STADT BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 183/ FLIESTEDEN-GLESSEN -GOLFPLATZ-

M. 1:2000

1. AUSFERTIGUNG

0 10 20 30

N

Verfahren zur Teilaufhebung

Plangeltungsbereich

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches vom Rat am 18.12.96 die Einleitung des Verfahrens zur Teilaufhebung beschlossen worden.

Bergheim den 29.01. 1997

i.V. Bürgermeister

Der Beschluß zur Einleitung des Verfahrens zur Teilaufhebung ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches am 30.12.96 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bergheim den 29.01. 1997

i.V. Bürgermeister

Die öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches hat vom 03.07.97 bis 28.07.97 stattgefunden.

Bergheim den 17.11. 1997

i.V. Bürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches aufgrund des RatsBeschlusses vom 20.10.97 in der Zeit vom 17.11.97 bis 19.12.97 öffentlich ausgelegen Die Offenlegung wurde am 05.11.97 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.10.97 von der Auflegung benachrichtigt.
Bergheim den 07.05. 1998

i.V. Bürgermeister

Die Teilaufhebung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Baugesetzbuches vom Rat in seiner Sitzung am 27.11.98 zur Satzung beschlossen worden.

Bergheim den 07.05. 1998

i.V. Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 11 des Baugesetzbuches am 10.07.98 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 16.07.98
AZ: 35.2.12-2-198
Köln den 16.07. 1998

Bezirksregierung Köln im Auftrag

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme wurde gemäß § 12 des Baugesetzbuches am 13.08.98 öffentlich bekanntgemacht. Damit ist die Teilaufhebung dieses Bebauungsplanes am 12.08.98 rechtsverbindlich geworden.

Bergheim den 07.09. 1998

i.V. Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S.1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.127), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
3. Besonderung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - Bau OVW) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV NW 1984 S.419, ber. S.532), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S.419)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 i.d.F.d. Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S.58)
5. Wohnungsbauerleichterungsgesetz (Wo Bau Erl G) vom 17.05.1990 (BGBl. I S.926), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Plangrundlage

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Kataster übereinstimmt und den gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und daß die städtebauliche Planung geometrisch eindeutig ist.

BERGHEIM den 20.10. 1994

Öffentl. bestl. Verm. Ing.

Für den Entwurf

PAFFRATH + PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
BAULEITUNG + VERMESSUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
BAUCONSULTING
KÖLN-HÜRTH
TELEFON (02233) 5 20 61
TELEFAX (02233) 52 00

Köln, den 25.05.1994

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S 2253) durch Beschluß des Rates der Stadt ~~Bergheim~~ vom 20.06.94 aufgestellt worden

BERGHEIM den 28.07. 1994

I.V. STADTDIREKTOR Bürgermeister / Ratsmitglied

Der Aufstellungsbeschluß des Rates vom 20.06.94 wurde gemäß § 2 (1) BauGB in der Fassung vom 8 Dezember 1986 (BGBl I S 2253) am 19.07.94 ortsüblich bekannt gemacht.

BERGHEIM den 28.07. 1994

I.V. STADTDIREKTOR Stadt / Gemeindedirektor

ortsüblich Bekanntmachung am 23.03.94 erfolgte Unterrichtung der Bürger aus der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in der Fassung vom 8 Dezember 1986 (BGBl I S 2253) VOM 05.04.94 - 03.05.94

BERGHEIM den 20.10. 1994

I.V. STADTDIREKTOR Stadt / Gemeindedirektor

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom 20.05.94 in der Zeit vom 01.08.94 bis 31.08.94 öffentlich ausgelegt worden
Die Offenlegung wurde am 20.07.94 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.07.94 von der Auslegung benachrichtigt

BERGHEIM den 20.10. 1994

I.V. STADTDIREKTOR Stadt / Gemeindedirektor

EINE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG GEMÄSS § 13 IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES ZU DEN ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG ERFOLGTE VOM 06.04.95 bis 27.04.95

BERGHEIM den 20.06. 1995

I.V. STADTDIREKTOR Bürgermeister / Ratsmitglied

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES VOM RAT IN SEINER SITZUNG AM 19.06.95 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN

BERGHEIM den 20.06. 1995

I.V. STADTDIREKTOR Stadt / Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 8 Dezember 1986 (BGBl I S 2253) in Verbindung mit den §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen in der Fassung vom 13 August 1984 (GV NW S 475) am 26.09.94 als Satzung beschlossen

WURDE DURCH BESCHLUSS DES RATES VOM 19.06.95 AUFGEHOBEN.

