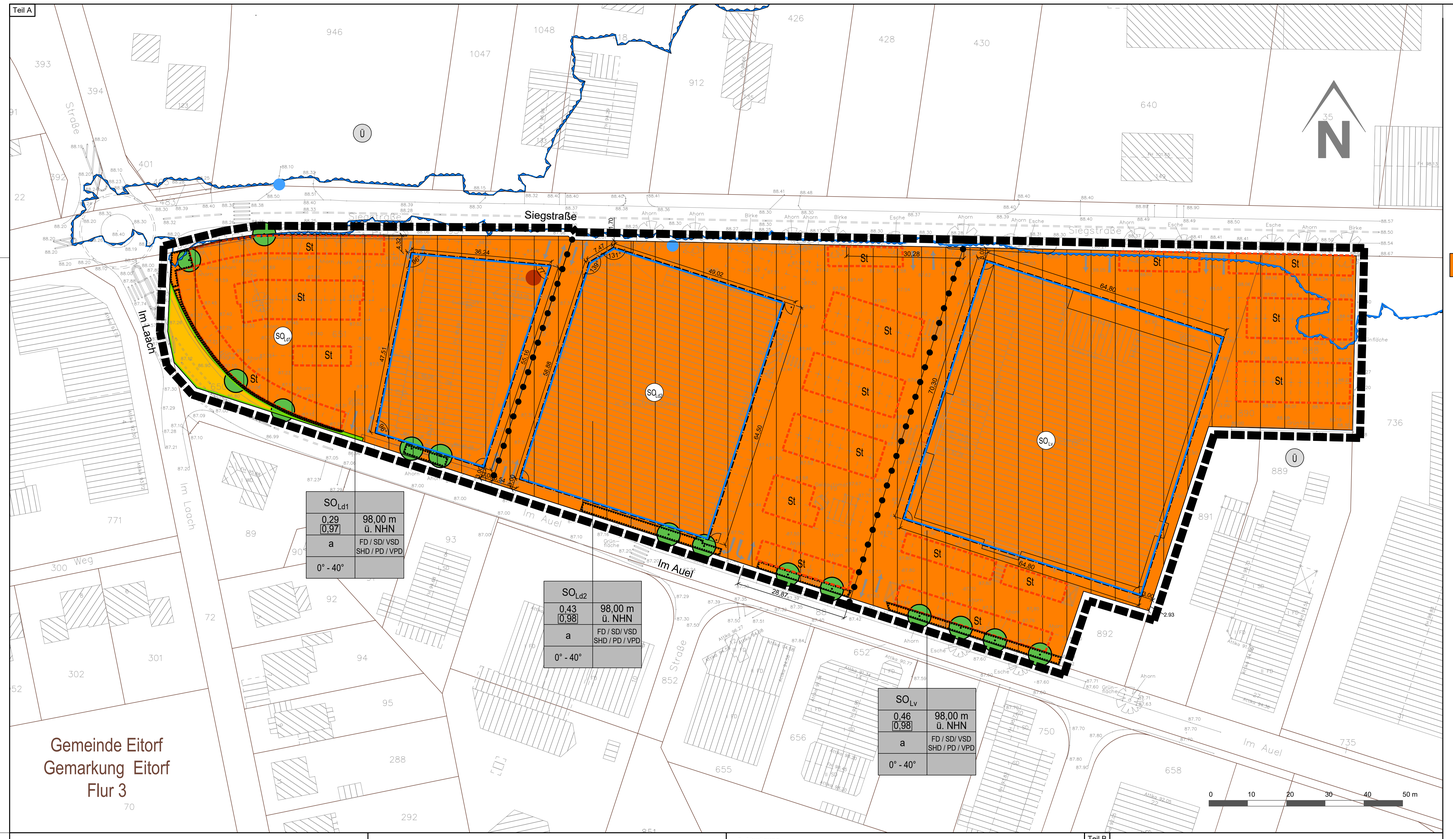
Teil A



Gemeinde Eitorf
Gemarkung Eitorf
Flur 3

SO$_{LI.d1}$	
0,29 / 0,97	98,00 m ü. NHN
a	FD / SD/ VSD SHD / PD / VPD
0° - 40°	

SO$_{LI.d2}$	
0,43 / 0,98	98,00 m ü. NHN
a	FD / SD/ VSD SHD / PD / VPD
0° - 40°	

SO$_{LV}$	
0,46 / 0,98	98,00 m ü. NHN
a	FD / SD/ VSD SHD / PD / VPD
0° - 40°	

Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung–BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 2018 und am 01. Januar 2019 (GV. NRW. 218 S. 421). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

