

Kreisstadt
Bergheim

Bebauungsplan Nr. 183/
Fliesteden - Glessen

- GOLFPLATZ -

**Textliche
Festsetzungen**

STADT BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 183
FLIESTEDEN - GLESSEN
-GOLFPLATZ-

ERGÄNZUNGEN, STREICHUNGEN, ÄNDERUNGEN NACH 1. OFFENLEGUNG

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 sind 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 Rasenmischung 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 Obst-wiesen 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 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 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 i.V.mit § 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 anzu-legen 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 einem typischen, landschaftsgerechten Weidenmischsaatgut anzulegen und im weiteren der Sukzession zu überlassen.

4.5 Private Grünflächen (Ausgleichsflächen-LP 7)

(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 15 i.V.mit § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Die Ackerfläche ist entsprechend dem Entwicklungsziel Nr. 2 des Landschaftsplanes mit naturnahen Lebensräumen 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.

4.7 Artenliste

| 4.7.1 Gehölzpflanzungen | | |
|---------------------------------|-----------------------|--|
| <i>Bäume und Solitärgehölze</i> | | <i>Gehölzgrößen</i> |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn | <i>Mindeststammumfang (gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche): 14 / 16</i> |
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn | |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche | |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche | |
| <i>Populus tremula</i> | Zitterpappel | |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche | |
| <i>Quercus petraea</i> | Traubeneiche | |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche | |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche, Vogelbeere | |
| <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde | |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn | <i>Strauchhöhe: 200/250</i> |
| <i>Sträucher</i> | | <i>Strauchhöhen:</i> |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe, Schwarzdorn | 60 / 100 |
| <i>Taxus baccata</i> | Eibe | 100 / 125 |
| <i>Rhamnus catharicus</i> | Kreuzdorn | 100 / 150 |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel | |
| <i>Corylus avellana</i> | Hasel | |
| <i>Euonymus europaea</i> | Pfaffenhütchen | |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Gemeine Heckenkirsche | |
| <i>Rhamnus frangula</i> | Faulbaum | |
| <i>Rosa canina</i> | Heckenrose | |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder | |
| <i>Viburnum opulus</i> | Wasserschneeball | |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide | |

| 4.7.2 Einzelbaumanpflanzungen | | |
|--------------------------------------|-----------------------|--|
| Bäume und Solitärgehölze | | Gehölzgrößen |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn | Mindeststammumfang (gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche): 14 / 16 |
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn | |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche | |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche | |
| <i>Populus tremula</i> | Zitterpappel | |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche | |
| <i>Quercus petraea</i> | Traubeneiche | |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche | |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche, Vogelbeere | |
| <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde | |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn | |

| 4.7.3 Obstbäume (Hochstämme) |
|---|
| <i>Es sind nur standortgerechte, lokale Sorten als Hochstämme zulässig.</i> |

4.8 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 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 Entwicklung eines Kronengerüsts 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 Kronengerüsts 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.

Weiden

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

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" sind 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 darf 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 Abschlagshütten im Bereich der Driving 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. Anpflanzen 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 ~~landschafts-~~
~~pflegerischen~~ 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 unter-
schiedlichen 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.
2. 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 kann.

Bergheim, den 09.05.1994 und den 29.03.1995