BERGHEIM den 20.10. 1995

I.V. STADTDIREKTOR Bürgermeister / Ratsmitglied

Dieser Plan wurde gemäß § 11 des Baugesetzbuches am 10.7.95 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 24.7.95
AZ.: 35.2.12-30-31/95

Köln, den 10.7.1995

Der Regierungspräsident

BEZIRKSREGIERUNG KÖLN Im Auftrag

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 (3) BauGB ist gemäß § 12 BauGB in der Fassung vom 8 Dezember 1986 (BGBl I S 2253) am 22.09.95 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Damit ist dieser Bebauungsplan am 22.09.95 als Satzung rechtsverbindlich geworden

BERGHEIM den 09.11. 1995

I.V. STADTDIREKTOR Bürgermeister / Ratsmitglied

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 1 Abs 2 u.3 der BauNVO)

1 = überbaubare Fläche
2= nicht überbaubare Fläche

1	2	
WR	WR	Reines Wohngebiet
WA	WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	MI	Mischgebiet
MK	MK	Kerngebiet
BE	BE	Erholungsgebiet
GI	GI	Industriegebiet
SO	SO	Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
I-II	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend
0.6	Grundflächenzahl (GRZ)
0.8	Geschoßflächenzahl (GFZ)
3.0	Baumassenzahl (BMZ)
TH	Höchstgrenze der Traufhöhe
FH	Höchstgrenze der Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §§ 22, 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

1= überbaubare Fläche
2= nicht überbaubare Fläche

- Flächen für den Gemeinbedarf
- öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Geb. und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Feuerwehr

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Parkflächen
- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

- Elektrizität / Wärmeträger
- Abwasser
- Gas
- Abfall
- Fernwärme
- Ablagerung
- Wasser

Hauptversorgungs - und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- oberirdisch
- unterirdisch

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Grünflächen
- Bough / Wiesenfläche
- Intensiv - Rasenfläche
- GOLF Golfplatz

Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ; Regenrückhaltebecken
- Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Anpflanzen: Bäume, Sträucher
- Erhaltung: Bäume, Sträucher

Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 81 BauONW in Verb mit § 9 (4) BauGB)

- z.B. 45° Dachneigung als nachrichtliche Übernahme aus dem Gestaltungsplan
- Firstrichtung
- SD Satteldach
- FD Flachdach

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Wald

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB und Wasserrechten)

- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzes
- Dem Landschaftsschutz unterliegende Flächen
- Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Wasserflächen
- Bahnanlagen

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze; GST Gemeinschaftsstellplätze; Ga Garagen; GGa Gemeinschaftsgaragen; TGa Tiefgaragen
- Mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
- bei schmalen Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Lärmschutzwand
- Flächen mit besonderem Nutzungszweck
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vermessungspunkt
- Böschung, Durchlaß
- Kante Rohr mindestens
- vorgeschlagene Baumpflanzungen
- VKFL Verkehrsfläche
- GWM Grundwassermessstelle
- Hinweisliche Darstellung: Wasserfläche
- Ergänzung / Streichung nach Offenlegung

ERGÄNZUNG NACH OFFENLEGUNG

4.8 Pflege

Einzelbäume

Ausbehalb der Ausgleichsflächen falls erforderlich Erhaltungsschnitt. Kein Einsatz von Düngemitteln und Biozieden.

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 abschnittsweise 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 Erstellung eines Kronengerüstes ist ein jährlicher Aufbauschnitt im Winter erforderlich. Das Schnittgut ist zu entfernen. Die ersten 3 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 befallene Bäume, bei denen Schadlingsbekämpfungsmaßnahmen 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.

Weiden

Zusätzlich zur Beweidung ist, soweit erforderlich, eine einmalige Mahd mit Räumung des Mähgutes zulässig. Auf Düngung und Festsatze ist zu verzichten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 SO - Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Clubhaus Golf'
(gem. § 11 Abs.2 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten SO - Sondergebietes 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. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Zufahrt- und Zugangsverbot

Entlang der mit der Signatur ❤❤❤ gekennzeichneten Straßenabschnitte der L 213 dürfen keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zur Straßenverkehrsfläche hin angelegt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Wirtschaftswege sind von diesem Zufahrts- und Zugangsverbot ausgenommen.

