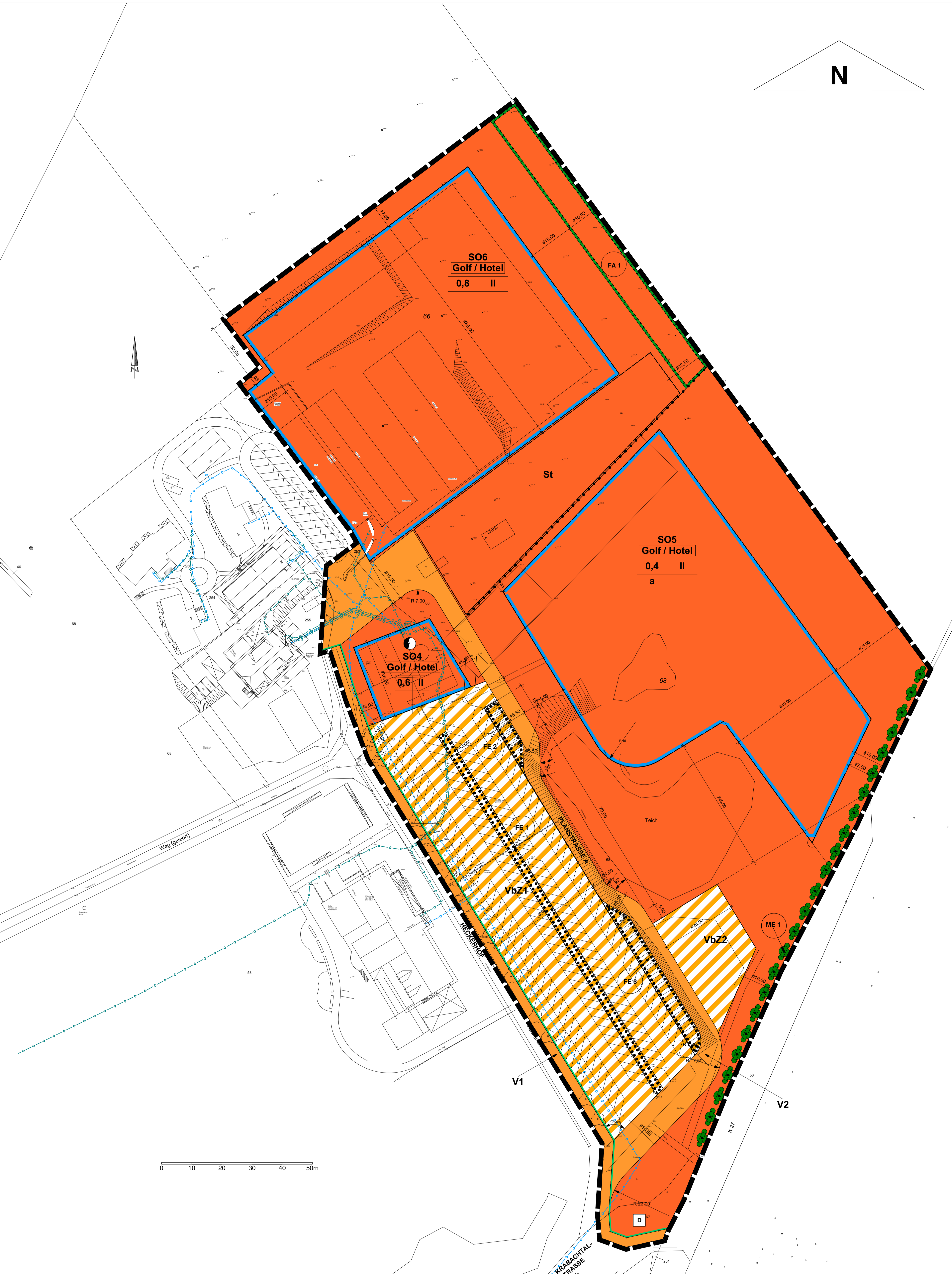


# Teil A: Planzeichnung



### LEGENDE

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

**z.B. SO 6** 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, Baugruppen**  
§ 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

**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**

**D** 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 Transformatorstation der Westnetz – innogy Netze Deutschland GmbH

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

**a) Sondergebiet SO 4, SO 5, SO 6**  
§ 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO

(1) In SO 4, SO 5 und SO 6 sind allgemein zulässig:

- Hotellerie, sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Hotelappartements
- Anlagen für Verwaltung, Schulungs-, Tagungs-, Seminarbetrieb in Zusammenhang mit dem Golf- und Hotelbetrieb
- Anlagen für gastronomische und sportliche Zwecke / Wellness in Zusammenhang mit dem Golf- und Hotelbetrieb
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebskräfte, Betriebsinhaber, Betriebsleiter, sonstiges Personal des Golf- und Hotelbetriebs
- 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 sportive, dem Hotel- und Golfbetrieb zugehörige Anlagen.
- In SO 4 und SO 5 sind über die in den Absätzen 1 und 2 aufgeführten Nutzungen hinaus zulässig:
  - Ferienwohnungen
  - Eigentumsferienappartements gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

(3) Die Liste / Emissarsichtung für die artenschutzrechtliche Prüfung ist dem Anhang (Abbildung 14) von Teil 1 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen (Quelle: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Anlage F zur Begründung).