GO NRW: Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1072), in Kraft getreten am 26. April und am 1. Januar 2023 (Nummer 13 und 14).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516). Zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW), in Kraft getreten am 21. November 2015.

BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), dias zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8.Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PLANGRUNDLAGEN

Bestandteile des Bebauungsplanes sind neben der Planzeichnung (Teil A) die Textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich der gestalterischen Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW.

Zu dem Bebauungsplan gehört weiterhin eine Planbegründung gemäß § 9 (8) BauGB mit Umweltbericht.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat am 15.06.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Neuaufstellung der Satzung zur 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost III "Im Auel" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf sowie durch Aushang an der Aushangtafel "Amtliche Informationen" neben dem Rathaus, Markt 1, 53783 Eitorf vom ..... bis .....

Eitorf, den .....
.....
Rainer Viehof
Bürgermeister

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost III "Im Auel" in der Fassung vom ..... fand durch
Auslegung in der Zeit vom ..... bis ..... (einschließlich) im Rathaus der Gemeinde Eitorf, Markt 1, 53783 Eitorf statt.

Eitorf, den .....
.....
Rainer Viehof
Bürgermeister

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 mit Schreiben vom ..... frühzeitig von der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost III "Im Auel", 6. Änderung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailliierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Eitorf, den .....
.....
Rainer Viehof
Bürgermeister

4. Beteiligung der benachbarten Gemeinden
Die Beteiligung der benachbarten Gemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....

Eitorf, den .....
.....
Rainer Viehof
Bürgermeister

5. Beschluss der öffentlichen Auslegung
Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost III "Im Auel", 6. Änderung mit Text und Begründung inklusive Umweltbericht gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Eitorf, den .....
.....
Rainer Viehof
Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost III "Im Auel", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung mit Umweltbericht, den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie den Angaben welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar waren, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden ausgelegen. Die Bekanntmachung und die ausgelegten Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de eingestellt und mit dem zentralen Portal der Landes unter http://uvp-verbund.de/nw verlinkt.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfs der Änderung des Bebauungsplans 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 vom ..... auf die öffentliche Bekanntmachung des o.g. Bauleitplanes auf der Internetseite hingewiesen.

Eitorf, den .....
.....
Rainer Viehof
Bürgermeister

7. Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden am ..... von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Eitorf, den .....
.....
Rainer Viehof
Bürgermeister

8. Abwägung
Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am ..... in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Eitorf, den .....
.....
Rainer Viehof
Bürgermeister

9. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am ..... den Bebauungsplan Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost III "Im Auel", 6. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Eitorf, den .....
.....
Rainer Viehof
Bürgermeister

10. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost III "Im Auel", 6. Änderung mit seinen Festsetzungen durch Text, Farbe und Schrift einschließlich Begründung inklusive Umweltbericht mit dem hierzu ergangenen Beschluss 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. Der Änderungsbebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Eitorf, den .....
.....
Rainer Viehof
Bürgermeister

11. Bekanntmachung/Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Eitorf öffentlich bekannt gemacht mit dem Hinweise darauf, wo der Änderungsbebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost III "Im Auel", 6. Änderung in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Eitorf, den .....
.....
Rainer Viehof
Bürgermeister

12. Beachtliche Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder ein nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Eitorf, den .....
.....
Rainer Viehof
Bürgermeister

Teil B

Festsetzungen und Erläuterungen der verwendeten Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO$_{LI}$

SO$_{LI}$ Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel, Lebensmitteldiscounter"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 BauNVO)
Das SO$_{LI}$ - Gebiet dient der Unterbringung großflächiger Lebensmitteldiscounter.

