Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgelisteten textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Bebauungsplan "284-6" zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen konkretisiert und ergänzt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)

Der Geltungsbereich ist Teil des "Sport- und Erholungsgebiet West". Zulässig sind ausschließlich diesem Zweck entsprechende Nutzungen, die Zulässigkeit baulicher Anlagen ist auf die folgenden Teilbereiche begrenzt:

1.1 Sondergebiet SO 1: Golf - Bestand

Zulässig sind die zur Durchführung und Aufrechterhaltung der Golfnutzung unbedingt erforderlichen baulichen Anlagen. Ausnahmsweise zulässig ist eine Schank- und Speisewirtschaft. Unzulässig sind sonstige bauliche Anlagen, bspw. solche des Beherbergungsgewerbes oder Wohngebäude.

1.2 Sondergebiet SO 2: Golf - Erweiterung

Zulässig sind die zur Durchführung und Aufrechterhaltung der Golfnutzung unbedingt erforderlichen baulichen Anlagen. Ausnahmsweise zulässig ist eine Schank- und Speisewirtschaft. Unzulässig sind sonstige bauliche Anlagen, bspw. solche des Beherbergungsgewerbes oder Wohngebäude.

1.3 Sondergebiet SO 3: Tennis

Zulässig sind die für witterungsunabhängigen Spielbetrieb erforderlichen baulichen Anlagen. Ausnahmsweise zulässig ist eine Schank- und Speisewirtschaft.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) und der Höhe der baulichen Anlagen (FH):

2.1 Grundfläche - GR -

Gebiet SO - 1 - GR = max. 1500 m2
Gebiet SO - 2 - GR = max. 500 m2
Gebiet SO - 3 - GR = max. 3500 m2

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Gebiet SO - 1 - Firsthöhe (FH) max. 7 m
Gebiet SO - 2 - Firsthöhe (FH) max. 5.5 m
Gebiet SO - 3 - Firsthöhe (FH) max. 9 m

In den Gebieten SO 1 und SO 3 gilt die anbaufähige Verkehrsfläche als Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen, im Gebiet SO 2 die mittlere Geländehöhe von 98,4 müNN.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Für die überbaubaren Flächen wird für die Gebiete SO 1 und SO 2 offene Bauweise festgesetzt. Für das Gebiet SO 3 wird die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, zulässig sind Gebäudelängen über 50,0m.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksteile
§ 9 (1) 2 BauGB

Die nicht überbaubare Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Versiegelung ist nur zur Anlage erforderlicher Erschließungsflächen zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind in den Gebieten SO 1 und SO 2 max. 5 Wetterschutzhütten mit einer max. Grundfläche von 9 m2.

5. Stellplätze und Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 14 (1) und § 14 (2) BauNVO

Die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster, sowie auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Einrichtungen für die Kleinbenutzung sind nicht zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind unangeschränkt zulässig.

6. Öffentliche Verkehrsfläche § 9 (1) 21 BauGB

Die Parzelle 21/6, Flur 55 wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

7. Geh, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) 21 BauGB

Die zeichnerisch festgesetzten Wegeflächen werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.
Die Schutzstreifen der im Plan dargestellten Leitungen sind durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert. Bei der Nutzung dieser Flächen sind die Richtlinien und Auflagen der Leitungsträger zu beachten. Insbesondere dürfen die im Sicherheitsbereich der Hochspannungsfreileitungen zu pflanzenden Gehölze eine Wuchshöhe von 3 m nicht überschreiten.

8. Private Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB

Die nicht überbaubaren Flächen des Geltungsbereiches werden als private Grünfläche festgesetzt.

B Festsetzungen auf der Grundlage der Landschaftsplanung § 9 (1a) BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG und § 4 HENatG

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

1.1 Erhaltung geschützter Gehölzbestände

Die im Plan als besonders geschützte Biotope gem. § 23 HENatG gekennzeichneten Gehölzbestände sind dauerhaft in ihrer heutigen Form zu erhalten. Zulässig sind hier nur bestandserhaltende Pflegemaßnahmen; Heister und Strauücher sind bei Bedarf alle 20 - 25 Jahre abschnittsweise auf Stock zu setzen, Hochstämme sind dabei zu sichern.

