STADT TROISDORF

BEBAUUNGSPLAN K 173, BLATT 1
-BEREICH SÜDLICH GEWERBEGEBIET JUNKERSRING, NÖRDLICH ORTSLAGE KRIEGSDORF-

---

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 SO - Sondergebiet mit der Zweckbestimmung `Clubhaus Golf´ und `Betriebshof Golf´ (gem. § 11 Abs.2 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten SO - Sondergebiete sind ausschließlich bauliche Anlagen und Einrichtungen die dem Golfsport dienen, zulässig.

Als zulässige Art der Nutzung sind nur folgende Nutzungen zulässig:

Clubhaus,
Gerätehaus,
Lagerflächen,
Verwaltung,
Personalräume,
WC-, Dusch- und Umkleideräume,
Gastronomie mit Biergarten,
Stellplätze und Nebenanlagen,
Verkaufsräume für den Golfsport, max. 50 m² Vkfl.

2. Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)
(gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

3. Stellplätze
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

4. Grünflächen

4.1 Private Grünflächen (Golfplatz)
(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Golfplatz“ sind folgende Nutzungen zulässig:

Spielbahnen (Fairways)
Grüns (Greens) und Abschläge (Tees)
Bunker
Driving Range mit Abschlaghütten
Schutzhütten
Übungsanlage (Chipping Green)
Halbrauhes (Semirough)
Rauhes (Rough)
Verbindungswege (Rasen)
Teiche (Folienteiche)
Kinderspielplatz

Im Rahmen der festgesetzten Zweckbestimmung Golfplatz sind nur Golfsportanlagen zulässig, die vom Emissionsverhalten in dem südlich angrenzenden, im Bebauungsplan K 74, Blatt 4 festgesetzten Wohngebiet unabhängig von der dort festgesetzten Baugebietskategorie den Immissionsrichtwert für reine Wohngebiete nach der Sportlärmschutzverordnung (§ 2, 18. BImSchV) einhalten.

In einem Abstand von 75 m zur südlichen Grenze des Bebauungsplanes darf zur Einhaltung des festgesetzten Immissionsrichtwertes die Platzpflege mit Maschineneinsatz nur in der Zeit von 8°° -20°° Uhr erfolgen.

Eine Beschränkung auf die vorgenannten Zeiten entfällt, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Stand der Technik des eingesetzten Pflegegeräts die zeitliche Beschränkung nicht mehr erfordert.

Die festgesetzte Zweckbestimmung schließt die Beleuchtung der Spielbahnen und Übungseinrichtungen außerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Beleuchtungsflächen durch Flutlichtanlagen aus. Beleuchtete Flächen müssen die Immissionsrichtwerte eingeführter Verwaltungsvorschriften zum Schutz vor Lichtimmssionen einhalten.

Gehölze entlang von öffentlichen Straßen und Wege, insbesondere auch von Wegen für den landwirtschaftlichen Verkehr, müssen einen Pflanzabstand von 3 m einhalten, der regelmäßig zu pflegen ist, um einen Überwuchs zu vermeiden.

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

a) Schutz des Oberbodens (gesamter Geltungsbereich)
Zum Schutz des Bodens, insbesondere des Oberbodens vor Verdichtung ist ein Befahren mit Fahrzeugen bzw. Baumaschinen nur auf gesondert ausgewiesenen Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen zulässig. Baustraßen sind möglichst auf künftigen Wegetrassen oder sonstigen befestigten bzw. zu befestigenden Flächen anzule-

gen. Die entsprechenden Flächen sind nach Abtragung des Oberbodens standfest zu befestigen und durch Pfähle mit Spanndrähten gegenüber den umgebenden Flächen abzugrenzen.
Bodenmodellierungen sind ausschließlich auf die Bereiche der Grüns, Abschläge, Bunker, Driving Range und Wasserflächen zu beschränken. Die Böschungen im Bereich der Grüns und Abschläge sind flach mit einem maximalen Bodenauftrag bzw. -abtrag von 2,0 m auszubilden.
Die Herstellung von Bodenmodellierungen erfolgt im örtlichen Massenausgleich.
Durch die Baumaßnahmen in Anspruch genommene Flächen (Baustelleneinrichtungs- und Baulagerflächen, Baustrassen, Auf- und Abtragsflächen - mit Ausnahme zu versiegelnder Flächen) sind jeweils nach Beendigung der Inanspruchnahme zu entsiegeln, abschnittsweise tiefgründig zu lockern und anschließend gemäß der Planung zu begrünen.
Boden, der längere Zeit zwischengelagert wird, ist durch eine Zwischenbegrünung vor Austrocknung und Erosion zu schützen.

