

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 u. 11 BauNVO

SO Sondergebiet - Zweckbestimmung Golf

0,6

Grundflächenzahl

I-II Zahl der Vollgeschosse

OK max 75 MN Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Normalhöhenull DHHN

2. Bauweise, Baugrenze

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO

o offene Bauweise

Baugrenze

DN 0 - 45° Dachneigung

3. Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

PV Private Verkehrsflächen
verkehrsberührtiger Bereich

4. Grünflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünflächen - Zweckbestimmung Golf

5. Wasserflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Wasserflächen

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern oder Gehölzen

7. Sonstige Planzeichen

----- Grenze räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

----- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Gebäude Bestand

8. Nachrichtliche Darstellungen - unverbindlich

Flurstücksnummern

Flurstücksgrenzen

Landschaftsschutzgebiet

9. Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss geltenden Fassung

Baunutzungsverordnung BAUNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss geltenden Fassung

Planzeichenverordnung PlanZV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss geltenden Fassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 11 BauNVO

1.1 Das sonstige Sondergebiet "Golf" dient der Unterbringung von golfplatzbezogenen Vorhaben sowie ergänzenden Anlagen und Einrichtungen.

1.2 Zulässig sind Gebäude und Räume für die Verwaltung, Unterhaltung und den Spielbetrieb eines Golfplatzes sowie für golfplatzbezogene Lagerzwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18, 19 BauNVO

2.1 Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe einer baulichen Anlage erfolgt als Definition der Oberkante der baulichen Anlage (OK max.) über Normalhöhenull DHHN.

2.2 Als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt bei Flachdächern die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss), bei geneigten Dächern die Firsthöhe.

2.3 Technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Luftwärmepumpen, Photovoltaikanlagen) dürfen die festgesetzte OK-Höhe um bis zu 3 m überschreiten, soweit sie um ihre Höhe vom Gebäudebrand an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zurückgesetzt errichtet werden. Eine Ausnahme von diesem Zurücktreten ist ausschließlich für Aufzüge zulässig.

2.4 Die zulässige Grundflächenzahl darf auch durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

3. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golf

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

3.1 Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfplatz sind die für die Gestaltung der Spielbahnen erforderlichen Elemente (z.B. Greens, Fairways, (Semi-) Roughs, Sandbunker, Wasserhindernisse, Abschlagsbereiche o.ä.) zulässig.

3.2 Weiterhin sind untergeordnete bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung als Golfplatz dienen, z.B. kleinere Schutzhütten bis maximal 30 m² Grundfläche, Hinweisschilder, Bänke und Tische, Einfriedungen, Wege zur Verbindung der einzelnen Spielbahnen o.ä., zulässig.

3.3 Die innerhalb der Grünfläche festgesetzten Baugrenzen umfassen bestehende Gebäude. Diese sind zu erhalten und können für den Spielbetrieb sowie die Pflege und Unterhaltung des Golfplatzes genutzt werden.

4. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für deren Erhaltung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

4.1 Innerhalb der als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Bereiche der privaten Grünfläche ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und darf nicht für Spielbahnen in Anspruch genommen werden.

4.2 Fläche und fach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad sind mindestens extensiv nach dem anerkannten Stand der Technik zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magerstrottauflage vorzusehen. Mindestens 45 % der Grundfläche des Gebäudes sind flächig zu begrünen.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes "Golf" sind für befestigte Flächen, z.B. Stellplätze, Geh- und Fahrwege, Terrassen o.ä. wasser- und luftdurchlässige Flächenbeläge zu wählen. Dies gilt nicht für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits genehmigte oder tatsächlich vorhandene befestigte Flächen.

5.2 Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Golf sind die nicht nach Nr. 4.1 festgesetzten Bereiche zu mindestens 65 % als strukturreiche Grünfläche, z.B. als Rough, Wasserhindernisse, Gehölz- und Saumstrukturen, extensiv genutzte Wiesen o.ä., zu gestalten.

5.3 Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Golf dürfen die nicht nach Nr. 4.1 festgesetzten Bereiche zu maximal 35 % aus strukturalarmen Grünflächen, insbesondere Abschlagsbereiche, Greens, Fairways, Semi-Roughs, Sandbunker o.ä., bestehen.

5.4 Die Golfspielelemente sind in der vorhandenen Topographie anzulegen und aus dem gewachsenen Boden zu entwickeln.

6. Stellplätze

gem. § 12 (1) i.V.m. § 23 (5) BauNVO

6.1 Im Sondergebiet sind auch außerhalb der Baugrenzen Flächen zum Parken von Fahrzeugen, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge und Flächen für das Abstellen von Fahrrädern zulässig

HINWEISE

1. Altlasten gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Das Plangebiet ist im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen aufgrund der militärischen Vornutzung als Altstandort verzeichnet und wird daher gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Bodenuntersuchungen in den Jahren 2014 und 2024 ergaben jedoch keine Überschreitungen der Prüfwerte nach BBodSchV für den Wirkungspfad.

