1. AUSFERTIGUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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.

2. 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.

3. Grünflächen

3.1 Private Grünflächen (Golfplatz – Intensivrasen)
(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung **A** "Golfplatz - Intensivrasen" sind in einer geeigneten Rasenmischung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.2 Private Grünflächen (Golfplatz – Rauhes / Extensivwiesen)
(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung **B** "Golfplatz – Rauhes / Extensivwiesen" sind Extensivwiesen, baumreiche Gehölzpflanzungen, Einzelbäume / Baumgruppen und Sukzessionsflächen wie folgt anzulegen:

a) Extensivwiesen
Die Wiesenflächen sind mit heimischen, standortgerechten Gräsern und Kräutern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

b) Baumreiche Gehölzpflanzungen
Innerhalb der Wiesenflächen (Rauhes) sind heimische, standortgerechte Gehölze und Einzelbäume gemäß der Artenliste (3.5.1) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Je angefangene 1 m² ist ein Strauch und je angefangene 300 m² ein Baum zu pflanzen.

c) Einzelbaumanpflanzungen
Innerhalb der Wiesenflächen (Rauhes) ist je angefangene 500 m² ein einheimischer, standortgerechter Einzelbaum gemäß der Artenliste (3.5.2) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

d) Sukzessionsflächen
Innerhalb der festgesetzten Rauhflächen sind insbesondere im Bereich des Schutzstreifens unter der 110 kV-Hochspannungsleitung Sukzessionsflächen vorzusehen. Diese Flächen sind sich selbst zu überlassen. Das erforderliche Entfernen / Zurückschneiden der ggf. aufkommenden Gehölze ist zulässig.

3.3 Private Grünflächen (Golfplatz - Rauhe Inseln und ökologische Ruhezonen)
(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 15 i.V.mit § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung **C** "Golfplatz – Rauhe Inseln und ökologische Ruhezonen" in Verbindung mit der Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Extensivwiesenflächen, baumreiche Gehölzpflanzungen, Einzelbäume und Sukzessionsflächen wie folgt anzulegen und dauerhaft zu unterhalten:

a) Extensivwiesen
Die Wiesenflächen sind mit heimischen, standortgerechten Gräsern und Kräutern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

b) Baumreiche Gehölzpflanzungen
Innerhalb der Wiesenflächen (Rauhes) sind heimische, standortgerechte Gehölze und Einzelbäume gem. der Artenliste (3.5.1) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Je angefangenen 1 m² ist ein Strauch und je angefangene 300 m² ein Baum zu pflanzen.

c) Einzelbaumanpflanzungen
Innerhalb der Wiesenflächen (Rauhes) ist je angefangene 500 m² ein heimischer, standortgerechter Einzelbaum gem. der Artenliste (3.5.2) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

d) Sukzessionsflächen
Innerhalb der festgesetzten Rauhe Inseln / ökologische Ruhezonen sind Sukzessionsflächen vorzusehen. Diese Flächen sind sich selbst zu überlassen.

e) Feuchtezonen
Vorhandene Röhrichtbestände und feuchte Senken sind zu erhalten bzw. zu erweitern und zu vertiefen sowie durch eine Initialpflanzung zu begrünen.

3.4 Private Grünflächen (Golfplatz - Obstwiese)
(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 15 i.V. mit § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Die vorhandene, intensiv genutzte Obstwiese ist in eine extensive Obstwiese umzuwandeln und zu vergrößern.
Je angefangene 100 m² ist ein Obstbaum (Hochstamm) aus standortgerechten, lokalen Sorten gem. der Artenliste (3.5.3) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3.5.2 Einzelbaumanpflanzungen

Bäume und Solitärgehölze		Gehölzgrößen
Acer campestre	Feldahorn	Mindeststammumfang (gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche): 14 / 16
Betula pendula	Sandbirke	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Fraxinus excelsior	Esche	
Populus tremula	Zitterpappel	
Quercus petraea	Traubeneiche	
Quercus robur	Stieleiche	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
Sorbus domestica	Speierling	Strauchhöhe: 200/250
Crataegus monogyna	Weißdorn	

3.5.3 Obstbäume (Hochstämme)

Bäume	Gehölzgrößen
Apfel	Mindeststammumfang (gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche): 14 / 16
Birne	
Kirsche	
Pflaume / Zwetschge	
Walnuß	

3.6 Pflege

Einzelbäume

Außerhalb der Ausgleichsflächen falls erforderlich Erhaltungsschnitt. Kein Einsatz von Düngemitteln und Bioziden.

Sträucher

In den ersten 3-5 Jahren nach der Pflanzung ist der Wildkrautbewuchs zwischen den Pflanzen auszumähen. Alle 7 bis 10 Jahre sind die Sträucher und Bäume 2. Ordnung abschnittweise auf den Stock zu setzen und einzelne Überhälter stehen zu lassen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Auf Biozide und Düngung ist zu verzichten.

