## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

### 1.0 Allgemeine Angaben

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft. In Ergänzung zum Planeinschrieb wird folgendes festgesetzt:

### 2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB i.V. mit BauNVO

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO

### 2.1.1 Sondergebiete (SO)

§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVo

Das Sondergebiet dient dem Unterbringen des Clubhauses.

Das zu errichtende Gebäude soll maximal zweigeschossig errichtet werden. Die Dachneigung beträgt 30 bis 38°. Es ist eine dunkle Dachdeckung ohne Dachüberstand zulässig. Die Außenwandflächen werden mit einem hellen mineralischen Putz gestaltet. Möglich sind 20 % Holzanteil in der Fassade.

Die Traufhöhe darf in Gebäudemitte 6 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe darf in Gebäudemitte 10 m nicht überschreiten

In den Landschaftsraum hineinwirkende Hinweistafeln, Reklameschilder, Spruchbänder, Leuchtreklame, Dachreklame, Fahnenmasten ect. sind nicht als ständige Einrichtungen zulässig.

Zulässig sind landschaftsangepaßte, in gedeckten Farben gefertigte einfache Hinweisschilder am Ort der Leistung.



### 2.1.2 Nebenanlagen

§ 14 Abs. 1 letzter Satz BauNVO

Im Bereich des Übungsplatzes ist eine Abschlagshütte (8,0 m x 32,0 m) zulässig. Sie ist im Feldscheunencharakter zur errichten. Zusätzlich dürfen auf dem Golfplatzareal maximal zwei Wetterschutzhütten mit maximal 18 $m^3$ umbauten Raum pro Hütte errichtet werden. Weitere Nebenanlagen sind unzulässig.

Alle Nebenanlagen sind in Holzbauweise zu errichten.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO

### 2.2.1 Geschoßflächenzahl (GFZ), Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 i.V.m. § 17 BauNVO

Zum Zwecke der Golfnutzung darf ein Clubhaus errichtet werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plan bestimmt. Eine Baugrenze wird festgesetzt und ist im Plan bemaßt.

### 2.3 Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die oberirdischen Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im Plan besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Stellplätze sind mit hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen, zu begrünen. Pro 10 Stellplätze ist mindestens 1 Laubbaum vorzusehen.

Als Unterbau ist eine mindestens 0,20 m starke Feinsandschicht (Größtkorn 0,25 mm) vorzusehen.

Zufahrten, Wege und Parkplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster etc.



### 2.4 Verkehrssicherheit

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau GB

Im Bereich der festgesetzten Sichtflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen nicht zulässig.

### 2.5 Führung von Versorgungsleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die bestehenden Versorgungsleitungen (Wasser und Strom) dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

### 2.6 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Golf

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zulässig sind:

18 Spielbahnen

1 Übungswiese

1 Übungsgrün

Wildkrautbekämpfung außerhalb der Greens und Abschläge darf nur mechanisch erfolgen.

Greens und Abschläge sind ausschließlich mit Langzeitdüngern mit nachgewiesenem geringen Auswaschungspotential auf der Basis regelmäßiger Nährstoffanalysen zu düngen. Insektizide sowie Fungizide dürfen nicht prophylaktisch, sondern nur nach dem Schadwellenprinzip angewandt werden.

### 2.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Im Bereich der Abschläge, Grüns und der Bunker sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 2 m zulässig.

Geländeauffüllungen sind nur mit reinen Erdmassen vorzunehmen.



### 2.8 Flächen für Wald

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Mit der Ausnahme von zwei erlaubten Trampelpfaden (zwischen Clubhaus und Übungswiese sowie zwischen Grün 17 und Abschlag 18) darf das Eichenwäldchen nicht betreten werden. Es ist zum Schutz mit einem ortsüblichen Weidezaun zu umsetzen.

### 2.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Wiedereinbringung extensiv genutzter Biotopstrukturen (Wiesen, Obstwiesen, Saumflächen etc.) in den agraisch genutzten Raum
- Vernetzung der extensiv genutzten Bereiche innerhalb des Golfplatzes
- Anbindung der angrenzenden Bereiche mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz an die neuen Strukturen
- Herstellung von breiten Pufferzonen für die vorhandenen schutzwürdigen Bereiche, Aufbau von abgestuften Waldrändern mit vorgelagertem Saumbereich

| | | |
|---|---|---|
| Struktur-Typen: | 1) Extensivwiese und Extensivstreuobstwiese | 37,03 ha |
| | 2) Hochstaudenflur | 0,37 ha |
| | 3) Feuchtgebiet | 1,8 ha |
| | 4) Gehölzstreifen und Hecken | 7,07 ha |
| | 5) Waldrandanpflanzungen | 0,18 ha |
| | 6) Obstbäume und Einzelgehölze | mindestens 450 Stück |

Maßnahmen zur Pflege von Natur- und Landschaft:

- Die Pflegemaßnahmen auf den golferisch genutzten Flächen werden entsprechend der Pflegetabelle des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (Kap. 5.2) festgesetzt.
- Die Pflegemaßnahmen auf den Biotopflächen werden entsprechend den textlichen Ausführungen und der Pflegetabelle des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (Kap. 5.2) festgesetzt.

