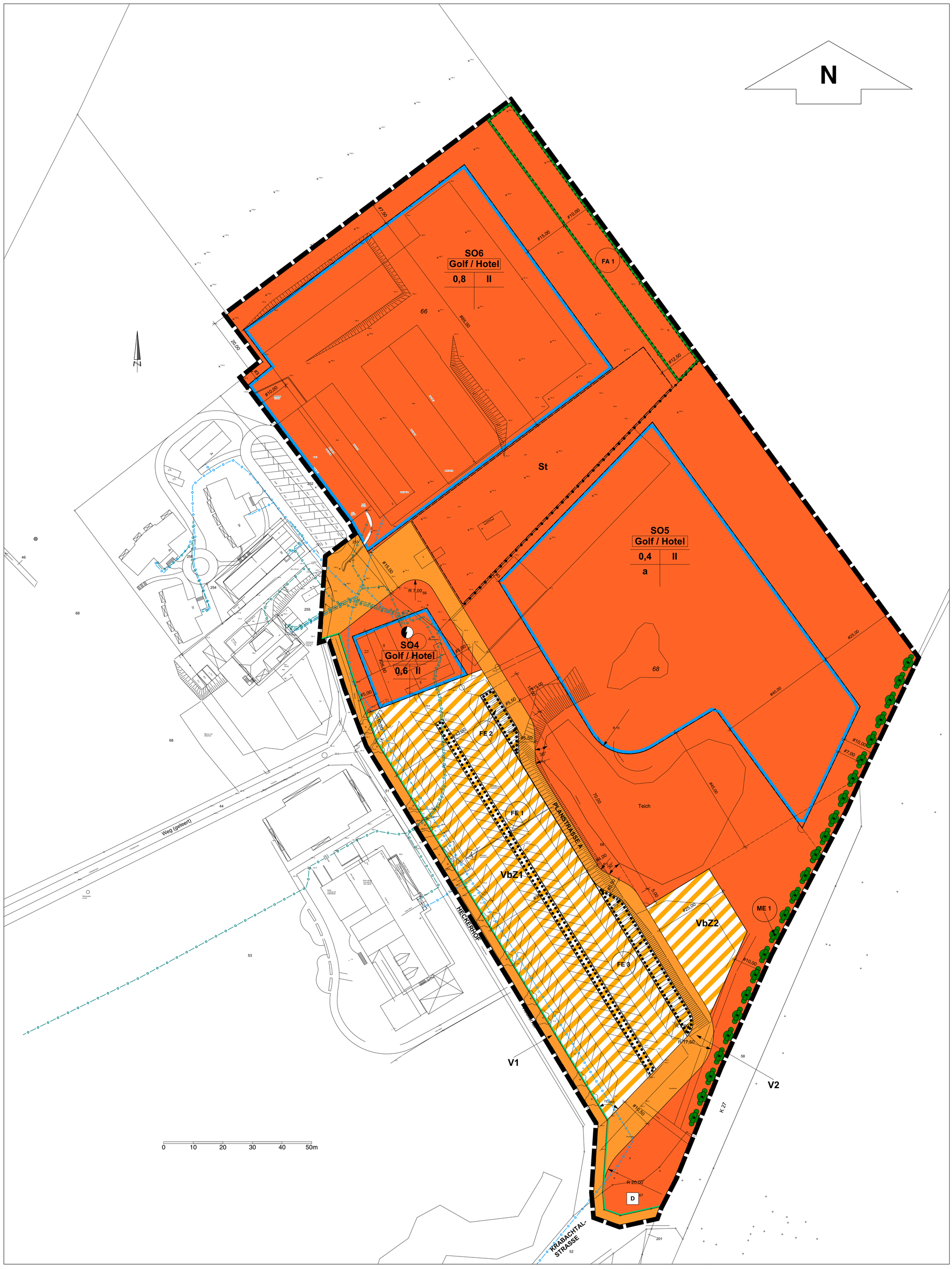
Teil A: Planzeichnung



LEGENDE

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

z.B. SO6 Golf / Hotel — Sondergebiet SO 4, SO 5, SO 6
§1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO

