

**B E B A U U N G S P L A N
M I T E I N G E A R B E I T E T E M G R Ü N O R D N U N G S P L A N
S T A D T B A D G R I E S B A C H A M 1 7 . 0 2 . 1 9 9 3
G E Ä N D E R T A M 2 0 . 0 4 . 1 9 9 5**

G O L F P L A T Z P E N N I N G

Auftraggeber:

Gemeindeteil Bad Griesbach: Stadt Bad Griesbach

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

GOLF- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
DIPL. ING. KURT ROSSKNECHT
GANZENMÜLLERSTR. 26, 85354 FREISING
TEL. (08161) 66675 FAX. (08161) 66685

FREISING, DEN 20.04.1995

COPLAN INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
DIPL. ING. PETER KESSLER
KARL-ROLLE STR. 43, 84307 EGGENFELDEN
TEL. (08721) 705 322 / FAX. (08721) 705 105

EGGENFELDEN, DEN 20.04.1995

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan- und Grünordnungsplan

"Golfplatz Penning"

in Bad Griesbach im Rottal

Rechtsgrundlagen:

Die Stadt Bad Griesbach erläßt folgende textliche Festsetzungen aufgrund der:

- § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986.
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern I. d. F. der Bekanntmachung vom 05.12.1973 (GVBl. S. 600) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.10.1974 (GVBl. S. 5502).
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke I. d. F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763).
- des Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung I. d. F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419).
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie die Darstellung des Planinhalts vom 30.07.1981 (BGBl. I. S. 833).
- auf Grund des Bay.NatSchG. I. d. F. der Bekanntmachung vom 10.10.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.1986.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen: § 9 Abs. 1 BauGB

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

1.1.1 Sondergebiet "Golfplatz Penning" (nach § 11 Abs. 2 BauNVO)

- allgemein zulässig:

Die Nutzungsarten, die im Plan festgesetzt sind.

- ausnahmsweise zulässig:

Kinderspielplätze und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Gebiet liegenden Golfplatzanlage (36-Löcher-Golfplatz) dienen, wie Übungsflächen, Nebengebäude zur Unterbringung von Geräten und Maschinen, Ballfangzäune, Unterstellhütten und Abschlaghütten.

- 1.1.2 Auf die Festsetzung eines Nutzungskreuzes wird verzichtet. Die zum Golfbetrieb gehörenden Gebäude sind auf den durch Baugrenzen gekennzeichneten Flächen zulässig.
Ausnahmen sollen untergeordnete Gebäude, wie Abschlagshütten, Blitzschutzhäuschen, Pumpenhaus, bilden, deren überbaubare Flächen geringfügig in der Lage verschoben werden dürfen. Diese Gebäude sind in eingeschossiger Bauweise zu erstellen.
- 1.1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 Bau GB)
Soweit keine zwingende Firstrichtung festgesetzt ist, ist die im Plan eingetragene Firstrichtung als Vorschlag anzusehen, abweichende Firstrichtungen sind in Abstimmung mit der Stadt Griesbach möglich.

1.2 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

- 1.2.1 Bei der Anlage der Grüns, der Abschläge, der Bunker, der Teiche und der Fairways sind Erdbewegungen, die im Plan gekennzeichnet sind, erforderlich.

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

- 1.3.1 Es werden Flächen für Schutzpflanzungen, Aufforstungen, Teiche und ökologische Ausgleichsflächen wie z.B. Sukzessionsflächen angelegt, die im Plan ausgewiesen sind. Eine detaillierte Darstellung der Eingriffe, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der Pflegevorgaben erfolgt im landschaftspflegerischen Begleitplan, der im Zuge der Baugenehmigung erstellt wird. Nach diesem entscheidet sich auch die endgültige Lage der Spielflächen mit den Eingriffen und Erdbewegungen. Ebenso ist ein Pflege- und Entwicklungskonzept zu erarbeiten.
Die Ersatzmaßnahmen, die nicht im Flächennutzungsplan bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplanbereiches beider Gemeinden liegen, müssen besonders vertraglich geregelt werden. Die im Vertrag vereinbarten Nutzungen sind mit dem Landratsamt, insbesondere der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären.

- 1.3.2 Bereits vorhandene Landschaftsbestandteile:

Nr. 7545 - 13
Gehölzsaum an der Rott zwischen Sagmühle und Aumühle

Nr. 7545 - 41
Gehölzsaum nördlich Schalkham

Nr. 7545 - 45
Erlenbestände nordwestlich Schalkham

Nr. 7545 - 46
Rottaltwasser westlich AU

Nr. 7545 - 47
Baumhecke südlich Singham

Nr. 7545 - 50
Obstgarten nordöstlich Karpfham

Nr. 7545 - 51
Hecke und Gehölzsaum nordöstlich Karpfham

Nr. 7545 - 52
Hecken und Gehölzsäume an der Bahnlinie östlich Karpfham

Nr. 7545 - 57
Gehölzsaum am Asbacher Bach nordöstlich Asbach

1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

1.4.1 gr 2 + fr 2: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Bad Griesbach

1.5 Pflanzzwang, Pflanzungen, Nutzungsregelungen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)

1.5.1 Die nach den Festsetzungen geplanten und im landschaftspflegerischen Begleitplan endgültig festgelegten Freiflächen und deren Ausstattung sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzausfall ist artenreich nachzupflanzen.

