

Teil A: Planzeichnung



Erläuterung der Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- SO Golf/Hotel**
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

- Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- AM1**
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- AM2**
Flächen für den Erhalt 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
- z.B. **B** Punkte zur geometrischen Bestimmung der textlichen Festsetzung 2b) (Maßnahmen zum Gehölz- und Vegetationsflächenschutz)
- 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:

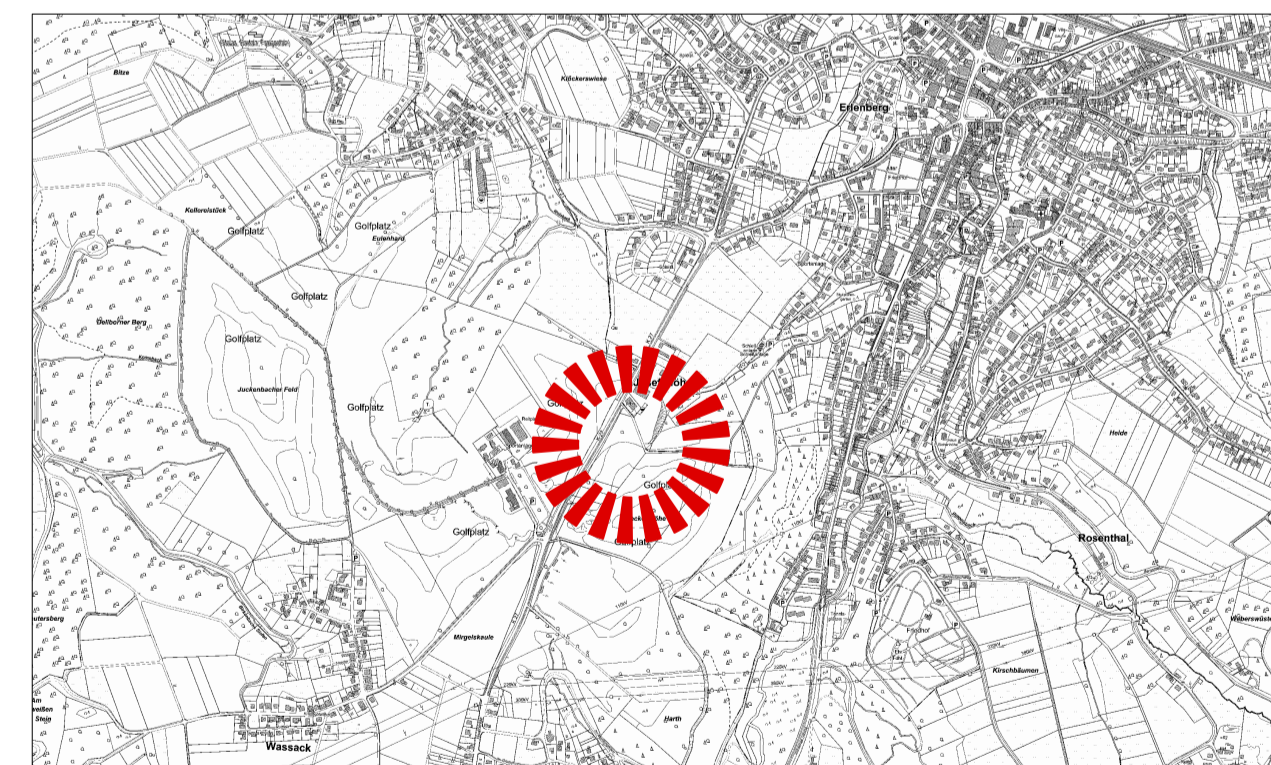
- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Sondergebiet SO
§ 1 Abs. 2 Nr. 11 i.V.m. § 11 BauNVO
Allgemein zulässig sind:
(1) Bauliche Anlagen für Lagerung, Abstellen, Wartung, Reparatur und Betanken von dem Hotel- und Golfbetrieb zugehörigen Fahrzeugen und sonstigen Gerätschaften einschließlich 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).
- 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 (Golflplatz 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 „Einsaumnischung für die artenreiche Glatthaferswiese“ zu erfolgen, die Anhang 9.2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 (Golflplatz 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 / Winterrückschnitt).
- 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 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.
- 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.
- Tabulflächen**
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.
- 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

- Erdbebengefährdung**
Das Plangebiet 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 „Grundungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“).
- Boden- und Grundwasserschutz**
Die ordnungsgemäße 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 „Erarbeiten“, DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Bodenarbeiten“, DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ wird hingewiesen.
- 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 Bebauungen/Verseigerungen 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.
- Abfallwirtschaft**
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallendes bauschutthaltiges 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. Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis in ihrer letztgültigen Fassung zu beachten.
- 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.
- Außenbeleuchtung an Gebäuden**
Bei Außenbeleuchtungen ist eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (s. Umweltbericht, Kapitel 2.2.6).
- Vogelschlag**
Vogelschlag an Glasflächen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefahrvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbttransparenter Gläser, hochwertiger Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, transparenten Balkongeländern und Wintergärten. Weitere Hinweise siehe Umweltbericht, Kapitel 2.2.5.
- Kampfmittelfunde**
Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Seitens der Bezirksregierung Düsseldorf, **Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauferwartung, 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 Geländeneiveau von 1945 anzuschleichen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Weitere Informationen finden sich auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf, u.a. auch das „Merkblatt für Baugründeingriffe“.
- 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.: 02206/90300, 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.
- 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 Betriebsicherheitsverordnung). Für die Befahrbarkeit durch dreiachsige Müllfahrzeuge muss die lichte Durchfahrhöhe von Straßen mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand betragen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsmittelfahrzeug 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.
- Anpassung an den Klimawandel (Starkregen)**
Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem möglichen extremen Starkregenereignis und Überstau der Entwässerungsbauwerke ein oberflächiger Abfluss in Richtung nördlich gelegener Gebäude als tiefsten Punkt anzunehmen ist. Dieses ist bei der Planung von Vorhaben im Plangebiet zu berücksichtigen.

- Aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S.4147)
 - **Baubauordnungsverordnung (BauBO)** 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. 1802)
 - **Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902)
 - **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNRW 2018)** vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. S.421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1088)
 - **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 4 des Gesetzes vom 01. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353)
- Teil A: Planzeichnung M. 1 : 500**
Teil B: Text

- Beteiligung der Behörden**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden könnten, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.12.2021 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
Eitorf, den (Der Bürgermeister)
- Abwägung**
Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am 04.04.2022 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 04.04.2022 den Änderungsbebauungsplan, bestehend aus 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 der Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Gemeinde Eitorf vom 04.04.2022 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden. Der Änderungsbebauungsplan wird hiermit ausfertigt 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)



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

Maßstab M 1:500

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