### 2. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die 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

**a) Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in FA 1**

Im FA 1 ist durch Einsatz von regionalem Saatgut im Frühjahr oder Herbst eine artenreiche Glatthaferwiese herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Emissarsichtung ist sicherzustellen, dass es sich um Wildformen gesicherter gebietsheimischer Herkunft (aus der passenden Region, hier: Region 4 Westdeutsches Berg- und Hügelland) und deren Vermehrung handelt. Geeignete Saatmischungen sind der Liste 1 „Saatmischung für artenreiche Glatthaferwiesen“ zu entnehmen. Vor der Aussaat (möglichst bereits vor Erwerb der Saatgutmenge) ist der Untere Naturschutzbehörde ein entsprechender Nachweis zur Zustimmung vorzulegen. Wenn der Nachweis nicht gesichert ist, ist die Aussaat nicht zulässig (Hinweis: Eine Aussaat ist auch nicht mit dem Begriff „oder gleichwertig“ vorzunehmen). Ein möglicher Nachweis ist die WWV-Regionals 6).

\* Die Liste / Emissarsichtung für die artenschutzrechtliche Prüfung 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 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 (§ 1) vorzunehmen.

**c) Gehölzflächen / 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 >30,00 m (Brusthöhe) Durchmesser durch eine fachkundige Person auf Höhenlagen mit Eignung für Fledermaus-Winterquartiere zu kontrollieren.

**d) Tabulflächen**

Die Flächen FA 1, FE 1, FE 2 und FE 3 sowie des Gehölzstreifen 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 Wochenstübenzeit und Winterquartiere 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 dem Abbrucharbeiten erst begonnen werden, wenn die nächtliche Tiefsttemperatur drei Tage über 10 °C gelegen hat. Falls die Baubereit nicht bis zum 30. März begonnen haben, müssen alle Zugänge zum Hofgebäude (insbesondere Stall und Erdgeschoss) dicht verschlossen werden, um ein Einziehen der Rauchschiebe 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 abzureicher 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 Gehölzflächen 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 Gehölzflächen und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, wenn Haselmäuse betroffen sind,
- Erstellung eines Abschlussberichts (Text, Karte, Fotodokumentation) und Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde Risikomanagement.

**g) Maßnahmen zum Gewässerschutz**

Während der gesamten Bauphase (Straßen und Gebäud) 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 Verwitterung 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**

Im Sinne der Erhaltung der Dunkelbereiche ist durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement, das die gezielte Beleuchtung von Bereichen bei geringster Emission gewährleistet, zu erhalten (Ausrichtung der Leuchtkörper, Lichtauswahl, Lichtfarben, Höhe und Anzahl der Lichtkörper, 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.

### 5. Bodendenkmale

Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/90300, Fax: 02206/90302, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Wahrung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### 6. Verankerung 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 Flächenvergrößerungen > 800 m<sup>2</sup> ein Überflutungsnachweis zu führen.

Auf die folgenden Gutachten wird hingewiesen:

- „Hydrogeologisches Gutachten zur Beseitigung des Niederschlagswassers für das Bauvorhaben „Erweiterungsbau Hotelkomplex“, Gut Heckerhof 60 53783 Eitorf, Geotechnisches Büro Dr. Leischer GmbH, Bonn (Anlage D der Begründung),
- „Ergebnis des Entwässerungskonzept zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golflplatz Heckerhof“, Gut Heckerhof 60 53783 Eitorf, Geotechnisches Büro Dr. Leischer 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 überflant werden.

### 6. Boden- und Grundwasserschutz

Die ordnungsgemäße Lagerung von und der sachgerechte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauphase ist sicherzustellen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften im ZBodSchV, LBodSchV, LBodSchV 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“, Bodenerkenntnis“, DIN 19731 „Verwertung von UGB i.V.m. DIN 19515 wird hingewiesen.

Die Zwischenlagerung von Erdaushub und das Lagern / Abstellen von Baumaterialien und Geräten außerhalb des Plangebietes oder der bereits veranlagen Verkehrsflächen sind unzulässig. Das mit den Erdarbeiten beauftragte Unternehmen ist hierauf hinzuweisen. Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt von 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 vereinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren (s. § 2 Abs. 1 BodSchG NRW). ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entfernen 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 Baufreihaltung der Grundstücke anfallendes bauchaltiges oder organischhaltiges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauflösungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsweg des abzuführenden Bodenmaterials sind vor der Ausführung dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsfähigkeit anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige der Einbaustelle vorzulegen).

### 9. Artenschutz / Erhalt von Dunkelbereichen

Fledermäuse leben bevorzugt in lichtarmen Bereichen, und Lichtschock stellt auch für andere Tierarten, unter anderem für Insekten die Gefahr 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) nicht erst entstehen lassen (NABU-Inro 2009). Zudem besitzen diese gegenüber herkömmlichen Leuchten eine über 80 % geringere Anlockwirkung auf Insekten (Eichweiss & Eck 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 Nachttimmern und auf Bäume (NABU-Inro 2009).

### 10. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet wird Erdbebenzone / Untergrundklasse 0 / I bzw. zugeordnet. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149-2006 für Bauwerke der Bedeutungskategorie 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“) anzugeben.

## GEMEINDE EITORF

an der Sieg

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

Maßstab M 1 : 500

**Planverfasser:**  
ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU  
Grafische Kommunikation, e. K. GmbH  
Müllerstraße 7 - 53669 Bad Honnef  
Tel.: 02204 - 94999 Fax: 02204 - 94099  
info@grube-kunz.de www.grube-kunz.de