1.5.2 Neuzupflanzende großkronige Einzelbäume auf öffentlichen und privaten Grünflächen: zulässig sind: Pflanzqualifikation: großkronige Bäume, Mindestpflanzgröße 8 - 10 cm StU, gemessen in 1 m Höhe

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix alba	Silberweide

1.5.3 Neuzupflanzende kleinkronige Einzelbäume auf öffentlichen und privaten Grünflächen: zulässig sind: Pflanzqualifikation: keinkronige Bäume, Mindestpflanzgröße Hei, 2 x v, z.B. 150 - 200:

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

- 1.5.4 Strauchgehölzpflanzungen: zulässig sind heimische Gehölze: Standorte: feucht(f), trocken (t), Pflanzqualität: 1 x v. 60 - 100 cm

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel (auch f)
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (f)
Ligustrum vulgare	Liguster (t)
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum (f)
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Feldrose
Salix in Arten	Weiden in Arten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (t)
Viburnum opulus	Wasserschneeball (f)

- 1.5.5 Streuobstpflanzungen sind mit heimischen, lokalen Sorten in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde anzulegen.

In Teilbereichen der Gewässerufer (festzulegen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) sind Kopfweiden anzuziehen, als Ergänzung der landschaftstypischen Nutzungsformen.

- 1.5.6 Die ökologischen Zonen der geplanten Teiche sollen ausgedehnte Flachwasserzonen und Rohbodenbereiche zur Selbstansiedlung standortgemäßer Vegetation erhalten. Die Profil- und Randausbildung wird naturnah, die Initialpflanzung standortgerecht. Als Abschirmung zu den Grüns oder anderen intensiv genutzten Flächen erhalten die Teiche einen etwa 2 m breiten Pufferstreifen als Rough, um den evtl. erhöhten Dünge- und Spritzmitteleintrag in die Teiche zu reduzieren bzw. zu verhindern. An den nicht Spielbahnelementen zugewandten Seiten kann der Roughpufferstreifen auf 10 m ausgedehnt werden.

- 1.5.7 Die Eingriffe in den Gehölzbestand werden soweit wie erforderlich durchgeführt, alle anderen bestehenden Gehölze werden vom Golfplatzbau und vom Golfbetrieb nicht berührt. (siehe auch Punkt 2.3.2.2) Ausnahmen sind in Absprache mit dem Landratsamt möglich.

- 1.5.8 Die Bäche und Gräben im Planungsgebiet werden zur Verbesserung der Fließdynamik und der bachbegleitenden Vegetation in Teilbereichen renaturiert und umgelegt; gehölzfreie, spielfreie Uferbereiche werden teilweise naturgerecht bepflanzt.

- 1.5.9 Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, daß keine Sichthindernisse entstehen.

- 1.5.10 Dichte und lichte Pflanzungen: Dichte Pflanzungen weisen geringe Pflanzabstände auf und eine bessere Durchmischung von Sträuchern und Bäumen (Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m, Arten aus Punkt 1.5.3 (25%) und 1.5.4 (75%)). Lichte Pflanzungen haben

größere Pflanzabstände, z.B. Fünfer-Gruppen mit großkronigen Bäumen (Der Pflanzabstand beträgt 8 - 10 m, Arten aus Punkt 1.5.2).

- 1.5.11 Vorhandene Wiesen sollen im Fairway-, Semirough- und Roughbereich nicht umgebrochen und neu angesät werden.
- 1.5.12 Geringfügige Abweichungen gepflanzter Bäume von ihren im Grünordnungsplan dargestellten Standorten aufgrund von gestalterischen und funktionalen Erfordernissen sind zulässig, sofern die Anzahl der festgesetzten Pflanzen nicht unterschritten wird.
- 1.5.13 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden (DIN 18 920). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Betonfertigteilen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Fernmeldeanlagen fernzuhalten.

2.1 Gestaltung der Außenanlagen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

2.1.1 Verkehrsflächen:

2.1.1.1 Wenig oder nicht befahrene Flächen, öffentliche Feld-, Wald- und Wanderwege.

Die Bodenversiegelung ist gering zu halten.
Zulässige Materialien zur Befestigung:

- Kies
- wassergebundene Decke
- Schotterrasen

2.1.2 Grünflächen

Zum Bau des Golfplatzes ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan zu erstellen. Ein Pflege- und Entwicklungskonzept ist einzuarbeiten.