b) Begrenzung der Bodenversiegelung
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehenen Wege sind als Schotterrasen oder wassergebundene Decke zu erstellen. Eine Vollversiegelung ist nur im Bereich der Zufahrt, Parkplätze, Terrassen, Abschlaghütten und -plätze zulässig. Auf dem Golfplatzgelände ist die Errichtung von maximal 3 Wetterschutzhütten mit einer Grundfläche von jeweils max. 15 m² zulässig. Die Gründung der Schutzhütten ist nur über Punktfundamente zulässig.

c) Ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser
Die in den SO-Gebieten anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen (Terrassen, Zufahrten und Stellplätze) sind unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung gemäß § 51a LWG auf den Grundstücksflächen über Versickerungsmulden mit belebter Bodenzone (Rasenmulden) zur Versickerung zu bringen.

d) Regelung der Pflegeintensität
Zur Sicherung ökologischer und wasserwirtschaftlicher Standards im Rahmen der Bewirtschaftung des Golfplatzes ist die Pflege der Golfplatzflächen (Grüns, Abschläge, Spielbahnen, Semiroughs, Driving Range) über einen verbindlichen Pflege- und Düngeplan zu regeln.

e) Schutz und Erhalt von Biotopen
Die an den geplanten Golfplatz angrenzenden hecken- und waldartigen Gehölzbestände sind zu erhalten und für die Dauer der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 gegen Befahren bzw. sonstige Beeinträchtigungen zu schützen.
Auf Verlangen der unteren Landschaftsbehörde ist jährlich bis spätestens 15. Juni eine gemeinsame Ortsbegehung durchzuführen.

f) Zäune
An den äußeren Grenzen des Golfplatzes sind Zäune unzulässig. Davon ausgenommen ist eine Einzäunung des Betriebshofes und des Clubhauses. Wildschutzzäune können ausnahmsweise zugelassen werden.

g) Beleuchtung
Bei der Beleuchtung von Driving Range, Chipping Grün, Putting Grün und Parkplätzen sind nur insektenschonende Leuchtmittel (Natrium-Niederdrucklampen) zulässig.

4.2.2 Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen

a) Naturnahe Gehölzanpflanzungen

Innerhalb der mit **B** gekennzeichneten Bereiche (Roughs) sind auf einem Flächenanteil von 15 % naturnahe Gehölzanpflanzungen gem. nachfolgender Pflanzenliste vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

PFLANZENLISTE A

Heister (20%):

Acer campestre	Feldahorn	Heister, 150/200
Carpinus betulus	Hainbuche	Heister, 150/200
Fagus sylvatica	Rotbuche	Heister, 150/200
Fraxinus excelsior	Esche	Heister, 150/200
Quercus robur	Stieleiche	Heister, 150/200
Quercus petraea	Traubeneiche	Heister, 150/200
Sorbus aucuparia	Eberesche	Heister, 150/200

Sträucher (80 % - Pflanzabstand 1x1 m):

Corylus avellana	Hasel	100/150
Cornus mas	Kornelkirsche	100/125
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	100/150
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	100/150
Prunus padus	Traubenkirsche	100/150
Rosa canina	Hundsrose	100/150
Salix caprea	Salweide	100/150
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	100/150

b) Anpflanzung von Einzelbäumen

Innerhalb der mit B gekennzeichneten Bereiche (Roughs) ist je angefangene 600m² Fläche ein einheimischer Laubbaum gem. nachfolgender Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

