

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

## Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1)1 - 26 BauGB

### A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „Sondergebiet“ (SO) entsprechend § 10(2) BauNVO festgesetzt.
- 1.1 Es sind folgende Nutzungen zulässig:
  - SO1 Fläche für Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen als Clubhaus (mit Gastronomie, Verwaltung, Betreiberwohnung), Caddy-Halle und Golf-Shop.  
Als max. Werte der überbaubaren Fläche werden 2.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.
  - SO2 Fläche für private Stellplatzanlage
  - SO3 Fläche für Gebäude mit max. 1 Vollgeschoß als Unterstände sowie Driving-Range.  
Als max. Werte der überbaubaren Fläche werden 700 m<sup>2</sup> festgesetzt.
  - SO4 Fläche für Gebäude mit max. 1 Vollgeschoß als Geräteschuppen  
Als max. Werte der überbaubaren Fläche werden 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.
  - SO5 Fläche für Golfplatz-Spielbahnen (1 bis 18)
2. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Errichtung von Nebenanlagen ist nur um 0,1 zulässig (vergl. § 19(4) Satz 3 und § 23(5) Satz 1 BauNVO).
3. Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO sind im Bereich SO5 bis zu je 100 m<sup>2</sup> Grundfläche in eingeschossiger Bauweise zulässig, soweit sie für den Spielbetrieb unbedingt erforderlich sind. Ökologisch wertvolle Bereiche sind als Standort hierbei ausgeschlossen.

### B) Gestalterische Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(6) LBauO

1. Gebäude mit mehr als 40 m<sup>2</sup> Grundfläche sind ausschließlich mit geneigtem Dach von 20° bis 45° Dachneigung zulässig.
2. Für die Traufhöhe werden folgende Maximalwerte festgesetzt:

SO 1 (Clubhaus)	5,0 m.
(Caddyhalle)	3,2 m.

Hiervon ausgenommen sind eine durch Dacheinschnitte hervorgerufene Erhöhung der Traufhöhe sowie Anbauten für Treppenhäuser.

SO 3 (Schutzhütten)	3,0 m.
SO 4 (Geräteschuppen)	4,0 m.
3. Die Dacheindeckung ist ausschl. zulässig in den Farbtönen Anthrazit (RAL 7010 bis 7020). Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.
4. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben bis max. 3,5 m Breite zulässig. Das Gaubendach muß eine Neigung von mind. 5° aufweisen; eine seitliche Abschrägung ist zulässig.
5. Als Fassadenmaterial sind ausschließlich Putz, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein und Holz zulässig.
6. Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis zu einer Größe von 2 m<sup>2</sup> zulässig; sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Ausgenommen hiervon sind Werbetafeln an „Abschlägen“. Markenwerbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden. Eine Befestigung oberhalb der Traufe ist unzulässig. Orientierungstafeln und Sammelwerbeträger sind ausschließlich im Einfahrtsbereich des Sondergebietes zulässig.
7. Parkplätze sind ausschl. als wassergebundene Decke, Rasenplätze oder mit weitfugigem Pflaster anzulegen.

### **C) Sonstige Festsetzungen**

1. Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im B-Plan keine besonderen Flächen festgelegt sind.
2. Die Leitungen zur Versorgung mit Strom, Wasser und Telefon sind unterirdisch zu verlegen.
3. Die Durchführung der Festsetzungen ist in regelmäßigen Abständen von 3 Jahren durch die Ortsgemeinde zu kontrollieren. Nachbesserungen entspr. der Festsetzungen sind umgehend durchzuführen.

### **D) Grünordnerische Festsetzungen gem. 9(1)15 BauGB**

1. Zur Anpflanzung im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes sind ausschl. Laubgehölze zugelassen.
2. Die dargestellten Grünflächen sind Gemeinschaftsanlagen.
3. Die Ausdehnung der Roughbereiche ist dauerhaft festzulegen.

