

Teil A: Planzeichnung



Erläuterung der Planzeichen

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

SO
Sondergebiet, Zweckbestimmung Golf / Hotel
§ 1 Abs. 2 Nr. 11 und § 11 BauNVO

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

0,4
Grundflächenzahl als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 Abs. 3 Nr. 1 und § 19 BauNVO

I
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 und § 20 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

O
Offene Bauweise
§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

Baugrenze
§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

SO
Straßenverkehrsflächen

SO
Straßenbegrenzungslinie

SO
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

SO
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

SO
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

SO
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

SO
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

SO
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Sonstige Planzeichen

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

SO
Punkte zur geometrischen Bestimmung der textlichen Festsetzung 2b) (Maßnahmen zum Gehölz- und Vegetationsflächenschutz)

SO
Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der örtlichen Abfallentsorgungsträger zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

SO
Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der örtlichen Abfallentsorgungsträger zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

SO
Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der örtlichen Abfallentsorgungsträger zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

SO
Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der örtlichen Abfallentsorgungsträger zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

SO
Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der örtlichen Abfallentsorgungsträger zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

SO
Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der örtlichen Abfallentsorgungsträger zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

SO
Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der örtlichen Abfallentsorgungsträger zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

SO
Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der örtlichen Abfallentsorgungsträger zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

SO
Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der örtlichen Abfallentsorgungsträger zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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

Sondergebiet SO

§ 1 Abs. 2 Nr. 11 i.V.m. § 11 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- (1) Bauliche Anlagen für Lagerung, Abstellen, Wartung, Reparatur und Betanken von dem Hotel- und Golfbetrieb zugehörigen Fahrzeugen und sonstigen Gerätschaften einschließlich zugehöriger Personal- und Büroräume,
- (2) bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe,
- (3) Lager- und Abstellplätze für den Golf- und Hotelbetrieb,
- (4) bauliche Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser (Rigolen, Regenrückhalte- bzw. Speicherbecken).

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

a) Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in AM 1

Anlage einer Baum-Strauch-Hecke

In AM 1 ist eine 7-reihige, 15 m breite Baum-Strauch-Hecke anzulegen. Die Auswahl der Gehölzarten hat anhand der „Pflanzliste für die Anlage einer Baum-Strauch-Hecke in AM 1“ zu erfolgen, die Anhang 9.1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 (Golfplatz Heckerhof), 5. Änderung, zu entnehmen ist.

Anlage eines Krautsaums

Auf der Südseite von AM 1 ist ein ca. 3 m breiter Krautsaum anzulegen. Die Auswahl der Pflanzen hat anhand der Tabelle „Einsaatmischung für die artenreiche Glatthaferwiese“ zu erfolgen, die Anhang 9.2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 (Golfplatz Heckerhof), 5. Änderung, zu entnehmen ist.

Der Krautsaum ist abschnittsweise einmal im Jahr, frühestens im August, zur Hälfte zu mähen. Die jeweils andere Hälfte ist erst mindestens 6 Wochen später zu mähen; das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

Es ist sicherzustellen, dass die erforderlichen Pflegemaßnahmen in AM 1 dauerhaft erfolgen (Freihalten des Saums von Gehölzaufwuchs, ggf. Rückschnitt von randlichen Gehölzen / Winterückschnitt).

b) Maßnahmen zum Gehölz- und Vegetationsflächenschutz

Die gesetzlich geschützte Allee westlich des Geltungsbereichs, insbesondere im Ein- und Ausfahrtbereich zur K27, sowie die Gehölzflächen in AM 2 sind während der gesamten Bauphase mit einem ortsfesten Bauzaun auf den Strecken A-B, B-C und C-D gegen schädliche Wirkungen des Baubetriebes zu sichern.

Ein Rückschnitt der Bäume der Allee ist nicht zulässig.

c) Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung der Zerstörung potenzieller Brutplätze für einige planungsrelevante Vogelarten sowie der Tötung immobiler Jungvögel sind Rodungen von Sträuchern und Bäumen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

d) Tabuflächen

Im Bereich der Flächen AM 1 und AM 2 sowie auf Flächen außerhalb des Plangebiets sind die Zwischenlagerung von Erdaushub und das Lagern/Abstellen von Baumaterialien und Geräten nicht zulässig.

3. Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG

Das von den Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

HINWEISE

1. Erdbebengefährdung

Das Planungsgebiet ist der Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse 0 / R zuzuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren (die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“).