Obstbäume

Bis zur Entwicklung eines Kronengerüstes ist ein jährlicher Aufbauschnitt im Winter erforderlich. Das Schnittgut ist zu entfernen. Die ersten 5 Jahre nach der Pflanzung eine Baumscheibe von 2 m²/ Baum von Bewuchs freihalten und ggf. mit Gras- oder Rindenmulch abdecken.
Nach der Entwicklung eines Kronengerüstes ist ein jährlicher Auslichtungsschnitt im Winter erforderlich. Das Schnittgut ist zu entfernen. Abgestorbene oder im Absterben begriffene Obstbäume sowie von Krankheiten oder Schädlingen stark befallene Bäume, bei denen Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen nicht mehr zweckmäßig sind, sind zu beseitigen und durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Auf Biozide und Düngung ist zu verzichten. Soweit nötig, sind Schädlinge nur biologisch und/oder mechanisch zu bekämpfen.

Obstwiese

Die Fläche ist als Wiese zu nutzen und zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren, landwirtschaftlich zu nutzen oder zu kompostieren. Der Einsatz von Dünger und Bioziden ist untersagt.

Extensive Wiesenflächen ("Rauhes")

In den ersten 5 Jahren nach der Ansaat sind die Flächen als zweischürige Wiese mit Mahd Ende Mai / Anfang Juni und im August, danach als einschürige Wiese mit Mahd Ende Juli / Anfang August extensiv zu nutzen. 20 % der Wiesenflächen dürfen nur im zweijährigen Wechsel gemäht werden. Grünlandumbruch, Düngung und Biozideneinsatz sind unzulässig. Das Mähgut ist abzufahren und landwirtschaftlich zu verwerten oder zu kompostieren.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Golfplatz – Intensivrasen" sind Bodenmodellierungen für Grüns, Abschläge und Übungswiesen bis zu insgesamt 4,2 ha zulässig.
Der Boden darf i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB gegenüber dem vorhandenen, z.T. natürlichen Gelände bis zu maximal 2,0 m ab- bzw. aufgetragen werden. Ausnahmsweise sind im Bereich der Driving Range auf einer Fläche von bis zu 300 m² Auf / bzw. Abträge von max. 5,0 m zulässig.

4.2 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Golfplatz – Intensivrasen" sind die der Ausübung des Golfsports dienenden untergeordneten Anlagen wie folgt zulässig:

- max. 15 Abschlaghütten im Bereich der Übungswiese (Driving Range) mit einer Grundfläche von je max. 20 qm.

4.3 Für die Anlage von Sandbunkern darf die Gesamtfläche von 0,2 ha nicht überschritten werden. Sie sind nur außerhalb der verfüllten Flächen der Erddeponie zulässig, also nur im Bereich der mit **A *** gekennzeichneten Flächen.

und Sukzessionsflächen wie folgt anzulegen und dauerhaft zu unterhalten:

a) Extensivwiesen
Die Wiesenflächen sind mit heimischen, standortgerechten Gräsern und Kräutern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

b) Baumreiche Gehölzpflanzungen
Innerhalb der Wiesenflächen (Rauhes) sind heimische, standortgerechte Gehölze und Einzelbäume gem. der Artenliste (3.5.1) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Je angefangenen 1 m² ist ein Strauch und je angefangene 300 m² ein Baum zu pflanzen.

c) Einzelbaumanpflanzungen
Innerhalb der Wiesenflächen (Rauhes) ist je angefangene 500 m² ein heimischer, standortgerechter Einzelbaum gem. der Artenliste (3.5.2) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

d) Sukzessionsflächen
Innerhalb der festgesetzten Rauhe Inseln / ökologische Ruhezonen sind Sukzessionsflächen vorzusehen. Diese Flächen sind sich selbst zu überlassen.

e) Feuchtezonen
Vorhandene Röhrichtbestände und feuchte Senken sind zu erhalten bzw. zu erweitern und zu vertiefen sowie durch eine Initialpflanzung zu begrünen.

3.4 Private Grünflächen (Golfplatz - Obstwiese)
(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 15 i.V. mit § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Die vorhandene, intensiv genutzte Obstwiese ist in eine extensive Obstwiese umzuwandeln und zu vergrößern.
Je angefangene 100 m² ist ein Obstbaum (Hochstamm) aus standortgerechten, lokalen Sorten gem. der Artenliste (3.5.3) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3.5 Artenliste

3.5.1 Gehölzpflanzungen

Bäume und Solitärgehölze		Gehölzgrößen
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Mindeststammumfang (gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche): 14 / 16
Acer campestre	Feldahorn	
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Fraxinus excelsior	Esche	
Populus tremula	Zitterpappel	
Quercus petraea	Traubeneiche	
Quercus robur	Stieleiche	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Tilia plathyphyllos	Sommerlinde	
Crataegus monogyna	Weißdorn	Strauchhöhe: 200/250
Sträucher		Strauchhöhen:
Prunus spinosa	Schlehe	60 / 100
Taxus baccata	Eibe	100 / 125
Ilex aquifolium	Stechpalme	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	100 / 150
Corylus avellana	Hasel	
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	
Rosa canina	Hundsrose	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	
Salix caprea	Salweide	150 / 200