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

z.B. **0,4** — Grundflächenzahl als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO

z.B. **II** — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a — Abweichende Bauweise
§ 22 Abs. 4 BauNVO

Baugrenze
§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

St — Flächen für Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

V1 — Öffentliche Straßenverkehrsflächen

V2 — Private Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

z.B. VbZ1 — Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Stellplatzflächen

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

FA 1 — Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

z.B. FE 1 — Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

ME 1 — Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans *§ 9 Abs. 7 BauGB*

Nachrichtliche Übernahme, Hinweise

Vorhandene Gasversorgungsleitungen der Rhein-Sieg Netz GmbH

Vorhandene Stromleitungen der Westnetz – innogy Netze Deutschland GmbH

Vorhandene Transformatorenstation der Westnetz – innogy Netze Deutschland GmbH

D — Baudenkmal Nr. 79 „Wegekreuz Heckerhof“ der Denkmalliste der Gemeinde Eitorf
§ 9 Abs. 6 BauGB

Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke

Aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetztes vom 8. August 2020 (BGBl. I S.1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)** vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. S.421), geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218 b)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218 b)

wird folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ erlassen:

Teil A: Planzeichnung M. 1 : 500
Teil B: Text

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ treten die Festsetzungen des Ursprungsplans sowie der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ außer Kraft.

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat am 10.04.2019 gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung der Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de am 10.07.2019 sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen“ gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom 10.07.2019 bis einschließlich 17.07.2019. Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf am 19.07.2019 auf die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses auf der Internetseite hingewiesen.

Eitorf, den .....
(Der Bürgermeister)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde auf die Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am 10.07.2019 auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen“ gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom 10.07.2019 bis 17.07.2019 einschließlich hingewiesen; gleichzeitig erfolgte im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf am 19.07.2019 ein Hinweis auf die öffentliche Bekanntmachung. In der Zeit vom 19.07.2019 bis 05.08.2019 einschließlich konnte der Planentwurf bei der Gemeinde Eitorf eingesehen werden. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Eitorf, den .....
(Der Bürgermeister)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 19.07.2019 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung – auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB – bis zum 25.08.2019 aufgefordert.

Eitorf, den .....
(Der Bürgermeister)

Beschluss der Öffentlichen Auslegung
Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat am 18.09.2019 den Entwurf des Änderungsbebauungsplans mit Text und Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Eitorf, den .....
(Der Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Änderungsbebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, die Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in Zeit vom 27.09.2019 bis 28.10.2019 einschließlich zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de am 19.09.2019 sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen“ gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom 19.09.2019 bis einschließlich 27.09.2019. Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf am 27.09.2019 auf die öffentliche Bekanntmachung des o.g. Bebauungsplanes auf der Internetseite hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Eitorf, den .....
(Der Bürgermeister)

Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Eitorf, den .....
(Der Bürgermeister)

Abwägung
Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am 09.12.2019 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Eitorf, den .....
(Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am 09.12.2019 den Änderungsbebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eitorf, den .....
(Der Bürgermeister)

Aufhebung des Satzungsbeschlusses
Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am 15.06.2020 in öffentlicher Sitzung den Satzungsbeschluss vom 09.12.2019 zur 4. Änderung der Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ aufgehoben.

Eitorf, den .....
(Der Bürgermeister)

Beschluss der wiederholten Öffentlichen Auslegung
Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat am 27.05.2020 den Entwurf des Änderungsbebauungsplans mit Text und Begründung gebilligt und die Wiederholung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Eitorf, den .....
(Der Bürgermeister)

Wiederholung der Öffentlichen Auslegung
Der Entwurf des Änderungsbebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, die Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in Zeit vom 24.06.2020 bis 23.07.2020 einschließlich zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de am 16.06.2020 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 am ..... auf die öffentliche Bekanntmachung des o.g. Bebauungsplanes auf der Internetseite hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Eitorf, den .....
(Der Bürgermeister)

Wiederholung der Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Eitorf, den .....
(Der Bürgermeister)

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

Eitorf, den .....
(Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am ..... den Änderungsbebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eitorf, den .....
(Der Bürgermeister)