Zulässig sind:
- großflächige Einzelhandelsbetriebe in Form von Lebensmitteldiscountern, inklusive Café/Bistro mit angegliedertem Backwarenverkauf, mit einer Verkaufsfläche von maximal 19,277% der Fläche des in SO$_{LI}$ gelegenen Baugrundstückes.
- Die darin enthaltene Verkaufsfläche des Backwarenverkaufs mit Bistro ist auf maximal 10% der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters zu beschränken.

Zulässige Kernsortimente sind gemäß der unten angeführten "Eitorfer Liste"
47.2 Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren
47.75 Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
aus 47.78.9 Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

Alle weiteren nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß der unten angeführten "Eitorfer Liste" sind auf maximal 9,688% der Verkaufsfläche zu beschränken.

Nicht zulässig sind gemäß der unten angeführten "Eitorfer Liste":
47.74 medizinische und orthopädische Artikel
47.78.3 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen
47.73 Apotheken
47.76.2 lebende Tiere
47.79 Antiquitäten und Gebrauchtwaren
45.32 Kraftwagenteile

SO$_{LI}$

SO$_{LI}$ Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel Lebensmitteldiscounter sowie Drogeriemarkt",
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 BauNVO)
Das SO$_{LI}$ - Gebiet dient der Unterbringung von großflächigen Lebensmitteldiscountern.

Zulässig sind:
- großflächige Einzelhandelsbetriebe in Form von Lebensmitteldiscountern mit einer Verkaufsfläche von maximal 14,962% der Fläche des im SO$_{LI.e}$ gelegenen Baugrundstückes.

Zulässige Kernsortimente sind gemäß der unten angeführten "Eitorfer Liste"
47.2 Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren
47.75 Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
aus 47.78.9 Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

Alle weiteren nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß der unten angeführten "Eitorfer Liste" sind auf maximal 9,688% der Verkaufsfläche zu beschränken.

Nicht zulässig sind gemäß der unten angeführten "Eitorfer Liste":
47.74 medizinische und orthopädische Artikel
47.78.3 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen
47.73 Apotheken
47.76.2 lebende Tiere
47.79 Antiquitäten und Gebrauchtwaren
45.32 Kraftwagenteile

- Zulässig sind ferner Einzelhandelsbetriebe in Form von Drogeriemärkten mit einer Verkaufsfläche von maximal 9,975% des Baugrundstückes im SO$_{LI}$-Gebiet.

Zulässige Kernsortimente sind gemäß der unten angeführten "Eitorfer Liste"
47.75 Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
aus 47.78.9 Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

Alle weiteren nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß der unten angeführten "Eitorfer Liste" sind auf maximal 19,27% der Verkaufsfläche zu beschränken.

Ferner sind im SO$_{LI}$ - Gebiet Einzelhandelsbetriebe mit dem zentrenrelevanten Sortiment Schnittblumen (47.76.1) zulässig.
Die maximale Verkaufsfläche wird für die Innenverkaufsfläche auf 1,9821% und für die Außenverkaufsfläche auf maximal 3,2736% der Fläche des im SO$_{LI.d}$ Gebiet liegenden Baugrundstückes beschränkt.
Zulässig sind ferner als Ergänzung Betriebstypen nicht zentrenrelevanter Sortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3,197% der Fläche des im SO$_{LI.d}$ Gebiet liegenden Baugrundstückes.

Nicht zulässig sind gemäß der unten angeführten "Eitorfer Liste":
47.74 medizinische und orthopädische Artikel
47.78.3 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen
47.73 Apotheken
47.76.2 lebende Tiere
47.79 Antiquitäten und Gebrauchtwaren
45.32 Kraftwagenteile

SO$_{LV}$

SO$_{LV}$ Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 BauNVO)
Das SO$_{LV}$ dient der Unterbringung großflächiger Lebensmittelvollsortimenter und ergänzender Einzelhandelsbetriebe.