Roughs sind mit landschaftstypischer Heublumensaat einzusäen. Düngung sowie Biozideinsatz auf den Roughs sind nicht zulässig.

Das Laub auf den Gehölzflächen darf nicht beseitigt werden.

Hecken sind durch "Auf-den-Stock-setzen" je nach Wüchsigkeit in Teilabschnitten in Abständen von 10 bis 15 Jahren zu pflegen.

Alle Obstbaumhochstämme sind entsprechend ihrer Art und je nach Alter durch Pflegeschnitte zu unterhalten.

Alle landespflegerischen Maßnahmen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Aufnahme des Spielbetriebes durchzuführen.



Zur Anlage der Flächen für Maßnahmen und zur Pflege des Golfplatzes ist zwischen der Gemeinde und dem Golfclub ein öffentlich rechtlicher Vertrag abzuschließen. Grundlage des Vertrages sind die Aussagen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes.

Das anfallende Wasser aus Dachentwässerungen, Dränageausläufen usw. ist zu versickern oder in die neu zu schaffenden Wasserflächen einzuleiten.

Die Wasserflächen sind in naturnaher Bauweise mit Böschungen von 1:3 bis max. 1:10 herzurichten. Bei der Benutzung von Beregnung muß ein Mindestwasserstand von 0,50 m verbleiben. Fischbesatz sowie das Aussetzen und Anpflanzen von nicht heimischen Tieren und Pflanzen ist nicht zulässig.

### 2.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Alle bestehenden Leitungsrechte der betroffenen Versorgungsunternehmen bleiben bestehen. Die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen wird gewährleistet. Die Geh- und Fahrrechte auf den verbleibenden Wirtschaftswegen bleiben erhalten.

Eine ordnungsgemäße verkehrsmäßige Erschließung der an das Plangebiet angrenzenden Flächen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge bleibt auf unbegrenzte Dauer und uneingeschränkt sichergestellt. Dies gilt ebenso für den Viehbetrieb.

### 2.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

| | | |
|---|---|---|
| Strukturtypen: | 1) Hecken (mind. dreireihig) u. Kleingehölze | 5,60 ha |
| | 2) Waldrandanpflanzung | 0,18 ha |

Mindestgröße der Pflanzware: 2 x verschulte Ware, Laubbäume mit StU mind. 12/14 cm.

Bei den Anpflanzungen sind grundsätzlich nur Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (Perlgras-Buchenwald, Hainsimsen-Buchenwald) entsprechend der Pflanzliste im Landschaftspflegerischen Begleitplanes (Kap. 3.3.4) zulässig.



Liste:

**Gehölze des Perlgras-Buchenwaldes und seiner Ersatzgesellschaften**

**Bäume:**

| | |
|---|---|
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Ulmus glabra | Bergulme |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Salix caprea | Salweide |

**Sträucher:**

| | |
|---|---|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigriffliger Weißdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rhamnus carthaticus | Kreuzdorn |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Clematis vitalba | Gemeine Waldrebe |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| Rubus fruticosus agg. | Brombeere |

**Gehölze des Hainsimsen-Buchenwaldes und seiner Ersatzgesellschaften**

**Bäume:**

| | |
|---|---|
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Populus tremula | Zitterpappel |
| Salix caprea | Salweide |
| Carpinus betulus | Hainbuche |

nur im Bereich der Bach- und Teichufer

| | |
|---|---|
| Alnus glutinosa | Schwarzerle |



**Sträucher:**

| | |
|---|---|
| Rosa canina | Hundsrose |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Corylus avellana | Haselnuß |

Ausnahmen im Rahmen einer Zusatzpflanzliste sind nur in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde zulässig. Die Pflanzung lokal bedeutsamer Obstsorten ist zulässig. Dabei dürfen nur Obstbäume der folgenden Sortenliste verwendet werden.