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Änderungsbebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Text, Farbe und Schrift einschließlich Begründung 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 .....
(Der Bürgermeister)

Bekanntmachung / Inkrafttreten
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses mit dem Hinweis darauf, wo der Änderungsbebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, 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 am ..... auf die öffentliche Bekanntmachung hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Eitorf, den .....
(Der Bürgermeister)

Teil B: Text

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zu Teil A: Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

a) Sondergebiet SO 4, SO 5, SO6
§ 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO

(1) In SO 4, SO 5 und SO 6 sind allgemein zulässig:
- Hotelbetriebe, sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Hotelappartements
- Anlagen für Verwaltung, Schulungs-, Tagungs-, Seminarbetrieb in Zusammenhang mit dem Golf-und Hotelbetrieb
- Anlagen für Gastronomie, Shop/Boutique in Zusammenhang mit dem Golf-und Hotelbetrieb
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke / Wellness in Zusammenhang mit dem Golf-und Hotelbetrieb
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber, Betriebsleiter, sonstiges Personal des Golf-und Hotelbetriebes
- Anlagen für Lagerung, Werkstatt /Reparaturen in Zusammenhang mit dem Golf-und Hotelbetrieb

(2) In SO 4, SO 5 und SO 6 sind ausnahmsweise zulässig:
- Sonstige nicht störende, dem Hotel- und Golfbetrieb zugehörige Anlagen.

(3) In SO 4 und SO 5 sind über die in den Absätzen 1 und 2 aufgeführten Nutzungen hinaus zulässig:
- Ferienwohnungen
- Eigentums-Ferienappartements gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

2. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die abweichende Bauweise in SO 5 beschränkt die zulässige Länge der Baukörper auf jeweils maximal 30,00 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Garagen und in den Abstandsflächen zulässige Nebenanlagen sind nicht anzurechnen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

a) Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in FA 1

In FA 1 ist durch Einsaat von regionalem Saatgut im Frühjahr oder Herbst eine artenreiche Glatthaferwiese herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der zu verwendenden Einsaatmischung ist sicherzustellen, dass es sich um Wildformen gesicherter gebietsheimischer Herkünfte (aus der passenden Region, hier: Region 4 Westdeutsches Berg- und Hügelland) und deren Vermehrung handelt. Geeignete Saatmischungen sind der Liste *) „Saatmischung für artenreiche Glatthaferwiesen“ zu entnehmen. Vor der Aussaat (möglichst bereits vor Erwerb der Saatgutmischung) ist der Unteren Naturschutzbehörde ein entsprechender Nachweis zur Zustimmung vorzulegen. Wenn der Nachweis nicht gesichert ist, ist die Aussaat nicht zulässig (Hinweis: Eine Ausschreibung ist auch nicht mit dem Begriff „oder gleichwertig“ vorzunehmen). Ein möglicher Nachweis ist die VWW-Regiosaat ®.

*) Die Liste / Einsaatmischung für die artenreiche Glatthaferwiese ist dem Anhang (Abbildung 14) von Teil 1 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen (Quelle: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Anlage F zur Begründung).

b) Maßnahmen zum Vegetations- und Gehölzschutz

Die Flächen FA 1, FE 1, FE 2 und FE 3 sowie der Gehölzstreifen ME 1 sind während der gesamten Bauphase gegen schädliche Wirkungen des Baubetriebes bauseitig mit einem ortsfesten Zaun zu schützen.

Alle Schnitt- und Schutzmaßnahmen an Bäumen und Wurzeln sind nur nach Absprache mit der ökologischen Baubegleitung (s. f) vorzunehmen.

Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze dürfen nicht gerodet bzw. gefällt oder stark beschnitten werden.

c) Gehölzfällungen / Rodungen

Rodungen von Sträuchern und Bäumen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Vor Beginn der Baumfällungen sind Bäume mit >0,30 m (Brusthöhen-)Durchmesser durch eine fachkundige Person auf Höhlungen mit Eignung für Fledermaus-Winterquartiere zu kontrollieren.

d) Tabuflächen

Im Bereich der Flächen FA 1, FE 1, FE 2 und FE 3 sowie des Gehölzstreifens ME 1 ist die Zwischenlagerung von Erdaushub und das Lagern / Abstellen von Baumaterialien und Geräten nicht zulässig.

e) Rückbau und Abbruch

Der Rückbau aller Gebäude darf nur außerhalb der Wochenstubenzeit und Winterquartierzeit von Fledermäusen beginnen. Folglich ist der Abriss in der Zeit September und Oktober bzw. März bis Ende Mai zu beginnen. In der Frühjahrsphase darf mit den Abbrucharbeiten erst begonnen werden, wenn die nächtliche Tiefsttemperatur drei Tage über 10 °C gelegen hat. Falls die Bauarbeiten nicht bis zum 30. März begonnen haben, müssen alle Zugänge zum Hofgebäude (insbesondere Stall und Erdgeschoss) dicht verschlossen werden, um ein Einziehen der Rauchschwalbe zu verhindern. Zudem muss von einer fachkundigen Person das Vorhandensein weiterer Individuen in allen Gebäuden ausgeschlossen werden.

f) Ökologische Baubegleitung

Eine ökologische Baubegleitung durch eine fachkundige Person ist erforderlich
- beim Rückbau sämtlicher abzubrechender Gebäude und Gebäudeteile,
- bei Gehölzfällungen,
- bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sowie
- für das Anbringen von künstlichen Nesthilfen in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange.

Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung sind die Rückbau- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Gehölzfällungen zu dokumentieren, der Umfang ergibt sich dabei aus den notwendigen Erfordernissen der praktischen Rückbaudurchführung. Aufgaben hierbei sind:
- Vorortüberprüfung der Einhaltung der in den Genehmigungsunterlagen genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen und Abstimmung mit der örtlichen Bauleitung,
- Teilnahme an relevanten Baubesprechungen,
- Dokumentation der in Bezug auf die natur-und artenschutzrechtlichen Genehmigungsauflagen relevanten Arbeiten der Rückbaumaßnahmen,
- vorübergehende Einstellung der Gehölzfällungen und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, wenn Haselmäuse betroffen sind,
- Erstellung eines Abschlussberichtes (Text, Karte, Fotodokumentation) und Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde
- Risikomanagement.

g) Maßnahmen zum Gewässerschutz

Während der gesamten Bauphasen (Straßen und Gebäude) ist die vorhandene Teichanlage in SO5, einschließlich der Ufervegetation, gegen schädliche Wirkungen des Baubetriebes mit einem ortsfesten, geschlossenen, mind. 1,80 m hohen Zaun zu schützen.

h) Boden- und Grundwasserschutz

Der Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Der Boden ist vornehmlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung fachgerecht zu lagern und später wieder einzubauen.

Während der Bauphase ist die ordnungsgemäße Lagerung von und der sachgerechte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu gewährleisten.

i) Schaffung und Erhalt von Dunkelbereichen

Lichtarme Bereiche, insbesondere zum Wald hin, sind durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement, das die gezielte Beleuchtung von Bereichen bei geringstmöglicher Emission gewährleistet, zu erhalten (Ausrichtung der Leuchtkörper, Lichtauswahl, Lichtfarben, Höhe und Anzahl der Lichtpunkte, Betriebszeiten, etc.).

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

Der Gehölzstreifen ME 1 sowie die vorhandenen Gehölzstrukturen in FE 1, FE 2 und FE 3 sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

3. Bodendenkmale

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.: 02206/90300, Fax: 02206/903022, 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.

4. Versickerung des Niederschlagswassers gemäß § 44 LWG NRW i.V.m. § 55 WHG

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen. Gemäß DIN 1986-100 (2016-09) ist für Flächenversiegelungen > 800 m² ein Überflutungsnachweis zu führen.

Auf die folgenden Gutachten wird hingewiesen:

- „Hydrogeologisches Gutachten zur Beseitigung des Niederschlagswassers für das Bauvorhaben „Erweiterungsbau Hotelkomplex“, Gut Heckenhof in 53783 Eitorf, Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH, Bonn (Anlage D der Begründung),
- Ergänzendes Entwässerungskonzept zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“, Gut Heckenhof in 53783 Eitorf, Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH, Bonn (Anlage E der Begründung).

