

15.11.2021

auf der Internetseite „[www.eitorf.de](http://www.eitorf.de)“  
Gemeinde Eitorf, Der Bürgermeister

## Öffentliche Bekanntmachung

### **Bebauungsplan Nr. 35, Josefshöhe**

#### **Hier: Erneute Offenlegung des Bebauungsplanes Nr.35 Josefshöhe gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB**

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 24.08.2021 die **erneute** öffentliche Auslegung des o.a. Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung wird erforderlich, da der Ausschuss den Anregungen des Rhein-Sieg-Kreises und des Wasserverbandes Rhein-Sieg-Kreis insbesondere in folgenden Punkten gefolgt ist:

- Das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) wird gegenüber der bisherigen Planung an die östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 28 verlegt.
- Das RRB wird gegenüber der bisherigen Planung vergrößert (von einem 10-jährigen Regenereignis auf ein 100-jähriges Regenereignis).
- Rücknahme der Festsetzungen „öffentliche Verkehrsfläche“ auf den Parzellen Nrn. 229, 228,231 (Kreisstraße).
- Der Eintrag von zukünftigen Gradientenendausbaustraßenhöhen in der Bebauungsplanzeichnung und dafür Verzicht auf Festsetzung der Straßenentwurfspläne als Teil der Bebauungsplanzeichnung bzw. Festsetzungen

Weitere Änderungen gegenüber der bisherigen Planung sind insbesondere:

- als Teil der Bebauungsplanzeichnung bzw. Festsetzungen der Eintrag eines Leitungsrechtes für Wasser und Abwasser zugunsten der Gemeinde Eitorf,
- Erhaltungsfestsetzung des Baum- und Gehölzbestandes auf den Schießplatzflächen
- Umsetzung der Vorgaben der schalltechnischen Untersuchungen in Form von aktiven (= Ergänzung einer Fläche für die Errichtung einer Schallschutzwand im Einmündungsbereich der K 27/ Planstraße A) und passiven Schallschutzmaßnahmen (= an den Fassaden Richtung K27 der nördlichsten Bauzeile).

Die Änderungen gegenüber der vorherigen Planauslegung zu denen in dem eingeschränkten Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 3 BauGB noch eine Stellungnahme abgegeben werden kann, sind in den textlichen Änderungen farbig hervorgehoben. Das Gleiche gilt für die vorliegende Begründung.

Gleichzeitig hat der Ausschuss beschlossen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes und der Begründung abgegeben werden können.

#### **Ziel und Zweck der Planung:**

Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35, „Josefshöhe“ soll die derzeitige Ortsrandsituation durch eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des vorhandenen Siedlungsbereichs neu definiert werden, mit der Ausweisung zusätzlicher bebaubarer Flächen soll dem aktuellen Baulandbedarf, insbesondere für den Wohnungsbau, Rechnung getragen werden.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept sieht die Anbindung des Plangebiets unmittelbar an die K 27 vor. Vorgesehen ist ein einseitiger Neuanschluss allein für das geplante Neubaugebiet „Josefshöhe“ mit einer Linksabbiegespur von 3 PKW-Aufstellflächen auf der K27, Richtung „B 8“.

Eine 2. Anbindung des Plangebiets ist im Kreuzungsbereich der K 27/ Jahnstraße/ Schoellerstraße/ Am Wollsbach“ vorgesehen. Diese ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgelegt. Die konkrete Zweckbestimmung lautet „Fuß- und Radweg“. Somit wird dokumentiert, dass diese Verkehrsfläche grundsätzlich nur dem Fuß- und Radverkehr zur Verfügung steht. Außerdem

ermöglicht die festgesetzte Breite von 3 m auch die Befahrbarkeit mit Kraftfahrzeugen im Notfall (z.B. bei Straßenreparaturarbeiten im Bereich der Haupterschließung).

Die innere Erschließung erfolgt in Form einer „Ringstraße“, wobei die topographischen Rahmenbedingungen soweit wie möglich berücksichtigt werden.

Der Planentwurf einschließlich textlichen Festsetzungen, Begründung und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, wie: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Artenschutzprüfung I, Schalltechnisches Gutachten und schalltechnische Untersuchung, sowie zum Bebauungsplan Blumenhof erstellte Gutachten wie Verkehrsplanerische Begleituntersuchung und Geruchsgutachten, liegt **erneut** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

**23.11.2021 bis einschließlich 22.12.2021**

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 23.11.2021 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. 35, Josefshöhe 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>Begründung</li> <li>LFB</li> <li>Schallgutachten</li> <li>Geruchsgutachten</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>Begründung</li> <li>ASP I</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>Begründung</li> <li>LFB</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>Begründung</li> <li>LFB</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>Begründung</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>• Begründung</li> </ul>
Landschaft- und Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begründung</li> <li>• LFB</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Denkmalschutz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begründung</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>• Begründung</li> <li>• Landschafts-Pflegerischer Fachbeitrag</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>• Begründung</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>• Begründung</li> </ul>