2. Boden- und Grundwasserschutz

Die ordnungsgefährdende Lagerung von und der sachgerechte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauphase sind sicherzustellen; sie dienen dem Schutz von Boden und Grundwasser, insbesondere auch der Bereiche, die anschließend unversiegelt bleiben. Auf die Notwendigkeit der Einhaltung aller 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 Bodenmaterial“ wird hingewiesen.

3. Versickerung von Niederschlagswasser

Auf folgende Gutachten des Geotechnischen Büros Dr. Leischner GmbH, Bonn, wird hingewiesen:

- Ergebnisbericht zur orientierenden Altlasten- und Deklarationsuntersuchung zum Projekt „Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 zur Errichtung zweier Hallen in 53783 Eitorf“ (Anlage B der Begründung zum Bebauungsplan),
- Hydrogeologisches Gutachten zur Beseitigung von Niederschlagswasser für das Projekt „Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 zur Errichtung zweier Hallen“ in 53783 Eitorf (Anlage D der Begründung zum Bebauungsplan).

Bei der Versickerung ist darauf zu achten, dass keine Verunreinigungen oder andere signifikante Beeinträchtigungen des Grundwassers sowie Vernässungsschäden zu besorgen sind. Um den Wasserhaushalt der Gewässer und des Grundwassers durch die Bebauung/Versiegelungen nicht von deren natürlichem Einzugsgebiet zu entkoppeln, wird seitens des Wasserverbands Rhein-Sieg-Kreis empfohlen, Flächen für eine lokale Versickerung vorzusehen. Bezüglich einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung wird, sofern noch nicht geschehen, die Kontaktaufnahme mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises empfohlen.

4. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallendes bauschutthaltes oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind 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.

5. 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.

6. Außenbeleuchtung an Gebäuden

Bei Außenbeleuchtungen ist eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (s. Umweltbericht, Kapitel 2.2.6).

7. Vogelschlag

Vogelschlag an Glasflächen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährlichen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbttransparenter Gläser, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, transparenten Balkongeländern und Wintergärten. Weitere Hinweise siehe Umweltbericht, Kapitel 2.2.5.

8. Kampfmittelfunde

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Seitens der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildaufwertung, wird die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (militärische Anlage) empfohlen. Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneau von 1945 anzuschieben.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Weitere Informationen finden sich auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf, u.a. auch das „Merkblatt für Baugrundergriffe“.

9. Archäologische Funde und Befunde

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.: 02206/903000, 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.

10. Belange der Abfallbeseitigung

Abfall darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ohne ein Rückwärtsfahren möglich ist (§ 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung). 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 Lichttraumprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden können und die Mitarbeiter gefährden. Weitere sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen sind der DGUV Information 214-033 und der RAST 06 zu entnehmen.

Aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2393)
 - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1602)
 - **Planzeilenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1602)
 - **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)** vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. S.421), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822)
 - **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV.NRW. S. 916)
- wird folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ erlassen:

Teil A: Planzeichnung M. 1 : 500

Teil B: Text

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ treten die Festsetzungen des Ursprungsplans sowie der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ außer Kraft.

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat am 13.04.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung der Satzung zur 5. 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 14.06.2021 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 Aufstellungsbeschlusses auf der Internetseite hingewiesen.

Eitorf, den (Der Bürgermeister)

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 14.06.2021 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 bis einschließlich ein Hinweis auf die öffentliche Bekanntmachung. In der Zeit vom 28.06.2021 bis 12.07.2021 einkommend konnte der Planentwurf bei der Gemeinde Eitorf eingesehen werden. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Eitorf, den (Der Bürgermeister)

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 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 aufgefordert.

Eitorf, den (Der Bürgermeister)

Eitorf, den (Der Bürgermeister)

Beschluss der Öffentlichen Auslegung

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat am den Entwurf des Änderungsbebauungsplans mit Text und Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Eitorf, den (Der Bürgermeister)

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)

Eitorf, den (Der Bürgermeister)

Gemeinde Eitorf



5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 "Golfplatz Heckerhof"

Entwurf Maßstab M 1:500

Planungsstand 24.09.2021

Entwurfsverfasser:

ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU
Erika Grobe · Kunz · Lars O. Grobe GbR
Mülheimer Straße 7 · 53604 Bad Honnef
Tel.: 02224 · 940993 Fax: 02224 · 940994
info@grobe-kunz.de · www.grobe-kunz.de