1.2 Erhaltung geschützter Streuobstwiese

Die im Plan gekennzeichnete, gem. § 23 HENatG geschützte Streuobstwiese ist in ihrer heutigen Form zu erhalten und dauerhaft zu bewirtschaften. Die Bewirtschaftung ist fachgerecht durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Mahd der Fläche soll erst nach Aussamung erfolgen, Teilabschnitte zu unterschiedlichen Zeitpunkten. Mähzeitpunkt nicht vor Mitte Juni, das Mähgut ist komplett abzutransportieren.

1.3 Erhaltung geschützter Sandrasenbestände

Die im Plan gekennzeichneten, gem. § 23 HENatG und § 19 BNatSchG geschützten sowie gem. FFH-Verordnung gemeldeten Sandrasen- und Silbergrasbestände sind im Sinne der Erhaltungsziele der FFH-Meldung dauerhaft wie folgt zu erhalten:
- Markierung der hochwertigen Biotopbestände innerhalb der FFH-Fläche durch Hinweisschilder und Schutz vor unbefugtem Betreten (durch einfachen, bodennahen Holzzaun) und Sicherung der hochwertigen Biotoptestände während der Bauphase durch einen Bauzaun
- Einsammeln fehlgeschlagener Bälle von Hand durch Personal des Golfplatzes, um ein häufiges Betreten der Flächen durch die Golfspieler selbst zu vermeiden
- Beseitigung von Ablagerungen (Bauschutt und Müll) soweit diese an der Bodenoberfläche erkenntlich und sichtbar sind
- Abschnittsweises Roden der Brombeergebüsche, fachgerechte Entsorgung des Rodungsgutes. Mahd der gerodeten Flächen einmal jährlich unter Abtransport des Mähgutes und fachgerechter Entsorgung
- Vollständiges Roden der standortfremden und der nicht heimischen Gehölze, Entfernung der Wurzelstöcke, fachgerechte Entsorgung des Rodungsgutes, Mahd der gerodeten Flächen einmal jährlich unter Abtransport des Mähgutes und fachgerechter Entsorgung
- Zweimalige Mahd der Brennnessel-, Goldruten- und Landreitgrasbestände, Abtransport des Mähgutes und fachgerechte Entsorgung zur Entwicklung thermophiler, blütenreicher Saumgesellschaften u. bodensaurer Magerrasen
- Mahd der bodensauren Trockenrasen nach Bedarf abschnittsweise ca. alle 2-3 Jahre, Abtransport des Mähgutes und fachgerechte Entsorgung
- Herstellung kleinflächiger offener Sandflächen nach Bedarf als Regenerationsfläche für Sandrasen und Silbergrasfluren

1.4 Neuanlage von Sandrasen

Zwischen den wertvollen Teilbereichen des FFH-Gebietes und den Spielflächen sind Pufferflächen mit Sandrasen und Silbergrasfluren zu entwickeln, auch zur Vernetzung mit den angrenzenden Flächen des NSG "Glockenbuckel". Dabei gilt:
- Sicherung des anstehenden Oberbodens (Abschieben des Oberbodens in diesen Bereichen maximal 20 cm), Nutzung des im Boden vorhandenen Samenpotenzials für die Entwicklung von Sandrasen und Silbergrasfluren
- Keine flächige Ansaat, Entwicklung über gelenkte Sukzession, ggf. kleinflächige Einsaat einer Sandrasensaatgutmischung mit autochthonem Saatgut (Herkunftsnachweis durch den Vorbaubetrieb), kein Bewässern oder Anwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln, Pflanzung von Bäumen nur im nördlichen Teil der Flächer
- Mahd der Flächen für ca. 5 Jahre zweimal jährlich, Abtransport des Mähgutes und fachgerechte Entsorgung, nachfolgend in Abhängigkeit der Vegetationsentwicklung jährliche Mahd oder alternativ oder abschnittsweise Mahd der Flächen alle zwei Jahre
- Anpflanzung einer Schutzstreifenpflanzung (entsprechend Planeintrag im Westen und Osten des Planbereiches), Pflanzabstand innerhalb der Reihen, standortgerechten Gehölzarten (s. Pflanzenliste im B-Plan), im Mittel 2 Gehölze je m2
- Einsammeln fehlgeschlagener Bälle von Hand durch Personal des Golfplatzes, um ein häufiges Betreten der Flächen durch die Golfspieler selbst zu vermeiden.