**Sortenliste**

a) Apfel:

| | |
|---|---|
| Bohnapfel | Luxemburger Renette |
| Boskop | Graue Renette |
| Wiesenapfel | Roter Belefleur |
| Winterrambour | Kaiser Wilhelm |
| Goldrenette | Roter Trierer |
| Landsberger Renette | Schafsnase |
| Eiserapfel | Boikenapfel |

b) Birne:

| | |
|---|---|
| Pleiner Mostbirne | Schweizer Wasserbirne |
| Sivenischer Mostbirne Pastorenbirne | |
| Nägelschesbirne | Williams Christ |
| Oberösterricher Weinbirne | Gräfin von Paris |
| Gute graue Birne | |

c) Zwetsche:

Hauszwetsche

Wangenheimer Frühzwetsche

Bühler Frühzwetsche

d) Mirabelle:

Nancy

e) Reneklode:

Oullius Reneklode

Große grüne Reneklode

f) Süßkirsche:

Büttners Knorpelkirsche

## Hinweise

**Denkmalschutz**

Fund von Kulturdenkmalen (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsgebietes stehenden Feld- und Wegekreuze dürfen von ihrem Standort nicht entfernt oder versetzt werden. Eventuell vorgesehene Umsetzungen sind vor Beginn der gesamten Baumaßnahme mit der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm - Untere Denkmalschutzbehörde - abzustimmen, da es sich hierbei um nach dem Denkmalrecht genehmigungspflichtige Maßnahmen handelt.

Werden im Verlauf der Arbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, d.h. sowohl Mauerreste oder auch Einzelfunde von Gegenständen, so ist dies unverzüglich der zuständigen Denkmalfachbehörde, nämlich dem Landesamt für Denkmalpflege - Amt Trier -, Rheinsiches Landesmuseum, Weimarer Allee 1, sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm, mitzuteilen. Der Beginn der Tiefbauarbeiten ist ebenfalls dem Rheinischen Landesmuseum Trier (siehe oben) rechtzeitig anzuzeigen.

**Einfriedungen**

Eine generelle Einzäunung des Golfplatzes ist unzulässig. Lediglich an kritischen Stellen oder zum Schutz von Pflanzungen sind "Weidezäune" aus unbehandelten, gerissenen, teilweise berindeten Eichenpfählen, wie bei der bäuerlichen Weidenutzung üblich, zulässig.

In Ausnahmen sind zur Sicherung des Sportbetriebes räumlich eng begrenzte Ballschutzzäune zulässig. Diese sind in eine Laubmischhecke zu integrieren. Ihre maximale Höhe beträgt 3 m.

Die räumliche Fixierung der Ballschutzzäune wird im Baugenehmigungsverfahren vorgenommen, oder, soweit sie sich aus Notwendigkeiten des Spielbetriebes ergibt, nach Erfordernis in Absprache mit der Baugenehmigungsbehörde festgesetzt.

**Rücklagen zur Rekultivierung**

Der Betreiber des Golfplatzes hat gegenüber den Gemeinden als auch beim Abschluß von Pachtverträgen gegenüber dem Grundeigentümer den Nachweis zu erbringen, daß Rücklagen für eventuell notwendige Rekultivierungsarbeiten zur Herstellung des heutigen Zustandes von Natur- und Landschaft gebildet werden.

**Kontrollen**

Die Kontrollen der Boden- und Wassergüte ist in Abstimmung mit dem Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Trier und der Landes-Lehr- und Versuchsanstalt Trier festzulegen.

**Chemische Mittel**

Die Verwendung chemischer Mittel darf nur mit Genehmigung der oberen Landespflegebehörde erfolgen.

**Straßenbauamt Gerolstein**

Die geplante Anbindung der Zufahrt zum Golfplatz von der L 9 ist mit dem Straßenbauamt Gerolstein abzustimmen und dem Straßenbauamt zur Genehmigung vorzulegen.

Für die neuzubauende Linksabbiegespur ist die L 9 nach Norden aufzuweiten, so daß insgesamt 9,5 m befestigte Straßenfläche vorliegt. Die ansonsten 6,5 m breite Fahrbahn ist um 3,0 m zu erweitern.

Entlang der L 9 wird entsprechend § 22 Abs. 1 LStrG eine Bauverbotszone im Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand festgelegt.

Bezüglich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) wird festgesetzt, daß die im Plan verzeichneten Sichtflächen (Sichtfelder) von sichtbehindernder Befplanzung freigehalten werden müssen.

Neuanpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 3,00 m vom befestigten Fahrbahnrand der Straße einhalten und dürfen nicht in Entwässerungsgräben oder -mulden gepflanzt werden.

**1-18 Nr. der Spielbahnen** | **4**

**Übungsgrün** | **ÜG**

**Driving Range** | **ÜW**

| | | | |
|---|---|---|---|
| | ÄND. 23.03.92 | | |
| 890414 | 04.12.91 | S.W./A.G. | |
| Pr.Nr. | Datum | bearb./gez. | |