Zulässig sind:
- großflächige Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche in Form von Lebensmittelvollsortimentern, inklusive Getränke-, Foto-/ Lottoshop und Café/ Bistro mit angegliedertem Backwarenverkauf, mit einer Innenverkaufsfläche von maximal 27,9183% der Fläche des im SO$_{LV}$ liegenden Baugrundstückes.

- Zulässige Kernsortimente sind gemäß der unten angeführten "Eitorfer Liste"
47.2 Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren
47.75 Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
aus 47.78.9 Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

Die maximale Verkaufsfläche für Getränke-, Foto-/ Lottoshop und Café/ Bistro mit angegliedertem Backwarenverkauf ist auf eine Innenverkaufsfläche von maximal 20,717% der Innenverkaufsfläche zu beschränken.
Alle weiteren zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß der unten angeführten "Eitorfer Liste" sind auf maximal 20,096% der Innenverkaufsfläche zu beschränken.
Die Außenverkaufsflächen für Café/ Bistro mit angegliedertem Backwarenverkauf ist auf maximal 0,49697% des im SO$_{LV}$ liegenden Baugrundstückes zu beschränken.

Im SO$_{LV}$ - Gebiet sind als Ergänzung Einzelhandelsbetriebe mit den nah- und zentrenrelevanten Sortimenten Schnittblumen (47.46.1), Bekleidung (47.71) sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Die maxiale Verkaufsfläche ist wie folgt zu beschränken:

Schnittblumeninnenverkaufsfläche maximal 1,3669%
Schnittblumenaußenverkaufsfläche maximal 0,3416%
Bekleidungsinnenverkaufsfläche maximal 4,685%
Bekleidungsaußenverkaufsfläche maximal 1,004%
Für nicht zentrenrelevanten Sortimente maximal 2,8052%

des im SO$_{LV}$ - Gebiet liegenden Baugrundstückes

Nicht zulässig sind gemäß der unten angeführten "Eitorfer Liste":
47.74 medizinische und orthopädische Artikel
47.78.3 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen
47.73 Apotheken
47.76.2 lebende Tiere
47.79 Antiquitäten und Gebrauchtwaren
45.32 Kraftwagenteile

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,46 / 0,98

max. zulässige Grundflächenzahl
max. Grenze der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch

1. Stellplätze mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des §14 Bau NVO
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

in Prozent des Baugrundstückes

98,00 m ü. NHN

Höhe der baulichen Anlagen
max.Gebäudehöhe, in m über NHN oder bei geneigten Dächern maximale Firsthöhe, in m über NHN
Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien und technische Aufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 1,5m überschreiten.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a

abweichende Bauweise
Abweichend von der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind Seitenlängen der Gebäude von über 50m zulässig.

Baugrenze

4. Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 89 BauO NW)

Baugestaltung
Fassadenverkleidungen aus sichtbaren massiven Rundholzstämmen und/oder Blockbohlen bestehende Fassaden sind nicht zulässig.

FD /SD / VSD / SHD / PD / VPD

Dachgestaltung
Zulässig sind Flach-, Sattel- und versetzte Satteldächer, Scheddächer sowie Pult- und versetzte Pultdächer.

0° - 40°

Dachneigung
Die Mindest- und Höchstgrenze der Dachneigung beträgt: 0 - 40°

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Bei Verlust eines Baumes ist dieser an gleicher Stelle durch Neuanpflanzung der gleichen Art (Hochstamm, Umfang 16 - 18cm) zu ersetzen.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die vorhandenen Pflanzflächen zur Eingrenzung der Gebiete sind zu erhalten. Müssen im Zuge von Um- und Neubaumaßnahmen einzelne Flächen oder Teile von diesen beseitigt werden, sind diese Flächen im Verhältnis 1:1 auf dem Baugrundstück zu ersetzen.