### **E) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB**

1. Die nach § 24 LPflG geschützten Flächen (Feuchtwiese, Kahlbachaue) sind nachhaltig zu schützen. Erweiterungsflächen und erweiterte Randzonen zu den Golfspielflächen sind vom Spielbetrieb freizuhalten und durch Schutzmaßnahmen wie Schutzhecke, Schutzpflanzung und Hinweisschilder vor dem Betreten (Ballsuche) zu sichern.  
Der nach § 24 LPflG geschützte Graben nördlich der Driving-Range darf nur überspielt und nicht betreten werden.
2. Der Bau und Betrieb des Golfplatzes hat sich an der Abgrenzung und dem Schutzcharakter der gem. § 24 LPflG ausgewiesenen Flächen zu orientieren. Geländebewegungen zwischen Feuchtwiese und Kahlbachaue sind außerhalb der Brutzeiten (März - Juli) durchzuführen.
3. Die Golfanlage muß sich in die gegebene Topographie einfügen. Geländemodellierungen sind, mit Ausnahme der im Plan besonders gekennzeichneten Flächen, nur an Grüns (max.  $\pm 2$  m), Abschlägen und Hindernissen (max.  $\pm 1$  m) sowie zur Herstellung baulicher Anlagen zugelassen.
4. Der Oberboden ist bei Geländemodellierungen zu Beginn aller Erdarbeiten entspr. DIN 18915 Blatt 2 abzutragen, zwischenzulagern und nach gründlicher Bodenlockerung wieder anzudecken.
5. Bodenzwischenlagerung, Baustoffe für Grüns, Abschläge, Hindernisse und Wege sind ausschl. auf den zukünftigen Spielflächen zugelassen.
6. Drainagen der Grüns, Abschläge und Hindernisse münden in einer offenen Grasmulde ohne Anschluß an einen Vorfluter.
7. Anschlüsse an einen Vorfluter und Drainagen außerhalb der Grüns, Abschläge und Hindernisse sind gesondert zu genehmigen.
8. Überspielbare Flächen (natürliche Hindernisse) mit Betretungsverbot sind durch Schutzzäune während des Baus und Betriebes auszugrenzen.
9. Erhaltenswerte Bäume und Gehölze auf den Spielbahnen sind durch geeignete Schutzmaßnahmen während der Bauzeit zu sichern.
10. Der Bodendenkmalsbereich „römische Villa“ ist während der Bauzeit durch Schutzzäune vor dem Betreten und Befahren zu sichern.
11. Die nach § 24 LPflG geschützte Feucht- und Streuwiese „Mittelste Neuwiesen“ ist nach Maßgabe des Pflege- und Düngeplans (vergl. E 21) zu pflegen und zu entwickeln.
12. Die „Roughs“ sind als Extensivwiesen (Mähen 1 - 2 x im Jahr in Teilschnitten Ende Juni / Ende September), als Säume (Mähen alle 1 - 5 Jahre in Teilabschnitten) oder als Sukzessionsfläche (ohne Mahd) zu pflegen. Das Mähgut ist nach kurzer Liegezeit jeweils abzutransportieren. Düngung auf den „Roughs“ ist nicht zulässig.
13. Die Pflege der Golfspielflächen (Schnitt, Düngung, Beregnung) regelt der Pflege- und Düngeplan.
14. Grasland oder Rasen sind im Kronenbereich der Bäume sowie entlang der Gehölzränder 1 x im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Das Laub auf den Gehölzflächen ist nicht zu beseitigen.

15. Zur Kontrolle der Festsetzungen hat der Betreiber der Unteren Landespflegebehörde nach Verlangen Bodenuntersuchungen durchzuführen und die geführten Nachweise für Düngemittel und Biozideinsatz vorzulegen.
16. Die landespflegerischen Maßnahmen sind, bezogen auf den jeweiligen Bauabschnitt, vor, spätestens 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen.
17. Beim Bau sind Radlader und Planiertrauben im Bereich zwischen Feuchtwiese und Kahlbachau nicht zugelassen.  
Beim Bau sind Radlader, Planiertrauben und Maschinen mit einem Bodendruck von mehr als 50 kg/cm<sup>2</sup> im Umfeld von Feuchtbiotopen nicht zugelassen.
18. Beregnungsanlagen sind an Grüns und Abschlägen zugelassen. Die Wasserversorgung ist gesondert zu genehmigen.
19. Die Spielbahnflächen im vorh. Grünland sind ohne Umbruch mit Ergänzungssaat und leichter Glättung des Oberbodenreliefs herzustellen.
20. Die für den Golfbetrieb erforderlichen Wege sind als Rasenschotterwege auszubilden. Der vorh. Weg zwischen Feuchtwiese („Mittelste Neuwiesen“) und dem Kahlbach ist aus der zu schützenden Fläche in die Golfplatzfläche zu verlegen.
21. Mit dem Bauantrag ist ein Pflege- und Düngeplan einzureichen, der nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird.
22. Die „ökologisch begründeten Golf-Aus-Zonen“ dürfen nur überspielt und nicht betreten werden. Der Düngemittel- und Biozideinsatz ist nicht zulässig. Die Pflege dieser Flächen muß nach einem gesonderten Pflegeplan durchgeführt werden.
23. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entsprechend den auf den Seiten 64 - 69 des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages und im folgenden als Anlage 2 beigefügten Ausführungen anzulegen, zu gestalten und zu pflegen.
24. Erdarbeiten sind so durchzuführen, daß keine Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes geschützter oder erhaltenswerter Bestände, insbesondere durch Störung des Schichtenwassers bzw. Hangdruckwassers entstehen.

#### F) Pflanzbindungen und Pflanzpflichten gem. § 9(1)25 BauGB

1. Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
2. Die im Plan gekennzeichneten Gehölze und Einzelbäume sind mit einer örtlichen Abweichung von max. 2,0 m zu pflanzen.
3. Die Pflanzmaßnahmen sind vor und während des jeweiligen Bauabschnitts, spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung auszuführen.
4. Für Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden, z.B.:
  - a) Baumpflanzungen:
 

– hochstämmige Obstbäume	Birne, Apfel
– Speierling	( <i>Sorbus domestica</i> )
– Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
– Buche	( <i>Fagus sylvatica</i> )
– Eiche	( <i>Quercus robur</i> )
– Traubeneiche	( <i>Quercus petraea</i> )
– Vogelkirsche	( <i>Prunus avium</i> )
– Faulbaum	( <i>Frangula alnus</i> )
– Hasel	( <i>Corylus avellana</i> )
– Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
– Erle	( <i>Alnus glutinosa</i> )

b) für die Schutzheckenpflanzungen sind folgende Gehölze zu verwenden:

- Wildbirne (Pyrus pyraeaster)
- Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Gem. Schneeball (Viburnum opulus)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Gem Traubenkirsche (Prunus padus)
- Bruchweide (Salix fragilis)
- Korbweide (Salix viminalis)
- Purpurweide (Salix purpurea)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

**G) Hinweise**

1. Für die Platzbeleuchtung sind insektenfreundliche Natriumdampf-Niederdruckleuchten zu verwenden.