5. Vorhandene Versorgungsleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen Gasversorgungsleitungen der Rhein-Sieg Netz GmbH sowie Stromleitungen der Westnetz / Innogy. Die Leitungen sind in ihrem Bestand zu sichern und dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden.

6. Boden- und Grundwasserschutz

Die ordnungsgefährdende Lagerung von und der sachgerechte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauphase ist sicherzustellen. Auf die Einhaltung der 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 uGB i.V.m. DIN 18915 wird hingewiesen.

Die Zwischenlagerung von Erdaushub und das Lagern / Abstellen von Baumaterialien und Geräten außerhalb des Plangebietes oder der bereits versiegelten Verkehrsflächen sind unzulässig. Das mit den Erdarbeiten beauftragte Unternehmen ist hierauf hinzuweisen. Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen.

7. 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.

8. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist 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.

9. Artenschutz / Erhalt von Dunkelbereichen

Fledermäuse jagen bevorzugt in lichtarmen Bereichen, und Lichtsmog stellt auch für andere Tierarten, unter anderem für Insekten als Beute der Fledermäuse und vieler Vögel, ein großes Problem dar. Daher sind lichtarme Bereiche durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement zu erhalten. Für die Lichtfarbe und den Frequenzbereich eignen sich LED-Leuchten mit neutral-weißem zu warm-weißem Licht (unter 3.300 K), welche die besonders anlockende Strahlung im UV-Bereich (unter 380 nm Wellenlänge) gar nicht erst entstehen lassen (NABU-INFO 2009). Zudem besitzen diese gegenüber herkömmlichen Quecksilberdampflampen eine über 80 % geringere Anlockwirkung auf Insekten (EISENBEIS & EICK 2011).

Eine Kontrolle der Betriebszeiten der Leuchtkörper kann durch geeignete Bewegungssensoren so gesteuert werden, dass Licht nur entsteht, wenn dieses auch benötigt wird. Dadurch, dass sich der Lichtstrahl aus LED-Leuchten sehr stark bündeln lässt, wird es möglich nur das anzuleuchten, was auch hell werden soll. Daher verursachen richtig eingestellte Leuchten fast gar kein unerwünschtes Streulicht in den Nachthimmel und auf Bäume (NABU-INFO 2009).

10. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet wird Erdbebenzone / Untergrundklasse 0 / R zugeordnet. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149:2006 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

11. Baugrund

Es wird empfohlen, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

12. Monitoring

Die Modalitäten zum Monitoring bezüglich der festgesetzten artenschutzrechtlichen und landschaftspflegerischen Maßnahmen ist in einem städtebaulichen Vertrag („Ausgleichsvertrag“) geregelt.

HINWEISE

1. Kampfmittelfunde

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Abbildung 15 im Anhang von Teil 1 der Begründung zum Bebauungsplan zeigt eine Karte mit Ausweisung der zur weiteren Untersuchung empfohlenen Bereiche. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD.

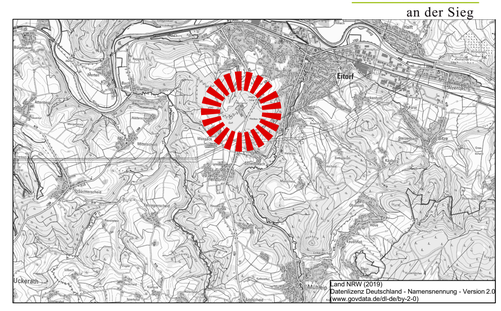
Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für eine Ortsbegehung gebeten. Das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ ist zu verwenden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ auf der Internetseite des KBD zu beachten.

2. Belange der Abfallbeseitigung

Für die Befahrbarkeit durch dreiachsige Müllfahrzeuge muss die lichte Durchfahrtshöhe von Straßen mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand betragen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden können und die Mitarbeiter gefährden.

GEMEINDE EITORF

Eitorf an der Sieg



4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 der Gemeinde Eitorf 'Golfplatz Heckerhof'

Maßstab M 1 : 500

ENTWURF

Planstand 17. August 2020

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