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätzen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur im Bereich der überbaubaren Flächen zulässig.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

SO$_{LV}$	
0,46 / 0,98	98,00 m ü. NHN
a	FD / SD/ VSD SHD / PD / VPD
0° - 40°	

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	max. Höhe der baulichen Anlagen
Bauweise	Dachgestaltung
zulässige Dachneigung	

8. Sonstige Darstellungen

893 — vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.

vorhandene Gebäude / Nebengebäude

3.00 — Vermaßung in m

Winkelvermaßung in m

vorhandener Baum

vorhandene Stellplätze

87.91 / 87.60 — vorhandene Geländepunkte

vorhandener Fußgängerüberweg

Sortimente gemäß "Eitorfer Liste"

Gemäß Eitorfer Liste (Oktober 2016) gelten folgende Sortimente als zentrenrelevant / nahversorgungsrelevant / nicht zentrenrelevant.

Zentrenrelevante Sortimente
47.41 Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42 Telekommunikationsgeräte
47.43 Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.51 Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
aus 47.54 elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
47.59.0 keramische Erzeugnisse und Glaswaren
aus 47.59.9 Haushaltsgegenstände (u.a. Kück-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
47.61.0 Bücher
47.62.1 Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2 Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.63 Ton- und Bildträger
aus 47.64.2 Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
47.65 Spielwaren und Bastelartikel
47.71 Bekleidung
47.72 Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
47.74 medizinische und orthopädische Artikel
aus 47.76.1 Schnittblumen
47.77 Uhren und Schmuck
47.78.1 Augenoptiker
47.78.2 Foto- und optische Erzeugnisse
47.78.3 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Nahversorgungsrelevante Sortimente
47.2 Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren
47.73 Apotheken
47.75 Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
aus 47.78.9 Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

Nicht-zentrenrelevante Sortimente
aus 47.51 Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
47.52.1 Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
47.52.3 Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
47.53 Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
aus 47.54 elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
47.59.1 Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.3 Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9 Holz-, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9 Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
aus 47.59.9 sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmobel, Grillgeräte)
47.64.1 Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2 Sportgroßgeräte, Campingartikel, Reitsport, Angel- und Bootsbedarf
aus 47.76.1 Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
47.76.2 zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel und Haustiere)
47.79 Antiquitäten und Gebrauchtwaren
45.32 Kraftwagenteile und -zubehör

9. Nachrichtliche Übernahme

Ü — Überschwemmungsgebiet

Grundwassermessstelle Nr. 0226-010
Die Messstelle darf nicht beeinträchtigt werden. Falls sie nicht mehr genutzt werden soll, ist sie ordnungsgemäß zurückzubauen. Mit dem Eigentümer der Grundwassermessstelle ist rechtzeitig Kontakt aufzunehmen und eine ausreichende Sicherung bzw. ein adäquater Ersatz abzusprechen und vorzunehmen. Sollte ein Rückbau der Grundwassermessstelle erforderlich sein, so ist der Rückbau entsprechend mit den DVGB, Arbeitsblatt W135 durchzuführen und gegebenenfalls ist eine Ersatzmessstelle zu errichten. Mit Durchführung der Arbeiten ist ein nach DVGB, Arbeitsblatt W120, zertifiziertes Brunnenbau- und Bohrunternehmen zu beauftragen.

Hinweise

Kampfmittel
Es wird die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Schützenloch) in dem SO$_{LI.e}$ - Sondergebiet empfohlen.

Archäologie
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind in 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.

Wasserwirtschaft, Gewässerschutz
Bezüglich der vorgelegten Planung bestehen seitens des Hochwasserschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Es ist an dieser Stelle auf Folgendes hinzuweisen.
Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§30, 33, 34 und 35B an 6B ist gemäß § 78 Abs. 4 WHG im festgesetzten Überschwemmungsgebiet untersagt. Jedes Bauverbhten bedarf im Einzelfall einer wasserrechtlichen Genehmigung, nach §78 Abs. 5 WHG, die nur erteilt wird, sofern

1. das Vorhaben
   a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhaltearaum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
   b) den Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
   c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
   d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

(weitere wichtige Ausführungen auch zu Starkregenereignissen sind in der Begründung und im Umweltbericht)

Bodenschutz / Altlasten
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baueffmaßnahme der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist in Abstimmung mit der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde zu untersuchen. Bei Entsorgung sind vor der Abfuhr die Entsorgungswege der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde mitzuteilen (§ 47 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG). Dazu gehört die Angabe der Entsorgungsanlage oder die Vorlage der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einbausstelle.