2. Meldepflicht von Waffen-, Sprengkörper- und Munitionsfunden

In Vorbereitung der konkreten Baumaßnahmen und sonstiger Bodeneingriffe ist eine systematische Oberflächendeckung in Form einer Sondernutzung der zur Bebauung anstehenden Flächen unter Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpMfBesNRW) (Baugrundergriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr) durchzuführen. Bei der Bauausführung sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen, da auch nach Durchführung einer Oberflächendeckung nicht auszuschließen ist, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel, sonstige verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen bei der Bauausführung gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg bzw. die Ordnungsbehörde der Stadt Datteln zu benachrichtigen.

3. Umgang mit möglichen Bodendenkmälern

Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen-Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster, schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalschutzbehörde sind Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelzufälle, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit/Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Bauauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

4. Umgang mit Grundwasser gefährdenden Stoffe

Soweit auf den Grundstücken mit Grundwasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird oder der Betriebszweck oder Betriebsablauf auf dem Grundstück eine Verschmutzung des auf dem Betriebsgrundstück niedergehenden Oberflächenwassers verursacht, sind Reinigungseinrichtungen vorzusehen, die das Oberflächenwasser so vorklären, dass es vor Ort zur Versickerung in den Boden gebracht oder über die gemeinsame Einleitungsstelle eingeleitet werden kann.

5. Starkregen

Starkregenereignisse können zu Überflutungen des Baugebietes führen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei künftigen Baumaßnahmen bauliche, betriebliche und/oder organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung des Überflutungsrisikos vorzusehen sind.

6. Bergbau

Hinweise der BR Arnsberg Der Änderungsbereich befindet sich auf einem stillgelegten Abbaugelände von verschiedenen Feldeigentümern und Bergwerksunternehmen. Ausweislich der derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Dennoch ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

7. Artenschutz

Das Büro „Landschaftsökologie und Planung Erpenbeck“ aus Datteln erstellte im Rahmen des Umweltberichts als Ergebnis der Umweltprüfung einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und trifft dort Aussagen hinsichtlich der Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Das Büro überprüfte, ob es Anhaltspunkte dafür gibt, dass für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Vorkommensbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG bestehen. Dies ist nach aktuellem Sachstand nicht der Fall. Eine Überprüfung der Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des geplanten Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wird somit nicht erforderlich sein. Es wird davon ausgegangen, dass es zu keiner Zerstörung von Biotopen (Habitaten), die für geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und für die streng geschützten europäischen Vogelarten kommen kann.

Vorgehensweisen und Methoden der Untersuchungen sowie die detaillierten Ergebnisse sind dem Fachbeitrag zu entnehmen. Der Umweltbericht und der Artenschutzbericht sind Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie der im Kataster nachgewiesenen Gebäude

(Stand:.....) wird bescheinigt.

Recklinghausen,

Kreis Recklinghausen
Fachdienst 62 - Kataster und Geoinformation
Kurt-Schuhmacher-Allee 1
45657 Recklinghausen

ENTWURFSBEARBEITUNG

WGw STADTENTWICKLUNG
Dipl.Ing. Architekt + Raumplaner
Dieselweg 27 - 59379 Selm

Selm

.....

Dipl.Ing. Wilhelm Gryczan-Wiese

Der Rat der Stadt DATTELN hat am

nach § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB
beschlossen, den Bebauungsplan
Nr. 116 -Golfplatz am Haardrand- aufzustellen

Datteln

.....

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt DATTELN hat am

nach § 3 Abs. 2 BauGB
beschlossen, den Bebauungsplan
Nr. 116 -Golfplatz am Haardrand- und die
Begründung als Entwurf auszulegen

Datteln

.....

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt DATTELN hat am

gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan
Nr. 116 -Golfplatz am Haardrand-
als Satzung beschlossen

Datteln

.....

Der Bürgermeister

Die vom Rat am

nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
des Bebauungsplanes Nr. 116 -Golfplatz am
Haardrand- wurde durchgeführt
vom bis einschl.

Datteln

.....

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 116 -

Golfplatz am Haardrand- mit Begründung hat nach
§ 3 Abs. 2 BauGb zu jedermanns Einsicht öffentlich
ausgelegt

vom bis einschl.