**Bekanntmachungsanordnung:**

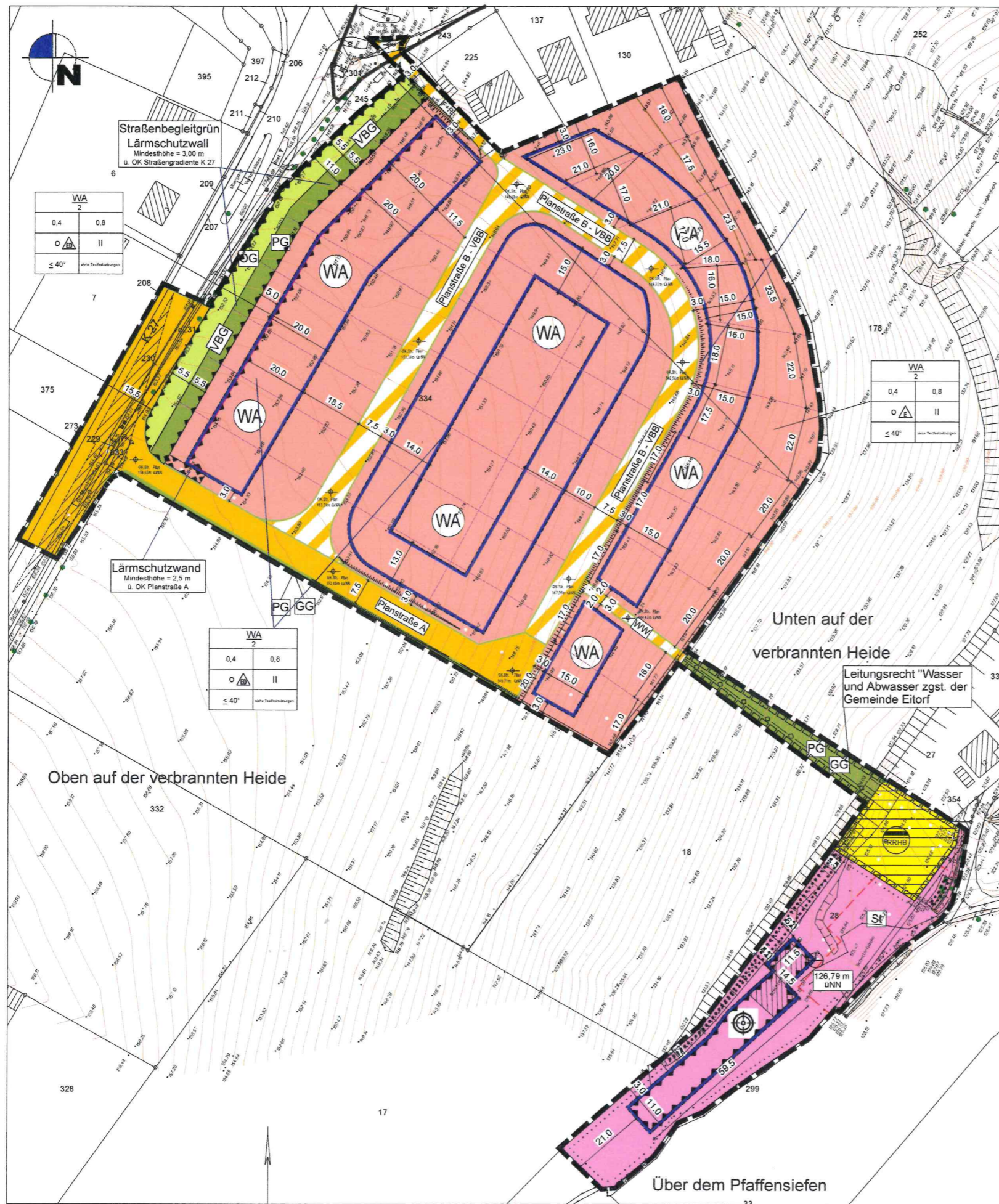
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt gemäß § 18 der Hauptsatzung der Gemeinde Eitorf vom 11.03.2008 in der z.Zt. gültigen Fassung. Anlagen dieser Bekanntmachung sind Verkleinerungen des Bebauungsplanentwurfes.

**Hinweise:**

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.

Eitorf, 11.11.2021  
gez. Rainer Viehof  
Bürgermeister





**Straßenbegleitgrün**  
Lärmschutzwall  
Mindesthöhe = 3,00 m  
ü. OK Straßenrande K 27

WA	2
0,4	0,8
II	
≤ 40°	ohne Verkehrsbedingen

**Lärmschutzwand**  
Mindesthöhe = 2,5 m  
ü. OK Planstraße A

WA	2
0,4	0,8
II	
≤ 40°	ohne Verkehrsbedingen

Oben auf der verbrannten Heide

Unten auf der  
verbrannten Heide

Leitungsrecht "Wasser  
und Abwasser" zsgst. der  
Gemeinde Eitorf

Über dem Pfaffensiefen

**BESCHENKUNG**  
Flangrundlage  
Es wird beschließt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.  
Gemeindeverwaltung Eitorf  
Eitorf, den  
gez.  
  