1.5 Neuanlage Streuobstwiese

Die im Plan dargestellte Fläche zur Neuanlage einer Streuobstwiese ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung einzusäen und mit Obstbäumen (Hochstämme, Stu 12 / 14, einheimische, regionaltypische Sorten) zu bepflanzen.
Die Mahd der Fläche erfolgt zweischürig, Teilabschnitte zu unterschiedlichen Zeiten. Mähzeitpunkt nicht vor Mitte Juni, das Mähgut ist abzutransportieren.

1.6 Erhaltung und Entwicklung von Säumen

Die wegbegleitenden thermophilen Saumstrukturen sind zu erhalten. Im Landschaftsraum heimische Gehölze sind zu erhalten, weitere Ausbreitung durch aufkommende Gehölze ist zu verhindern. Im Bereich der Maßnahmenfläche - D - sind durch gelenkte Sukzession Flächen zur Vernetzung hoherwertiger Biotopstrukturen zu entwickeln. Dabei gilt:
- Bodenauftrag ist unzulässig
- Keine Ansaat der Flächen, die Entwicklung der Vegetation erfolgt über Selbstbegrünung
- Keine Bewässerung, keine Anwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln
- Mahd der Flächen einmal jährlich, Abtransport des Mähgutes und fachgerechte Entsorgung
- Entwicklung von Sukzessionsgebüschen auf max. 20% der Fläche

1.7 Pflege der Roughs

Für die Pflege der Roughs werden analog zu den Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung folgende Regelungen festgesetzt:
Roughs Bereich "naiß- und parkartige Landschaft":

Mahd max. 2x jährlich, nicht vor Mitte Juni; Mähgut entfernen; Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie Bewässerung ist nicht zulässig

Roughs Bereich "Dünenlandschaft":

Mahd max. 1x jährlich, nicht vor September; Mähgut entfernen; Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie Bewässerung ist nicht zulässig

1.8 Pflege der Spielflächen

Für die Pflege der Spielflächen werden analog zu den Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung folgende Regelungen festgesetzt:
Driving Range:
Innerhalb des gemeldeten FFH-Gebietes sind bei der Herstellung der Driving Range Maßnahmen zum Bodenauftrag oder -abtrag, Bodenaustausch sowie Drainmaßnahmen nicht zulässig. Grundsätzlich sind im gesamten Bereich der Driving Range (mit Ausnahme der Flächen des FFH-Gebietes) keine Bewässerungs- und Pflanzenschutzmitteln sowie die Bewässerung nicht zulässig, die Mahd erfolgt möglichst extensiv unter Berücksichtigung spieltechnischer Anforderungen.
Semi-Roughs:
Mahd entspr. spieltechn. Anforderungen; Bewässerung, sowie die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Spielbahnen:
Mahd und Bewässerung entspr. spieltechn. Anforderungen;
Düngung max. 10g/m2 N/a jährlich

Abschläge:
Mahd und Bewässerung entspr. spieltechn. Anforderungen;
Düngung max. 25g/m2 N/a jährlich

Grüens:
Mahd und Bewässerung entspr. spieltechn. Anforderungen;
Düngung max. 35g/m2 N/a jährlich

Ergänzend zu diesen Detailregelungen gilt:

Die Bewässerung der Spielflächen ist bedarfsgerecht in Abhängigkeit der Bodenfeuchte und verlustminimierend bei Windruhe, vorwiegend in den späten Abendstunden durchzuführen. Durch die zulässige Düngung darf ein Gesamtwert von 150 kg/ha Rein-N jährlich nicht überschritten werden, die Ausbringung sonstiger Nährstoffe ist nur bedarfsgerecht bei akuter Unterversorgung zulässig. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nur im Ausnahmefall und mit Zustimmung des Wasserversorgers zulässig (unter Angabe des Präparates, der Wirkstoffe und der Wirkstoffmengen).

1.9 Gestaltung von Wasserflächen

Bei der Anlage und Gestaltung aus spieltechnischen Gründen (als Hindernis) erforderlicher Wasserflächen sind unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Auflagen und ökologischer Aspekte strukturreiche Kleingewässer mit unterschiedlichen Ufer- und Böschungsbereichen herzustellen, Grundwasseranschlüsse ist unzulässig. Die zulässige Wasserfläche wird auf max. 8000m2, bezogen auf die abgedichtete Fläche, begrenzt.