Entlang der mit der Signatur ❤❤❤ gekennzeichneten Straßenabschnitte der Straße Am Mühlenberg und keine Ein- oder Ausfahrten zulässig. Die bestehende Hofanlage ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

4. Grünflächen

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

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Golfplatz - Intensivrasenfläche" sind in Rasennutzung gemäß den Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplanes anzulegen und zu unterhalten.

4.2 Private Grünflächen (Golfplatz-Rough / Wiesenflächen)
(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Golfplatz - Rough / Wiesenflächen" sind Wiesenflächen, Gehölzpflanzungen, Einzelbäume und Obstwiesen wie folgt anzulegen:

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

b) Gehölzpflanzungen — Innerhalb der Rough/Wiesenflächen sind heimische, standortgerechte Gehölze und Einzelbäume gemäß der Artenliste ~~entlang straßenbegleitender landschaftspflegerischer Fachbeiträge~~ anzupflanzen und zu unterhalten.
Je angefangene 1 m² ist ein Strauch und je angefangene 200 m² ein Baum zu pflanzen.

c) Einzelbaumanpflanzungen — Innerhalb der Rough/Wiesenflächen ist je angefangene 500 m² ein heimischer, standortgerechter Einzelbaum gemäß der Artenliste ~~des landschaftspflegerischen Fachbeitrages~~ anzupflanzen und zu unterhalten.

d) Obstwiesen — Innerhalb der festgesetzten Rough / Wiesenflächen ist je angefangene 100 m² ein Obstbaum (Hochstamm) aus standortgerechten, lokalen Sorten anzupflanzen und zu unterhalten.

4.3 Private Grünflächen (Golfplatz-Obstwiese)
(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Die vorhandene intensive Obstkultur ist in eine extensive Obstwiese umzuwandeln auf der je angefangene 100 m² ein Obstbaum (Hochstamm) aus standortgerechten, lokalen Sorten anzupflanzen und zu unterhalten ist.

4.4 Private Grünflächen (Ausgleichsflächen)
(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 15 LVmit § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen in Verbindung mit der Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Wiesenflächen, Gehölzpflanzungen, Einzelbäume, Obstwiesen und Weiden wie folgt anzulegen und zu unterhalten:

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

b) Gehölzpflanzungen — Innerhalb der Ausgleichsflächen sind heimische, standortgerechte Gehölze und Einzelbäume gemäß der Artenliste ~~des landschaftspflegerischen Fachbeitrages~~ anzupflanzen und zu unterhalten.
Je angefangene 1 m² ist ein Strauch und je angefangene 200 m² ein Baum zu pflanzen.

c) Einzelbaumanpflanzungen — Innerhalb der Ausgleichsflächen ist je angefangene 500 m² ein heimischer, standortgerechter Einzelbaum gemäß der Artenliste ~~des landschaftspflegerischen Fachbeitrages~~ anzupflanzen und zu unterhalten.

d) Obstwiesen — Innerhalb der festgesetzten Ausgleichsflächen ist je angefangene 100 m² ein Obstbaum (Hochstamm) aus standortgerechten, lokalen Sorten anzupflanzen und zu unterhalten.

e) Weiden — Die Weidenflächen sind mit einen typischen, landschaftsgerechten Weidenmischsatzgut anzulegen und im weiteren der Sukzession zu überlassen

4.5 Private Grünflächen (Ausgleichsflächen-LP 7)
(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 15 LV.mit § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Die Ackerfläche ist entsprechend dem Entwicklungsziel Nr. 2 des Landschaftsplanes mit naturnahen Leonsräumen und gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

15 % der festgesetzten Flächen sind als Gehölzpflanzungen und die Restfläche als extensive Wiesenfläche gem. 4.2 der textlichen Festsetzungen anzulegen und zu unterhalten.
Innerhalb der Gehölzpflanzungen sind je angefangene 2 m² ein Strauch und je angefangene 100 m² ein Baum gemäß der Artenliste ~~des landschaftspflegerischen Fachbeitrages~~ zu pflanzen.

4.6 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 die jeweils festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen in der Größe nicht unterschritten werden dürfen.

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

5.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Golf - Intensivrasenflächen" und Bodenmodellierungen für Greens, Abschläge und Hohlwege bis zu insgesamt 4,0 ha zulässig.
Für die Anlage von Teichanlagen darf eine Fläche von insgesamt 2,3 ha und für die Anlage von Sandbunkern die Gesamtfläche von 0,6 ha nicht überschritten werden.
Der Boden dart i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB gegenüber dem vorhandenen natürlichen Gelände bis zu maximal 2,0 m ab- bzw. aufgetragen werden.

