

# Gemeinde Eitorf

Bebauungsplan Nr. 28, Golfplatz Heckerhof, 2. Änderung  
(Änderung der Textlichen Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Wohnungen)

## Begründung

### Allgemeines

Seit dem 22.11.2002 ist der Bebauungsplan Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ rechtsgültig. Das Verfahren einschließlich der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufhebung des Landschaftsschutzes war mit dem Aufstellungsbeschluss im Mai 1992 begonnen worden. Da während des Aufstellungsverfahrens die Planreife nach § 33 BauGB erreicht wurde konnte bereits Ende 1992 die Baugenehmigung für einen ersten Bauabschnitt des Golfplatzes „Heckenhof“ erteilt werden. Das Clubhaus mit Gastronomie wurde im Frühjahr 2000 genehmigt. Der ursprüngliche Gedanke ein Hotel zu errichten wurde aus verschiedenen, insbesondere wirtschaftlichen Gründen aufgegeben. Gleichwohl wurde an einer Möglichkeit gesucht, Golfer unabhängig von den in Eitorf und Umgebung vorhandenen Übernachtungsmöglichkeiten an den Golfplatz zu binden. So entwickelte sich die Idee, innerhalb der überbaubaren Flächen Eigentums-, Ferienappartements zu errichten. Sie sollen u. a. dem Golfplatzbetreiber zu einer hotelartigen Vermietung dienen. Hierzu wird die Änderung der textlichen Festsetzungen insofern erforderlich, dass künftig Wohnungen nicht nur für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind. Der Geltungsbereich der geänderten textlichen Festsetzungen bezieht sich nur auf die überbaubaren Flächen für die im Plangebiet die Sondernutzung „Golf“ vorgesehen ist.

### Städtebauliche Konzeption

Geplant ist eine Bebauung mit Eigentumsferienappartements mit Größen von 20 - 58 qm Wohnfläche sowie entsprechenden PKW-Stellplätzen. Die ausnahmsweise Festsetzung von flachgeneigten Pultdächern mit bis zu 15° Dachneigung soll zu einer besseren Einbindung in das Landschaftsbild dienen.

# Gemeinde Eitorf

Bebauungsplan Nr. 28, Golfplatz Heckerhof, 2.(vereinfachte) Änderung  
(Änderung der Textlichen Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Wohnungen)

## Textfestsetzungen

### Grundlagen:

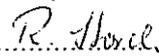
- Baugesetzbuch -BauGB- v. 23.9.2004 (BGBl. 2004 I S. 2414)
- Baunutzungsverordnung -BauNVO- v. 23.1.1990 (BGBl. 1990 I S. 132) in der z.Zt. gültigen Fassung.

### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- Im Sondergebiet für den Golfsport und im Sondergebiet für den Reitsport (§ 11 (2) BauNVO) sind nur Nutzungen zulässig, die dem Golf- bzw. Reitsport dienen, wobei Einrichtungen der Gastronomie zulässig sind, soweit sie der Bewirtung von Nutzern der Golf- und Reitsportanlagen sowie deren Gästen dienen.
- Im Sondergebiet für den Golfsport ist die Errichtung von Eigentumsferienappartements nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mit Größen von 20 qm bis 58 qm Wohnfläche, sowie entsprechenden PKW-Abstellplätzen zulässig. Die Appartements sollen zum Teil den Golfplatzbetreibern zu einer hotelartigen Vermietung dienen. Flachgeneigte Pultdächer bis 15° Dachneigung sind hierbei ausnahmsweise zulässig.
- Im Sondergebiet für den Reitsport sind Wohnungen nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und für Betriebsleiter zulässig; sie müssen dem Bereich des Reitsports zugeordnet sein.

Der Rat der Gemeinde hat am 11.9.2006 beschlossen diesen Plan aufzustellen und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Eitorf, den 18.9.2006

  
Bürgermeister



Änderung aufgrund von Anregungen gemäß Beschlussfassung des zuständigen Ausschusses vom.....2006

Eitorf, den

.....  
Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, durch die der Plan rechtsverbindlich wird ist am ..... erfolgt.

Eitorf, den

.....  
Bürgermeister

Die Offenlegung des Planes einschl. Begründung hat in der Zeit

vom 2.10......2006 bis

zum 3.11......2006 stattgefunden.

Sie wurde am 22.9......2006 öffentlich bekanntgemacht.

Eitorf, den

.....  
Bürgermeister

Dieser Plan wurde vom Rat der Gemeinde am.....als Satzung beschlossen.

Eitorf, den

.....  
Bürgermeister

### Verkehr

Durch die Planänderung sind keine zusätzlichen Maßnahmen bezüglich der Verkehrsführung erforderlich.

### Entwässerung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal. Die Oberflächenentwässerung kann in vorhandene Vorfluter erfolgen bzw. in das vorhandene System der Teichanlagen. Besondere Maßnahmen im Sinne des § 51 a LWG sind nicht erforderlich.

### Ausgleichsmaßnahmen

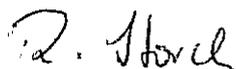
Aufgrund der Planänderung wird keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Es ist daher kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft zu beurteilen, so daß Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

### Sonstiges

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden wird die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Insofern hat der Rat der Gemeinde beschlossen von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Eitorf, den 19.9.2006

Der Bürgermeister



Dr. Storch

## **Satzung**

### **über die Aufstellung des Beb.-Planes Nr. 28, Golfplatz Heckerhof, 2. (vereinfachte) Änderung, (Änderung der textlichen Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Wohnungen)**

---

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW 1994, S. 666/SGV NW 2023) in der z.Z. gültigen Fassung und des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. 2004 I S.2414) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch EVertrag vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122) und § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der derzeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Eitorf in seiner Sitzung am                    folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

Der Bebauungsplan Nr. 28, Golfplatz Heckerhof, 2. Änderung, wird als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht nur aus Textteil. Zum Bebauungsplan gehört eine Begründung.

#### **§ 2**

Die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus der Änderung des Textteils.

#### **§ 3**

Der Bebauungsplan Nr. 28, Golfplatz Heckerhof, 2. Änderung, wird mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.