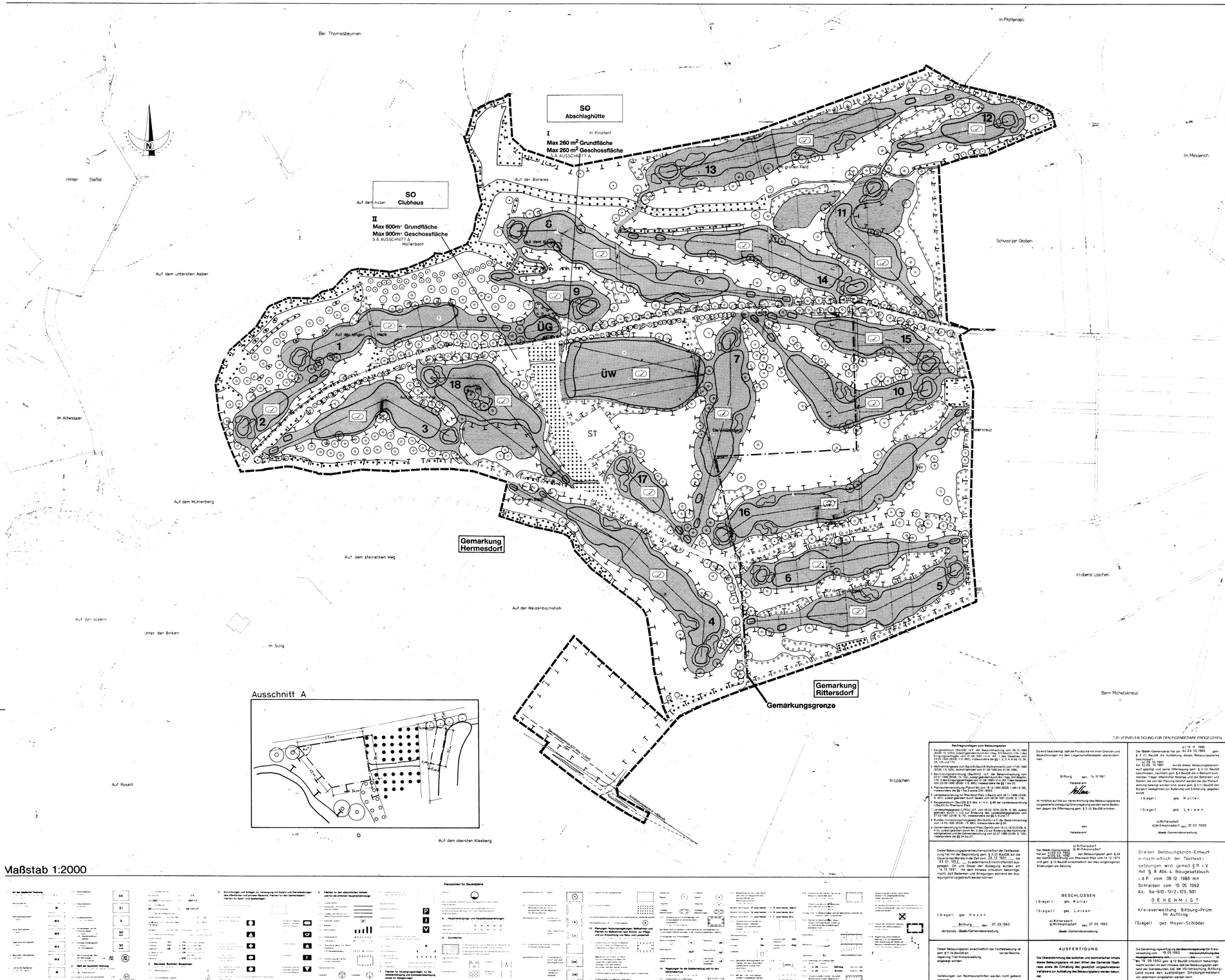
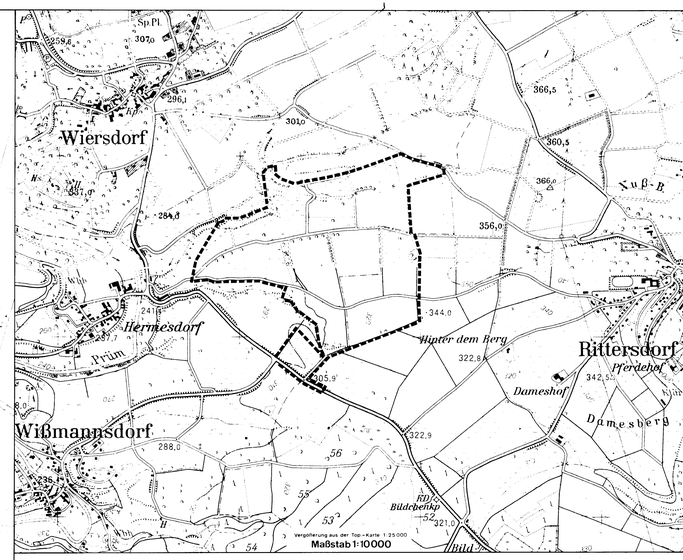
Teilgebiet "Golfplatz"



Maßstab 1:2000



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 Eindeckung 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 Werbeträger, Reklameschilder, Schaumwände, Leuchtreklame, Dachreklame, Fahnenmasten etc. sind nicht als ständige Einrichtungen zulässig.