5.2 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Golfplatz - Rough / Wiesenflächen" sind die der Ausübung des Golfsports dienenden untergeordneten Anlagen wie folgt zulässig:

- max. 3 Regenschutzhütten mit einem umbauten Raum je Hütte bis max. 65,0 m³,
- maximal 15 Abschlaghütten im Bereich der Diving Range mit einem umbauten Raum je Hütte bis max. 50,0 m³.

5.3 Die Fußwege sowie die Stellplatzanlagen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes ausschließlich in versickerungsfähigen Materialien zulässig, wobei die Stellplätze innerhalb der Grünfläche als Schotterrasenfläche herzustellen sind.

6. Anpfanzen von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a.i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den festgesetzten Flächen sind Gehölzpflanzungen gemäß der Ziffer 4.2 der textlichen Festsetzungen zu pflanzen und zu unterhalten.

6.2 Begrünung der Stellplätze

Je angefangene 6 Stellplätze ist ein Baum gemäß der Artenliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrages auf den festgesetzten Stellplatzflächen zu pflanzen und zu unterhalten.

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

Das Plangebiet liegt im Auenbereich und kann demzufolge humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden können auch bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren. Bei Bebauung der Flächen können besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sein.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

1. Der südliche Teil des Bebauungsplangebietes (ca. 58 ha) liegt in der Wasserschutzzone IIIb.

2. Im Norden und Süden des Plangebietes übernimmt die Planung die Standorte der bestehenden Grundwassermessstellen Nr. GWM 93.788.2 und GWM 93.792.3.

D. HINWEISE

1. Es wird auf die 20,0 m Anbauverbotszone entlang der westlichen Grenze der L 213 hingewiesen.

Es wird auf das Nachbarschaftsrecht zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hingewiesen. Die Bepflanzung des Golfplatzes ist zu den Flächen für die Landwirtschaft hin, gestuft anzulegen, so daß keine Verschattung dieser Flächen eintreten.

ERGÄNZUNG NACH OFFENLEGUNG

4.7.1 Gehölzpflanzungen

Bäume und Sträucher		Gehölzgrößen
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Mindeststammumfang gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche: 14 / 16
Acer campestre	Feldahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Populus tremula	Zitterpappel	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Quercus petraea	Traubeneiche	
Quercus robur	Stieleiche	
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere	
Tilia cordata	Winterlinde	
Crataegus monogyna	Weißdorn	Strauchhöhe 200/250
Sträucher		Strauchhöhen
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn	60 / 100
Taxus baccata	Eibe	100 / 125
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Hasel	
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare	Gemeine Heckenkirsche	100 / 150
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Ribes	Heckenrose	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum opulus	Wasserschneeball	
Salweide		150 / 200

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

- Anpflanzen: Bäume, Sträucher
- Erhaltung: Bäume, Sträucher

4.7.2 Einzelbaumanpflanzungen

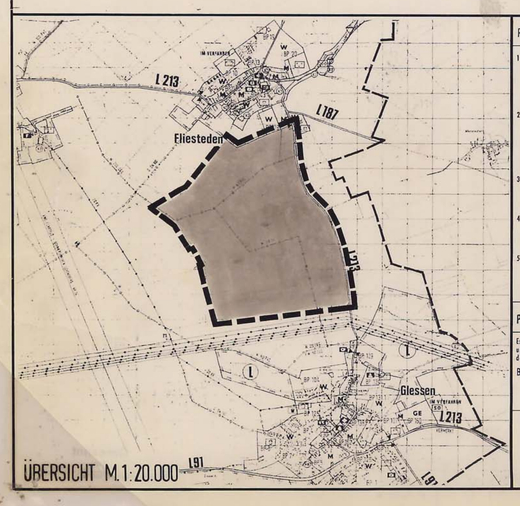
Bäume und Sträucher		Gehölzgrößen
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Mindeststammumfang gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche: 14 / 16
Acer campestre	Feldahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Populus tremula	Zitterpappel	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Quercus petraea	Traubeneiche	
Quercus robur	Stieleiche	
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere	
Tilia cordata	Winterlinde	
Crataegus monogyna	Weißdorn	Strauchhöhe 200/250

4.7.3 Obstbäume (Hochstämme)

Es sind nur standortgerechte, lokale Sorten als Hochstämme zulässig

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

Textliche Festsetzungen
Schalltechnisches Gutachten
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Verkehrsuntersuchung
Vorplanung zur Anordnung einer Linksabbiegespur der L 213

ÜBERSICHT M. 1:20.000