1.10 Umgestaltung / Pflege Golfplatz - Bestand

Die Roughs und Gehölzflächen im Bereich der vorhandenen 9-Loch Anlage sind den ökologischen Leitzielen entsprechend in ein Gesamtpflegekonzept einzubeziehen. Dabei sind schrittweise auch nicht standortgerechte Bäume und Gehölze zu entfernen, bei Nachpflanzungen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze zulässig. Die Platzumgestaltung ist im Rahmen eines Pflege- und Entwicklungsplanes vorzubereiten, die Entwicklung der Flächen ist in regelmäßigen Abständen zu dokumentieren.

1.11 Niederschlagswasserbehandlung

Bei Neuerrichtung baulicher Anlagen ist das Niederschlagswasser der Gebäudedächer von Ort über begrünte Mulden oberflächig zur Versickerung zu bringen, der Anschluss an die Kanalisation ist unzulässig. Alternativ kann Regenwasser für die Brauchwassernutzung (Grünflächenbewässerung etc.) in Zisternen aufgefangen und genutzt werden.

1.12 Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtung ist nur an Gebäuden und Stellplätzen im Umkreis von max. 20m zulässig, sowie entlang der öffentlichen Zufahrt. Für die Außenbeleuchtung sind UV-arme, bzw. UV-freie Lampen zu verwenden (z.B. Natriumdampflampen o.g.).

1.13 Sicherung des Oberbodens

Der Oberboden ist bei Baumaßnahmen gem. DIN 18915 zu sichern, fachgerecht zu lagern und vor Ort bei Geländemodellierungen zu verwenden.

1.14 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen zur Herstellung erforderlicher Hindernisse dürfen eine Höhe von max. 3 m nicht überschreiten. Zu verwenden ist ausschließlich gebietsfremdes Bodenmaterial, zu gewinnen bspw. durch Abschieben von Oberboden zur Ausnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen. Abgrabungen sind (vorbehaltlich von Ausnahmegenehmigungen) nur außerhalb der Wasserschutzzone II zulässig, die max. zulässige Tiefe beträgt 1 m.

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB

Vorhandener Bewuchs ist zu schonen: Gesunde einheimische, standortgerechte Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe), bzw. die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (gem. DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Abgestorbene Gehölze sind artengerecht nachzupflanzen.

2.1 Gebietseingrünung

Im Bereich der Säume, entlang öffentlich zugänglicher Wege und der Gebietsränder, sind wegbegleitend und zur Gebietseingrünung lockere Baumpflanzungen durchzuführen. Der zeichnerisch dargestellte Pflanzstandort ist in geringem Maße verschiebbich (ca. 1 m). Zu verwenden sind Hochstämme, Stu 14/16 der Arten Betula pendula, Crataegus monogyna und Sorbus aria. Abgestorbene Gehölze sind artengerecht nachzupflanzen.

2.2 Gehölzpflanzungen

Die im Plan dargestellten Flächen für Gehölzpflanzungen sind in Lage und Ausdehnung zur Anpassung an die Anordnung der Spielbahnen geringfügig verschiebbar. Die Summe der Pflanzflächen repräsentiert den mindestens herzustellenden Gehölzflächenanteil. Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze überwiegend aus der beigefügten Artenliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind extensiv zu pflegen im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind artengerecht nachzupflanzen.

2.3 Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassaden mit einer Ansichtsfläche über 30 qm sind mit geeigneten, Klettergeräten fachgerecht zu begrünen, je 5 m Bauwerkslänge ist mind. 1 Klettergehölz zu pflanzen (Stützen von Bedachungen, Pergolen etc. sind fachgerecht zu beranken.

2.4 Begrünung von Stellplätzen

Pro 6 Park- oder Stellplätze ist gem. städtischer Stellplatzsatzung mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einer unbelastigten Baumscheibe (Größe mindestens 5 qm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

ARTENLISTEN

Bei Pflanzmaßnahmen sind einheimische, standortgerechte Pflanzen überwiegend aus den folgenden Artenlisten zu verwenden.