Datteln

Der Bürgermeister

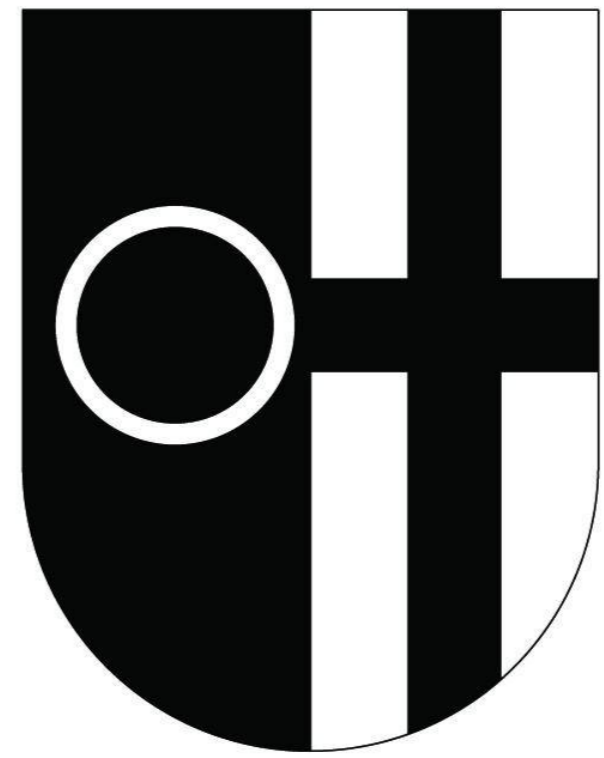
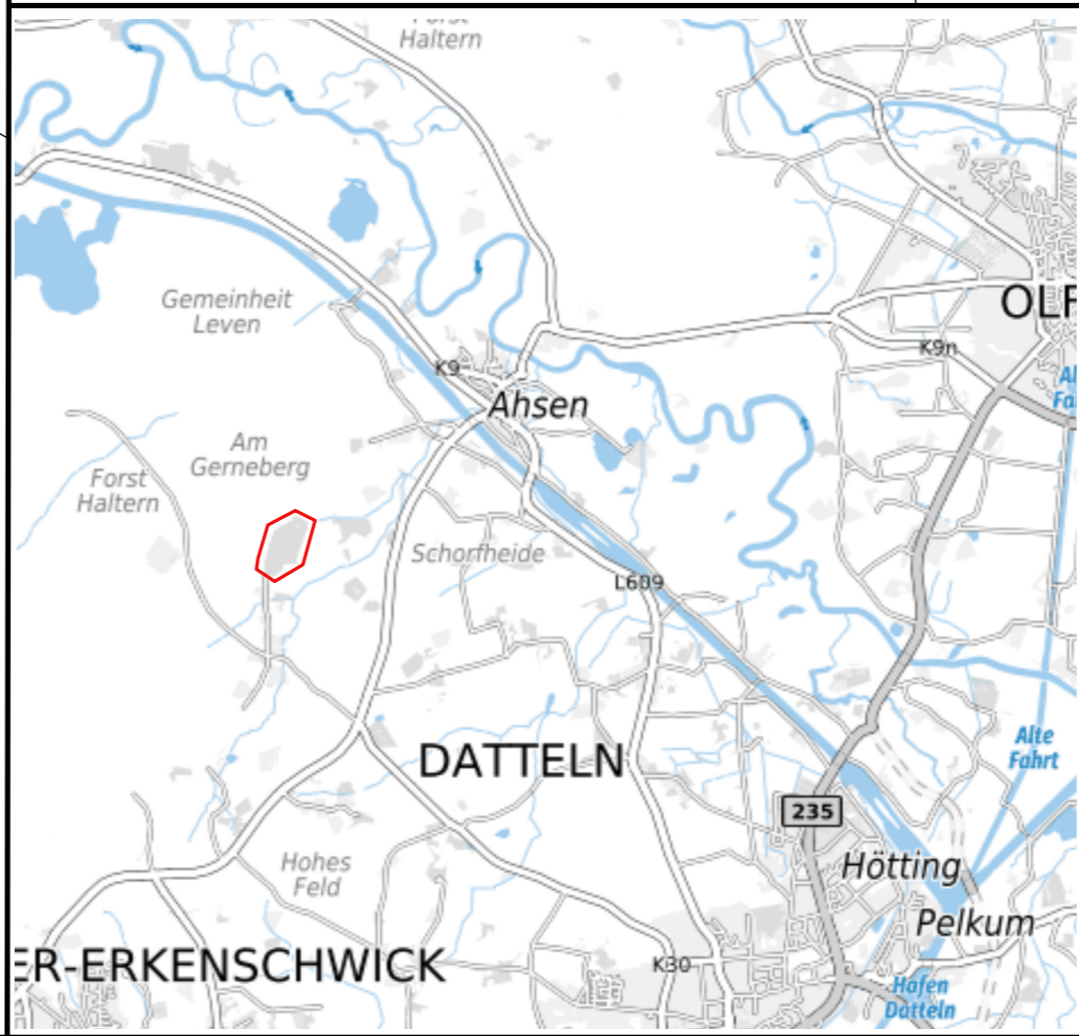
Der Satzungsbeschluss ist am

gemäß § 10 BauGB mit dem Hinweis dass der
vorstehende Bebauungsplan Nr. 116 bei der
STADT DATTELN während der Dienststunden zu
jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, im
Amtsblatt Nr. der STADT DATTELN
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der
Bebauungsplan Nr. 116 -Golfplatz am Haardrand-
in Kraft.

Datteln

Der Bürgermeister



DATTELN
Stadt der Wasserstraßen

BEBAUUNGSPLAN Nr. 116
- Golfplatz am Haardrand -

WILHELM GRYZCAN-WIESE

STADTENTWICKLUNG

Dipl. Ing Architekt + Raumplaner W.Gryczan-Wiese
Dieselweg 27 - 59379 Selm - M 0173 9762741

STAND: ENTWURF
Selm / Datteln April 2025

MASSSTAB 1 | 1000