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

2.1.2 Nebenanlagen

§ 14 Abs. 1 letzter Satz BauNVO

Im Bereich des Übungsplatzes ist eine Abschlaghütte (8,0 m x 32,0 m) zulässig. Sie ist im Flachdeckenverfahren zu errichten. Zusätzlich dürfen auf dem Golfplatzareal maximal zwei Wetterschutzhütten mit maximal 18 m³ umbautem 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 darstellt.

2.3 Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die oberirdischen Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im Bereich 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 (Körnung 0,25 mm) vorzusehen.

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

2.4 Verkehrssicherheit

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Bereich der festgesetzten Sichtflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Anpflanzungen und sichtbehinderende 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 Langsamläufergrün mit nachgewiesenem geringen Auswaschungspotential auf der Basis regionaltypischer Nährstoffmengen zu düngen. Insektizide sowie Fungizide dürfen nicht prophylaktisch, sondern nur nach dem Schadensereignis eingesetzt 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 reinem 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 umfassen.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Wiederansiedlung extensiv genutzter Biotopstrukturen (Wiesen, Obstwiesen, Baumflächen etc.) in den dafür ausgewiesenen Räumen.
- Vernetzung der extensiv genutzten Bereiche innerhalb des Golfplatzes.
- Anbindung der angrenzenden Bereiche (Hecken) 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/Extensivmagerwiese 37,03 ha
2) Feuchtgebiet 0,37 ha
3) Hecken/Gehölze 7,07 ha
4) Gehölzstreifen und Hecken 7,07 ha
5) Waldrandanpflanzungen 0,18 ha
6) Obstbäume und Einzelbäume mindestens 400 Stück

Maßnahmen zur Pflege von Natur- und Landschaft

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

Rauglre sind mit landschaftstypischer Heublumensaat einzusäen. Düngung sowie Bioziderinsatz auf den Rauglre sind nicht zulässig.

Das Laub auf den Gehölzflächen darf nicht beseitigt werden.

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

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

Alle Pflanzungen sind gemäß den Festsetzungen innerhalb eines Jahres nach Aufnahme des Spielbetriebes durchzuführen.

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 dinglich gesicherte vertragliche Erschließung der in das Plangebiet angrenzenden Flächen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge bleibt auf ungehemmte Dauer und unangezeichnet sicher gestellt. Das gilt ebenso für den Verkehrsweg.

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 der Anpflanzungen sind grundsätzlich nur Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (Pflanze-Buchenwald, Waldmeister-Buchenwald) entsprechend der Pflanzliste im Landschaftspflegerischen Begleitplanes (Kap. 3.3.4) zulässig.

Hinweise

Denkmalschutz

Fund von Kulturdenkmalen (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 bei diesen Kreuzen um denkmalschutzwürdige Objekte handelt.

Werden im Verlauf der Arbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, ist, sowohl Mauereste oder auch Einzelfunde von Gegenständen, so ist dies unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde, nämlich dem Landesamt für Denkmalpflege – Amt Trier –, Rheinisches Landesmuseum, Weimarer Allee 1, sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm, mitzuteilen. Der Beginn der Tiefbauarbeiten ist ebenfalls dem Rheinischen Landesmuseum Trier bieine oberi rechtzeitig anzuzeigen.

Einfriedungen

Eine generelle Einfriedung des Golfplatzes ist unzulässig. Lediglich an kritischen Stellen oder zum Schutz von Pflanzungen "Weidezäune" sind zulässig. Als Einfriedungen sind, gemessen, teilweise berindete Eichenpfählen, wie bei der bäuerlichen Weidehaltung üblich, zulässig.

In Ausnahmen sind zur Sicherung des Spielbetriebes ebenfalls engmaschige Ballschutznetze zulässig. Diese sind in eine Laubmischhecke zu integrieren, ihre maximale Höhe beträgt 3 m.

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

Rückfragen zur Rekultivierung

Bei Aufgabe des Golfplatzes hat gegenüber den Genehmigern als auch beim Abschluß von Pachtverträgen gegenüber dem Grundeigentümer den Nachweis zu erbringen, daß Rückfragen für eventuell notwendige Rekultivierungsarbeiten zur Herstellung des heutigen Zustandes von Natur und Landschaft gebildet werden.