**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat hat am die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist am ersichtlich bekanntgemacht worden.  
Eitorf, den  
(Der Bürgermeister)  
  
**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Baugesetzbuch fand in der Zeit vom bis statt.  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ersichtlich bekanntgemacht.  
Mit Schreiben vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) Baugesetzbuch zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Eitorf, den  
(Der Bürgermeister)  
  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13a BAUGB**  
Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungstricht vorgebracht werden können.  
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Eitorf, den  
(Der Bürgermeister)  
  
**ABWÄGUNG**  
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am die frühzeitig eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfungsergebnis wurde den Betroffenen am mitgeteilt.  
Eitorf, den  
(Der Bürgermeister)  
  
**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat hat am den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.  
Eitorf, den  
(Der Bürgermeister)  
  
**AUSFERTIGUNG**  
Die Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen Inhalte des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekräftigt.  
Der Bebauungsplan ist hiermit ausgefertigt.  
Eitorf, den  
(Der Bürgermeister)  
  
**BEKANNTMACHUNG**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ersichtlich bekanntgemacht worden.  
Mit der Bekanntmachung am tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Eitorf, den  
(Der Bürgermeister)

**LEGENDE:**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauGB

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 Grundflächenzahl - hochzulässig  
 Grundflächenzahl - nichtzulässig  
 Zahl der Vegetationsanteile

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 Bauweise ohne Bauelemente  
 Bauweise mit Einzel- und Doppelreihenbauweise  
 Flächen für den Gemeinbedarf

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)  
 Flächen für Gemeinbedarf

**Zweckbestimmung, Sportplatzanlage**  
 Zweckbestimmung, Sportplatzanlage

**VERKEHRSLINIEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
 Verkehrsrunder Bereich  
 Fuß- und Radweg  
 Verkehrsfläche  
 Brückenbauwerke

**FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
 Fläche für die Niederschlagswasserentlastung, Regenentlastungsraum

**GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 öffentliche Grünfläche  
 private Grünfläche  
 Zweckbestimmung Verkehrsbedingten  
 Zweckbestimmung Grünanlagen

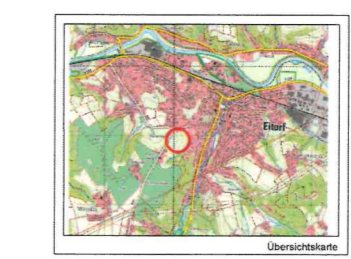
**FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LÄNDERSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 20 BauGB

**SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 Fläche für Sportplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)  
 Leitungsweg einer Gemeindeverwerk Eitorf (ohne Verkehrsbedingen)  
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Abwehr und passiver Form gemäß Teilbereich A 11  
 Flächen für Aufstellungen, Abbrüstungen und Stützwerke sowie die zur Herstellung des Straßensystems erforderliche § 9 (1) Nr. 20 BauGB  
 Untere Maßstabgröße für die Ermittlung der Höhe technischer Anlagen im Bereich der Siedlungsfläche  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Vermessung  
 zugehörige Grundstücksgrößen  
 Bestandslinie im Erhaltungsbereich Flurstück A 11 Kreislinie K 27 für die Ermittlung der Höhe technischer Anlagen  
 Höhenlinien mit Angaben von Höhen ü. NN  
 Höhenlinie der Stadtgrenze mit Angaben der Höhen im L.N.N.

- Nachgrundlagen**
1. Baugesetzbuch (BauGB)
  2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
  3. Verordnung über die Ausweisung der Bebauungspläne sowie über die Darstellung des Flächennutzungsplans (FlächennutzungsplandVO)
  4. Baurechtsverordnung (BauRVO)
  5. Raumordnungsgesetz (ROG)
  6. Gemeindeordnung für Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
  7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
  8. Denkmalschutzgesetz (DSchMG NRW)
  9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  10. Landschaftsschutzgesetz (LSchG NRW)
  11. Straßen- und Wegesetz (StrWG NRW)
  12. Bundesfernstraßengesetz (BFStrG)
  13. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
  14. Landeswassergesetz (LWG NRW)
- in der jeweils gefundenen Fassung

**NUTZUNGSCHABLONE**

WA	2
0,4	0,8
II	
≤ 40°	ohne Verkehrsbedingen



**Projekt: Bebauungsplan Nr. 35 "Josefshöhe"**  
Gemeinde Eitorf  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Auftraggeber	Projektor	01-108
Prose	Stanc	06. Oktober 2021
Beitrag	Stp mg, Dst, Dst mg	Gebhardt
Maßstab	1:500	Planlage

West  
Stadtplaner  
Neulandstr. 14  
Tel: 02576 9519110  
Tannenweg 10  
Tel: 02566 946373

50788 Ummen  
Fax: 02576 9519111  
50761 Falsch  
Fax: 02576 9463734

Alplan 2017