PFLANZENLISTE B

Acer campestre	Feldahorn	Stammbüsche, 16/18
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Stammbüsche, 16/18
Carpinus betulus	Hainbuche	Solitärstammbüsche, 16/20
Fagus sylvatica	Rotbuche	Solitärstammbüsche, 16/20
Fraxinus excelsior	Esche	Stammbüsche, 16/18
Prunus padus	Traubenkirsche	Solitärstammbüsche, 20/25
Prunus avium	Vogelkirsche	Solitärstammbüsche, 20/25
Quercus petraea	Traubeneiche	Stammbüsche, 16/18
Quercus robur	Stieleiche	Stammbüsche, 16/18
Salix alba	Silberweide	Solitärstammbüsche 20/25
Malus spec.	Apfel	Hochstämme, 20/25

c) Anlage naturnaher Hecken

Innerhalb der mit C gekennzeichneten Bereiche sind im Anschluss an bestehende bzw. geplante naturnahe Gehölzanpflanzungen heckenartige Gehölzbestände durch Initialpflanzung gem. Pflanzenliste zu Maßnahme B1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bereiche sind durch ein Betretungsverbot vom Spielbetrieb der Golfsportanlage auszunehmen.

d) Extensive Pflege der Rauheflächen

Die innerhalb der mit B gekennzeichneten Rauheflächen (Roughs) sind extensiv durch maximal 2-schürige Mahd zu pflegen, das Mahdgut ist von den Flächen zu entfernen. Mindestens 50% aller Rauheflächen sind ausschließlich im Abstand von 3-5 Jahren abschnittsweise unter Abtransport des Mahdgutes zu mähen, um die Entwicklung von Gehölzen zu unterbinden. Ergänzend ist jederzeit eine manuelle Entfernung von Gehölzaufwuchs zulässig.
Auf max. 5 % der Rauheflächen ist zur Anlage von Verbindungswegen für den Spielbetrieb eine häufigere Mahd zulässig.

e) Anlage von naturnahen Uferzonen

Die Uferbereiche der geplanten Folienteiche sind mit einer Uferkehle von 3-5m Breite einzufassen. In den Uferkehlen sind Initialpflanzungen von Röhrichtarten (Schilf, Sumpfschwertlilie etc.) vorzunehmen.

5. Zulässige Abweichungen von den im Bebauungsplan festgesetzten Abgrenzungen der unterschiedlichen Zweckbestimmungen

Die festgesetzten Abgrenzungen unterschiedlicher Zweckbestimmungen im Bereich der privaten Grünflächen dürfen bis zu 5,0 m verschoben werden, wobei durch die Verschiebung die jeweils festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen in der Größe nicht unterschritten werden dürfen.

6. Verpflichtung zur Anlage einer externen Ausgleichsmaßnahme

gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Der Vorhabenträger hat zum Ausgleich von Auswirkungen des geplanten Golfplatzes auf die örtliche Feldvogelpopulation (v.a. Feldlerche) die Ackerfläche in der Gemarkung Sieglar, Flur 28, Flurstück 34 mit einem Flächenumfang von 6.152 m² der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Pflege: Die Fläche ist zur Unterbindung von Gehölzaufwuchs abschnittsweise im Wechsel von zwei gleich großen Längsstreifen jeweils im Herbst unter Abtransport des Mahdgutes zu mähen. In jeweils einem Längsstreifen der Fläche sind die Aufwüchse somit als Winterdeckung zu erhalten.

B. KENNZEICHNUNGEN

(gem. § 9 Abs. 5 BauGB)

1. Bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten - Erdbebenzone

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Erdbebenzonen 2 gem. der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland. Bundesland NRW. Karte zu DIN 4149, Juni 2006. In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt

C. HINWEISE

1. Wasserschutzzone III B

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf. (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992). Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) oder von wassergefährdenden Stoffen in den Untergrund verboten ist. Dazu zählt auch das unsachgemäße Aufbringen von Nährstoffträgern (z. B. Düngemitteln). Ausgenommen von diesem Verbot - aber erlaubnispflichtig durch die Untere Wasserbehörde - ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (s. nachfolgenden Hinweis Nr. 2). Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind.

Für den Betrieb des Golfplatzes in der Wasserschutzzone ist ein Dünge- und Pflegeplan mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Empfehlungen des Bundesinstitus für Sportwissenschaft zur umweltgerechten Pflege von Rasensportflächen sind zu beachten. Ebenso sind die erforderlichen Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen des Golfbetriebes auf das Grundwasser (z. B. Errichtung von Grundwassermessstellen) abzustimmen.

2. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG

Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5 und des § 7 Wasserhaushaltsgesetzes dar und bedarf unabhängig vom bauaufsichtlichen Verfahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Bauanzeige/zum Bauantrag rechtzeitig zu beantragen.

Die hydrogeologischen Eigenschaften des Bodens im Bebauungsplangebiet sind von der Tillmanns & Partner GmbH im Auftrag des Vorhabenträgers untersucht worden. Einzelheiten sind dem Gutachten zu entnehmen, das der Bebauungsplanbegründung als Anlage 4 beigefügt ist.

3. Altablagerungen

Unter dem westlich an das Plangebiet angrenzende Robinenwäldchen befindet sich die in der Planzeichnung außerhalb des Plangebietes gekennzeichnete registrierte Altablagerung 5108/147. Bei Erdarbeiten, insbesondere in Nähe des Wäldchens, ist auf Veränderungen im Boden zu achten ist. Bei Auffälligkeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen. Es ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis als Untere Bodenschutzbehörde, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53705 Siegburg zu verständigen.

4. Artenschutzrechtliche Vorschriften

Um die Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bei der Bauausführung auszuschließen, muss die Bauphase entweder vor oder nach der Brutzeit der im avifaunistischen Gutachten aufgeführten bodenbrütenden Vogelarten erfolgen, d. h. vor Anfang April oder nach Ende Juli. Innerhalb der genannten Brutzeit gilt das Zugriffsverbot des § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

5. Sicherheitsanforderungen gegen fehlgeleitete Golfbälle

Für die Sicherheit auf Flächen außerhalb der Golfsportanlage und öffentlich zugänglichen Flächen innerhalb der Anlage sind bei der Planung der Spielbahnen die Planungsgrundlagen für die Planung, den Bau und die Unterhaltung von Golfplätzen (Schriftenreihe Sport- und Freizeitanlagen P 1/87 des Bundesinstituts für Sportwissenschaft Bonn) zu berücksichtigen, deren Einhaltung der Rhein-Sieg-Kreis als Träger der Straßenbaulast der K 29 zur gefordert hat. Für Spielbahnen, die in einem Winkel von mehr als 45° bis parallel Straßen und Wegen zugewandt sind, ist danach vom Bahnrand ein Schutzabstand von 40 m bei einer Schlaglänge von ca. 200 m (Treibschlag) einzuhalten. Bei Annäherungsschlägen muss hinter dem Puttinggreen eine Sicherheitszone von ca. 30 m und eine zusätzliche Feldhecke als Schutz berücksichtigt werden (der Rhein-Sieg-Kreis rechnet mit 10 m Heckenbreite).

Sofern diese Vorgaben nicht eingehalten werden können, sind nach den o. g. Planungsgrundlagen besondere Maßnahmen erforderlich. Bei Erstabschlägen kann der Abschlagswinkel durch seitliche Schutznetze (bei der Driving Range auch Zielschutznetze) reduziert werden. Die Sicherheit in Bezug auf die Höhe und das verwendete Schutznetz und den Austrittswinkel sind vom Golfarchitekten zu bescheinigen. Die Wirksamkeit der Schutzeinrichtung ist regelmäßig während des Spielbetriebes nach den Vorgaben des Golfarchitekten zu kontrollieren. Die Kontrollen sind zu dokumentieren und auf Verlangen vorzulegen.

6. Verhalten bei der Entdeckung von Bodenkmälern

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) ist der Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/ 80039) unverzüglich mitzuteilen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. § 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

7. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, teilt mit, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Bombenabwurf- / Kampfgebiet liegt und mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet werden muss. Es ist von Amts wegen vom Ordnungsamt der Stadt Troisdorf eine Kampfmittelüberprüfung veranlasst worden. Die Bescheinigung über die Durchführung ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

8. Sonstige Hinweise

Der strichliert eingetragene Straßenausbau ist als Darstellung ohne Normencharakter zu verstehen.

Satzungsbeschluss, Stand:22.01.08