunde gelegte Geländehöhe.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 89 (2) BAUO NRW)

1 Dachgestaltung (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)

(1) Dachform und -neigung

Im Bebauungsplan sind Dächer bis zu einer Neigung von höchstens 48° zulässig.

(2) Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Dachgauben oder Zwerggiebel sind zulässig, dürfen aber nicht mehr als max. 2/3 der Hausbreite einnehmen.

2 Anzahl von Stellplätzen (§ 89 (1) Nr. 4 BauO NRW)

Im Bebauungsplangebiet müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- erste Wohneinheit je Wohngebäude 2 Stellplätze,
- jede weitere Wohneinheit je Wohngebäude 1 Stellplatz.

(Hinweis: Für die sonstigen zulässigen Nutzungsarten gelten die landesrechtlichen Vorschriften)

3 Einfriedungen (§ 89 (1) Nr. 5 BauO NRW)

An den Grundstücksgrenzen der privaten Baugrundstücke dürfen

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

2,0 m an keiner Stelle überschreiten.

Unterer Maßbezugspunkt für die Bestimmung dieser Höhe von Einfriedungen ist das talseitig an das jeweilige Baugrundstück angrenzende gewachsene Gelände.

Entlang öffentlicher Erschließungsstraßen dürfen diese Anlagen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Lediglich Anpflanzungen und lebende Hecken dürfen die festgesetzte Höhe überschreiten.

Die Höhe dieser Einfriedungen wird ermittelt zwischen der Oberkante der Straßengradiente der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und der obersten (substantiellen) Kante der jeweiligen baulichen Anlage.

C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) anzuwenden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: www.beuth.de).
3. Die Dachflächen im Bebauungsplangebiet sind so exponiert, dass sie sich in besonderer Weise für den Einsatz von Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung eignen. Es wird empfohlen diesen Vorteil zu nutzen.
4. Die Beseitigung von Bäumen, Hecken und Gebüsch ist gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG auf den Zeitraum von 1. Okt. bis 28. Feb. zu beschränken.

5. Der Oberboden ist sorgsam zu behandeln. Er darf nicht mit dem Unterboden vermischt werden und ist einer nutzbringenden Wiederverwertung zuzuführen. Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen und fachgerecht in Erdmieten zwischenzulagern. Nach Beendigung der Arbeiten kann der Oberboden zur Andeckung von Nebenflächen verwendet werden. Mögliche Überschussmengen sind einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
6. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind auf den nicht befestigten Flächen die verdichteten Bodenschichten mit geeigneten Geräten 50 cm tief zu lockern. Ziel ist die Wiederherstellung der ursprünglichen Übergangszone zwischen Ober- und Unterboden, die einen normalen Stoffaustausch ermöglicht.
7. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde gemäß dem Gesetz zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW (Denkmalschutzgesetz -DSchG-) vom 11.03.1980 der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde bzw. dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath (Gut Eichenthal, 51491 Overath, Tel. 02206/80039) zu melden sind.
8. Die Nutzung der anfallenden Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken wird empfohlen.
9. Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft anzuzeigen. Die Entsorgungsanlage ist anzugeben sowie die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle ist vorzulegen. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
10. Es wird empfohlen, eine projektbezogene Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen. Die einschlägigen Regelwerke wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 4124 sind zu beachten (Bezugsquelle der DIN-Vorschriften www.beuth.de).
11. Der Fund von Kampfmitteln ist an die zuständige Ordnungsbehörde oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeistelle zu melden. Es wird empfohlen, eine Sicherheitsdetektion bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. durchzuführen. Das Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland einschließlich der zu beachtenden Auflagen wie etwa die Betretungserlaubnis der betroffenen Grundstücke, eine Erklärung und Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen bzw. die schriftliche Bestätigung, sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist zu beachten.

Ausgefertigt Eitorf, den

(Rainer Viehof, Bürgermeister)

(Siegel)