Bäume

Bäume 1. Ordnung		Bäume 2. Ordnung	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Acer campestre	- Feldahorn
Betula pendula	- Birke	Carpinus betulus	- Hainbuche
Castanea sativa	- Eßkastanie	Crataegus mono	- Weißdorn
Fraxinus excelsior	- Esche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Juglans regia	- Walnuß	Prunus cerasifera	- Myrobalapkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Pyrus communis	- Wildbirne
Populus tremula	- Zitterpappel	Salix caprea	- Salweide
Quercus robur	- Stieleiche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winter-Linde		

Pflanzgröße
(bei Solitärs, bspw. zur Gebietseingrünung verbindlich; bei sonstigen, insbesondere flächigen Pflanzungen sind Unterschreitungen zulässig)

- Baum 1. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 / 16
- Baum 2. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 / 12

Sträucher und Heckenpflanzen

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monog	-	Weißdorn
Cytisus scop.	-	Besen-Ginster
Euonymus europaeus	-	Gemeines Pfaffenhütchen
Berberis vul.	-	Berberitze
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cath.	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa pimp.	-	Dünen-Rose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Viburnum lantana	-	Wolf. Schneeball

Fassadenbegrünungen

Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Lonicera capritolium	-	Geißblatt
Parthenocissus -IS -	-	Wilder Wein (in Sorten)
Rosa -IS	-	Kletterrosen (in Sorten)

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 HBO

1. Dachform und -neigung; Materialien zur Dacheindeckung

Die Dachform wird freigestellt, die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 30°.

Zur Dacheindeckung sind gedeckte Farben zu verwenden, zulässig sind dunkle Tönungen von brauner, grauer oder roter Farbe. Fassadenmaterial, Kupfer und Zink sowie glasierte und reflektierende Materialien zur Dacheindeckung sind nicht zulässig.

2. Oberflächengestaltung

Befestigte Flächen (Wege, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen etc.) sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen und möglichst zu begrünen.

Pkw-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen, begrünten Belag (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) zu befestigen und gem. städtischer Stellplatzsatzung mit Bäumen zu überschirmen.

Überschüssiges Oberflächenwasser befestigter Flächen ist in seitlich angrenzenden Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV A 138 zu entwässern.

Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen; hier anfallendes Niederschlagswasser ist über Leichtflüssigkeitsabscheider in die Kanalisation (Trennsystem) zu leiten.

3. Einfriedungen

Einfriedungen wie Mauern, Zäune oder Hecken sind nicht zulässig.
Zulässig sind in den Gebieten SO 1 und SO 2 ausschließlich aus spieltechnischen Gründen oder zu Schutzzwecken erforderliche freiwachsende oder formierte Hecken oder kurze Zäune. Die vorhandenen Schutzzäune im Gebiet SO 3 (Ballfangeinrichtungen) sind zulässig.

4. Fassadengestaltung

Für Gebäudefassaden sind nur landschaftstypische Farben zulässig, auffällig helle, dunkle, sowie intensive oder leuchtende Farben sind nicht zulässig.

D Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

1. Umsetzung der Maßnahmen

Zur Sicherung der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen und weitergehender Ausführungsdetails wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Golfclub Mannheim-Viernheim e.V., dem Grundstückseigner und der Stadt Viernheim geschlossen.

2. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzonen II bzw. III des Wasserwerkes Käfertal. Die hier geltenden Schutzbestimmungen sind bei der Neugestaltung und Nutzung des Golfplatzes zu berücksichtigen, für die Golfflächen im Bereich WSG II ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich.

3. Freihaltezone

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs, entlang der Kreisstraße, verläuft eine 15 m breite Schutzzone, die von Bebauung freizuhalten ist. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft die Baubeschränkungszone der BAB A 6.

4. Altlastenfunde

Altlastenfunde sind unverzüglich dem Staatlichen Umweltamt beim Regierungspräsidium in Darmstadt anzuzeigen.

5. Bodenfunde und Denkmalschutz

Im Bereich der Flurstücke 145 und 147 befindet sich ein z.Zt. lagenmäßig nicht exakt abgrenzbares Gräberfeld der Urnenfeldkultur. Erdarbeiten in diesem Bereich dürfen nur nach vorheriger Absprache und unter Aufsicht des Hessischen Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt werden.
Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß § 20 HDSchG unverzüglich an das Hessische Landesamt für Denkmalschutz zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.

6. Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger gem. DIN 18920 und RAS-LGL 4 (Schutz von Bäumen im Bereich von Baustellen) zu ermöchen.