Kontrollen

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

Chemische Mittel

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

Straßenbaulast Gerolstein

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

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

Entlang der L 9 wird entsprechend § 22 Abs. 1 LBG eine Baubeschränkzone 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 festgestellt, daß die im Plan verzeichneten Böschflächen (Schnittfeld von sichtbehinderender Bebpflanzung freigehalten werden müssen.

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

1-18 Nr. der Spielbahnen 4

Übungsgrün ÜG

Driving Range ÜW

Für die Richtigkeit der Darstellung des Inhalts:
Bitburg, den 14.10.1991
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
Bitburg, den
Kataster-amt

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer von mindestens einem Monat, d.h. vom 23.01.1992 bis einschließlich 23.02.1992 ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
(Siegel) gez. Heyen
Bitburg, den 27.03.1992
Verbands-/Stadt-/Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (3) BauGB/§ den Bezirksregierung Trier/Koblenz/Neustadt angezeigt worden.
Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht.
den.
(Siegel)

Der Stadt-/Gemeinderat hat am 19.12.1991 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Benacht kom. Belange eingeholt worden sind. Der Beschluß ist am 23.01.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden.
(Siegel) gez. Müller
Bitburg, den 27.03.1992
Stadt-/Gemeindeverwaltung

Der Stadt-/Gemeinderat hat am 19.12.1991 gem. § 2 (6) BauGB die Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.01.1992 um Stellungnahme gebeten.
Bitburg, den 27.03.1992
Stadt-/Gemeindeverwaltung

Der Stadt-/Gemeinderat hat am 19.12.1991 gem. § 2 (6) BauGB die Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.01.1992 um Stellungnahme gebeten.
Bitburg, den 27.03.1992
Stadt-/Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen wird gemäß § 11 i.V. mit § 8 Abs. 4 Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986 mit Schreiben vom 19.05.1992 Az. 6a-610-13/2-109, 501
GENEHMIGT
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag
(Siegel) gez. Mayer-Schröder

Die Genehmigungserteilung des Bebauungsplanes der Kreisverwaltung vom 19.05.1992 wie Genehmigung des Bebauungsplanes ist am 19.06.1992 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der VG-Verwaltung Bitburg-Land sowie den zuständigen Ortsbürgermeistern von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Bitburg, den 27.03.1992
Stadt-/Gemeindeverwaltung

ZUR VERVIELFÄLTIGUNG FÜR DEN FIGENTHARF FREIGEGEBEN

Pflanzliste für Golfplätze

Sträucher:

Rosa canina	Hundsrose
Frangula alnus	Pulsbaum
Corylus avellana	Haselnuß

Ausnahmen im Rahmen einer Zusatzplanliste sind nur in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde zulässig. Die Pflanzung total bedeutsamer Ostsorten ist zulässig. Dabei dürfen nur Obstsorten der folgenden Sortenliste verwendet werden.

Sortenliste

a) Äpfel:

Bohnapfel	Luxemburger Renette
Boskop	Graue Renette
Wiesenapfel	Roter Bellefleur
Winterstettiner	Kaiser Wilhelm
Goldrenette	Roter Trierer
Landsberger Renette	Schafnase
Ewerapfel	Bohnapfel

b) Birne:

Pfarrer Mostbirne	Schweizer Wasserbirne
Gräfin von Paris Tafelsorte	
Nägelesbirne	Williams Christ
Oberösterreicher Weinbirne	Gräfin von Paris
Gute graue Birne	

c) Zwetsche:

Hauszwetsche	
Wangenheimer Frühzwetsche	
Bühler Frühzwetsche	

d) Mirabelle:

Nancy	

e) Renekloden:

Oullins Renekode	
Große grüne Renekode	

f) Süßkirsche:

Große schwarze Knorpelkirsche	
Hedelfinger Riesenkirsche	
Büttners Rote Knorpelkirsche	
Kassins Frühe	

g) Sauerkirsche:

Schattenmorelle	
Große Lothkirsche	
Ludwigs Frühe	

h) Walnuß:

Walnuß	

i) Edelkastanie:

Edelkastanie	

Bäume:

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

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Salweide
Cornelis mas	Gemeine Weichsel
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus fruticosus agg.	Brombeere

Gehölze des Flattergras-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

Straßenbaulast Gerolstein

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

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

Entlang der L 9 wird entsprechend § 22 Abs. 1 LBG eine Baubeschränkzone 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 festgestellt, daß die im Plan verzeichneten Böschflächen (Schnittfeld von sichtbehinderender Bebpflanzung freigehalten werden müssen.

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

AND 2303.92
8904/4 06.12.91 S.W.I.A.G.