Ergänzung nach Offenlegung

2. Der Flughafen Köln / Bonn weist darauf hin, daß das Plangebiet in einem Gebiet mit erhöhtem Flugaufkommen liegt und daher unter Umständen Fluglärm auftreten kann. Es wird empfohlen, entsprechende Vorkehrungen zum Schutz gegen Fluglärm bei allen Aufenthaltsräumen, insbesondere bei den Schlafräumen zu treffen.
In den zu Schlafzwecken genutzten Räumen sollte sichergestellt werden, daß ein Innenpegel von 55 dB(A) bei geschlossenen Fenstern und ausreichender Belüftung nicht überschritten wird.

3. Außerhalb des Plangebietes sind als Kompensationsmaßnahmen Ersatzaufforstungen (3,0 ha) erforderlich. Über die Zulässigkeit der notwendigen Erstaufforstungen, die Baumartenwahl und die Art der Durchführung ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag nach § 54 Verwaltungsverfahrensgesetz Nordrhein-Westfalen zwischen dem Staatlichen Forstamt Bergisch Gladbach – Königsforst – und dem Investor zu schließen.

ger und Bioziden ist untersagt.

Extensive Wiesenflächen ("Rauhes")

In den ersten 5 Jahren nach der Ansaat sind die Flächen als zweischürige Wiese mit Mahd Ende Mai / Anfang Juni und im August, danach als einschürige Wiese mit Mahd Ende Juli / Anfang August extensiv zu nutzen. 20 % der Wiesenflächen dürfen nur im zweijährigen Wechsel gemäht werden. Grünlandumbruch, Düngung und Biozideneinsatz sind unzulässig. Das Mähgut ist abzufahren und landwirtschaftlich zu verwerten oder zu kompostieren.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Golfplatz – Intensivrasen" sind Bodenmodellierungen für Grüns, Abschläge und Übungswiesen bis zu insgesamt 4,2 ha zulässig.
Der Boden darf i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB gegenüber dem vorhandenen, z.T. natürlichen Gelände bis zu maximal 2,0 m ab- bzw. aufgetragen werden. Ausnahmsweise sind im Bereich der Driving Range auf einer Fläche von bis zu 300 m² Auf / bzw. Abträge von max. 5,0 m zulässig.

4.2 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Golfplatz – Intensivrasen" sind die der Ausübung des Golfsports dienenden untergeordneten Anlagen wie folgt zulässig:

- max. 15 Abschlaghütten im Bereich der Übungswiese (Driving Range) mit einer Grundfläche von je max. 20 qm.

4.3 Für die Anlage von Sandbunkern darf die Gesamtfläche von 0,2 ha nicht überschritten werden. Sie sind nur außerhalb der verfüllten Flächen der Erddeponie zulässig, also nur im Bereich der mit **A *** gekennzeichneten Flächen.

4.4 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Golfplatz – Rauhes / Extensivwiesen" sind in der Ausübung des Golfsports dienenden untergeordneten Anlagen wie folgt zulässig:

- max. 3 Regenschutzhütten mit einer Grundfläche von je max. 15 qm

B. KENNZEICHNUNGEN
(gem. § 9 Abs. 5 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Auf das Plangebiet kann sich diese frühere Nutzung möglicherweise schädigend einwirken und daraus ggf. bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden.

C Nachrichtliche Übernahme
(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Das denkmalgeschützte Fördergerüst befindet sich innerhalb des mit SO Clubhaus – Golf festgesetzten Sondergebietes und wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als Denkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet zwei ortsfeste Bodendenkmäler, für die ein Antrag auf Eintragung in die Denkmalliste gestellt wurde. Es handelt sich dabei um das Bodendenkmal Nr. 050 "Industriewüstung / Bergbaugebiet; Grube Lüderich" und um das Bodendenkmal Nr. 005 "Wall – Die Burg".

Das Bodendenkmal Nr. 050 umfaßt zum einen die Pingen (trichterförmige Senken), zum anderen Teile der ehemaligen Halde am Hauptschacht. Die Pingen befinden sich überwiegend in einem forstwirtschaftlich genutzten Bereich, die ehemaligen Halden am Hauptschacht wurden bereits durch die Nutzung als Erddeponie künstlich überformt.

Bei dem "Wall" (Nr. 005) handelt es sich um einen ca. 210 m langen Wall, der beidseitig von einem Graben begleitet wird. Er befindet sich auf dem sog. "Burgkopf" und liegt nur zum Teil im Plangebiet, in der südwestlichen Ecke. Dieser Bereich wird Forstwirtschaftlich genutzt und im Zuge der Golfplatzplanung nicht überplant.

D. HINWEISE

1. Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S.277/SGV NW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