Baugrund / Ingenieurgeologie
Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Zur Klärung von Fragen möglicher bergbaulicher Einwirkungen ist eine Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6-Bergbau und Energie in NRW, zu stellen.

Deutsche Bahn AG
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehende Immissionen, insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb, z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc., die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.

Erdbebengefährdung
Es wird auf die DIN 4149:2005-04 ("Bauten in deutschen Erdbebengebieten") hingewiesen. Die Gemeinde Eitorf, Gemarkung Eitorf, liegt dabei in der Erdbebenzone 0 der geologischen Untergrundklasse R. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebeneinwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorie 3 und 4 entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Altlasten
Werden bei Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen in Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz abzustimmen.

DIN-Vorschriften u.a
Die der Planung zugrunde liegenden oder in Bezug genommenen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften, technischen Regelwerke wie z.B. VDI-Richtlinien und DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Eitorf im Rathaus Eitorf, Markt 1, 53783 Eitorf, Amt für Umwelt während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Erläuterung
Im Bereich Auel ist eine Agglomeration für den Bereich großflächiger Einzelhandel, hier in der Betriebstypisierung Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter, mit erheblichen negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Eitorf entstanden. Vor diesem Hintergrund ist über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost III „Im Auel" das Ziel 6.5-8 des Landesentwicklungsplanes von Nordrhein-Westfalen umzusetzen und einer Verfestigung der Einzelhandelsagglomeration mit nachteiligen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich entgegen zu wirken. Somit sind die Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf die genehmigten Verkaufsflächen zu beschränken. Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan handelt, können sich in Zukunft insbesondere im Bereich der größeren Sondergebietsflächen Grundbesitz und die Größe der jeweiligen Baugrundstück verändern, so dass die Verkaufsflächen in Relation zum jeweiligen Baugrundstück innerhalb eines Sondergebietes angegeben werden. Auf gegenwärtigem Stand, bei dem die Baugrundstücke den Größen der festgesetzte Sondergebiete entsprechen, ergibt sich am Beispiel Lebensmitteldiscounter / Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriemarkt folgende Situation:

Maximale Größe des im jeweiligen Sondergebiet liegenden Baugrundstücks	Genehmigte Verkaufsflächengröße	Maximal zulässiger Anteil der Verkaufsfläche auf dem Baugrundstück im SO-Gebiet	Ergibt max.Verkaufsfläche für das jeweilige Sondergebiet von:
SO$_{LI.e}$-Gebiet 4.518 m²	825,71 m²	18,277 %	825,71 m²
SO$_{LI.d}$-Gebiet 7820 m² Lebensmitteldiscounter Drogeriemarkt	1170 m² 780 m²	14,962 % 9,975 %	1170 m² 780 m²
SO$_{LV}$ - Gebiet 8912 m² Lebensmittelvollsortimenter Innenverkaufsfläche	2488,08 m²	27,9183 %	2488,08 m²

Alle weiteren Relativwerte beziehen sich auf die maximal zulässigen Verkaufsflächen oder die Baugrundstücke im jeweiligen Sondergebiet. Ausführliche Erläuterungen siehe Begründung.

pbs planungsbüro schumacher gmbh

Planungsbüro Schumacher GmbH
Oststraße 8 D-51674 Wiehl
Telefon: + 49 (0) 2262 - 72050
info@pbs-schumacher.de
www.pbs-schumacher.de
Amtsgericht Köln HRB 94421
Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Jörg Timmermann

Projekt Nr.	1552	Status	EF
Datei	1552-BP		
bearbeitet	Neuhaus		
gezeichnet	Witt/ Barndt/ Dmi.		
Projektleiter	Neuhaus		
Aufgestellt Wiehl,	Dezember 2023		

ET TO RF AN DER SIEG

Gemeinde Eitorf

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III "Im Auel" Entwurf

M. 1:500