Rechtsgrundlagen der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB),	in der Fassung vom 27. Aug. 1997 (BGBl. I, S 2141), mit Änderungen, zuletzt vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I, S. 3108)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO),	in der Fassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I, S. 132), mit Änderungen, zuletzt vom 22. April 1993 BGBl. I, S. 466)
Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90),	in der Fassung vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58)
Die Hessische Bauordnung (HBO),	in der Fassung vom 1. Juni 1994 (GVBl. I, s. 476)
Die Hessische Gemeindeordnung (HGO),	in der Fassung vom 1. April 1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. 12. 1999 (BVBl., 1, 2000, S. 2ff)
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),	in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I,S. 889), mit Änderungen, zuletzt vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081)
Das Hess. Naturschutzgesetz (HENatG),	in der Fassung vom 19. September 1980 (GVBl. I, S. 309), mit Änderungen, zuletzt vom 4. März 1996 (GVBl. I, S. 102)

Legende

Erläuterung der Planzeichen gem. PlanzeichenVO 90

- Baugrenze §23BauNVO / überbaubare / nicht überbaubare Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16(5) BauNVO
- ST — Fläche für Nebenanlagen §9(1)4 BauGB: Stellplätze
- Öffentliche Verkehrsfläche §9(1)11 BauGB
- Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche §9(1)21 BauGB
- Gebäudebestand

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9(1)25b BauGB

- Erhaltungsgebot Laubbaum
- Erhaltungsgebot Hecke
- Erhaltungsgebot thermophiler Ruderal- und Saumbestände
- Pflanzgebot Laubbaum
- Pflanzgebot Hecke

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9(1)20 BauGB

- Abgrenzung der Maßnahmenflächen gem. § 9(1)20 BauGB

Maßnahmentyp:

- A — Erhaltung wertvoller Teilflächen im FFH - Gebiet
- B — Neuentwicklung von Sandrasen und Silbergrasfluren als Pufferflächen zu wertvollen Teilflächen im FFH-Gebiet
- C — Neuentwicklung von Sandrasen und Silbergrasfluren im Golfplatzerweiterungsbereich (Roughs)
- C — Roughs im Übergangsbereich (Altplatz / Erweiterung): Erhaltung parkartigen Charakters mit höherem Gehölzanteil; Entwicklung von Sandrasen und Silbergrasfluren bei Auflichtungen
- D — Neuentwicklung von Vernetzungsstrukturen für thermophile Ruderal- und Saumbestände
- E — Neuentwicklung thermophiler Ruderal- und Saumstrukturen
- F — Erhaltung Streuobstwiese
- G — Neuanlage Streuobstwiese
- DR — Driving Range (eingeschränkte Pflege)

Sonstige Darstellungen, Abgrenzungen und nachrichtliche Übernahmen

- Wasserfläche
- Wald
- Pauschalschutz gem. § 23 HENatG
- FFH - Gebiet
- Abgrenzung Wasserschutzgebiet
- Landesgrenze
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind §9(1)10BauGB
- Sicherheitszone 380 kV Freileitung
- 35 m — Vermaßung
- Flurstück
- Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich §9(7)BauGB

Vorhabenbezogene Darstellungen ohne Festsetzungscharakter:

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gem. § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen:
am 09.06.00

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. § 2 (1) BauGB
am 24.06.00
Stadt Viernheim, den 15.02.01 — Bürgermeister

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit
vom 11.10.00 bis zum 15.11.00
Stadt Viernheim, den 15.02.01 — Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit
vom 09.10.00 bis zum 10.11.00

Die Offenlegung wurde
am 30.09.00 ortsüblich bekanntgemacht
Stadt Viernheim, den 15.02.01 — Bürgermeister

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung gem. § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung nach Beratung und Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken
am 26.01.01
Stadt Viernheim, den 15.02.01 — Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) S. 1 BauGB erfolgte in ortsüblicher Weise
am 10.02.01

Die Satzung erhält damit Rechtskraft
am 10.02.01
Stadt Viernheim, den 15.02.01 — Bürgermeister

STADT VIERNHEIM

Büro für Landschaftsplanung
Dipl. Ing. R. Mühlinghaus
BDLA
Hauptstr. 52 - 64625 Bensheim
fon: 06251 / 64252 - fax: 06251 / 65229 - e-mail: bfl.bh@t-online.de

Projekt: Bebauungsplan 284 - 6 "Golfplatzerweiterung Sportgebiet West"

Planinhalt: **Bebauungsplan**

Proj.Nr. 2014 | Stand: 18.01.01 | Golfplatzerweiterung 6.000

bearb.: wh/ wm/ rm | gez.: af/ wh/ rm

006-31-20-3070-004-284-6