2.1.2.1 Golfplatzbereiche

a) Grüns:

Das Grün, die sog. "Puttingfläche" ca. 550-600 m², Oberbodenabschubfläche von ca. 1.000 - 3.000 m². Übergänge zum bestehenden Gelände sind weich und fließend herzustellen. Die höchste Auftragshöhe liegt bei ca. 200 cm, in der Regel jedoch deutlich darunter. Aufbau: 20 cm Kiesdrainschicht und 30 cm Rasentragschicht (Sand-Torfgemisch).

b) Abschläge:

2-4 Abschlagsflächen pro Spielbahn (Ausnahme 5 Abschlagsflächen) mit Erdbewegungen im engeren Umfeld. Ebene Rasenfläche einer Größe von ca. 550-600 m² pro Spielbahn, Arbeitsfläche ca. 1.000 - 2.500 m². Anschlüsse an vorhandenes Gelände wie a).

c) Bunker:

Bunker künstliche Hindernisse (mit Sand gefüllte Mulden) eine Größe von 40 - 150 m² (reine Sandfläche). Es ist möglichst erdfarbener Sand zu verwenden. Die Bunkerböschungen sind anzusäen, so daß die Sandmulden klein bleiben. Auch reine Grasbunker sind aus Gründen der landschaftlichen Einbindung vorzusehen.

2.1.2.2 Eingriffe in den Gehölzbestand

Eingriffe in den Gehölzbestand sind im Geltungsbereich der Stadt Griesbach nicht vorgesehen. Ausnahmen sind in Absprache mit dem Landratsamt möglich.

2.1.2.3 Schutz vorhandener Bäume

Zum Schutz vorhandener Bäume sind die Baumaßnahmen so durchzuführen, daß die Gehölze weder ober- noch unterirdisch Schaden erleiden. Das Befahren mit Baufahrzeugen und Ablagern von Baumaterial im Bereich der Kronentraufe vorhandener Bäume ist zu unterlassen. Übrige Schutzmaßnahmen für Bäume während der Bauzeit siehe DIN 18920.

2.1.2.4 Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, daß er jederzeit verwendungsfähig ist. Oberbodenlager sind bei einer Lagerung länger als 3 Monate mit einer Leguminosenansaat zu versehen.

2.1.2.5 Auffüllungen und Bepflanzungen

Auffüllungen und Bepflanzungen in Bereichen der Rott und innerhalb der 5-jährigen Hochwasserlinie sind mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

2.1.2.6 Erdmodellierungen

Auffüllungen und Bepflanzungen in der 5 - jährigen Hochwasserlinie sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Wasserwirtschaftsamt abzuklären. Alle sonstigen Erdmodellierungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Auch grundlegende Abweichungen vom Bebauungsplan/Grünordnungsplan bei Erdarbeiten sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.1.3 Wasserflächen

2.1.3.1 Teiche

Soweit es möglich ist, werden die Teiche nur mit Ton abgedichtet (Die Speicherteiche wahrscheinlich mit Folie). Die max. Wassertiefe beträgt 2,50 m, bei den Bewässerungsspeicherteichen ca. 3,00 m. Die Teiche werden aufgestaut und über die Bewässerungsanlage gespeist. Ein Wasserrechtsverfahren ist separat durchzuführen.

2.1.3.2 Fließgewässer und sonstige Gewässer

Die Anlage von Teichen und Bachverlegungen ist prinzipiell durch eigene Wasserrechtsverfahren zu beantragen.

Bäche dürfen nur wechselseitig bepflanzt werden, um Räumungsmaßnahmen nicht zu behindern.

Baueingriffe, die die Abflußverhältnisse der Vorfluter verschlechtern, sind nicht zugelassen.

Entlang der Rott sind die Uferstreifen in einer Breite von 15 - 20m von jeglichen Anlagen freizuhalten. Unterschreitungen im Einzelfall sind bei Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem WWA zugelassen.

Innerhalb der 5-jährigen Hochwasserlinie ist nur die Anlage von Grüns und Abschlägen zulässig.

Für Bachverlegungen und Teichneubauten sind eigene Wasserrechtsverfahren zu beantragen.

2.1.3.3 Grundwasser

Es sind nur grundwasserunschädliche Spritzmittel zu verwenden. Die Zulassungsbestimmungen für Pflanzenbehandlungsmittel sind zu beachten.

2.2 Ver- und Entsorgung

2.2.1 Stromversorgung

Die Freileitungshöhe bzw. die Armierung der Leitungsmasten im Golfgelände ist im Zuge der Baugenehmigung mit der THÜGA AG abzuklären. Der Betrieb und Bestand der Freileitungen darf durch den Golfplatz nicht gefährdet werden.

2.2.2 Wasserversorgung

Für die Versorgung der Anlage mit Trink- und /oder Brauchwasser muß ein eigenes Wasserrechtsverfahren geführt werden.

2.2.4 Abwässer, Oberflächenwässer

Oberflächenwässer sind direkt in Vorfluter oder Teiche einzuleiten.

Von dem vorhandenen Hauptsammler ist ein Pflanzabstand von beidseitig 3m einzuhalten. Aggressiv wurzelnde Arten wie Weide, Erle etc. sind hier zu vermeiden.

2.3 Einfriedungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

- sind im allgemeinen unzulässig
- Ausnahmsweise können zur Tierhaltung Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen zugelassen werden. Gehölze lt. Artenauswahl 1.5.2, 1.5.3, 1.5.4 und 1.5.5.
- Zum größeren Schutz der öffentlichen Wege ist das Aufstellen von Ballfangzäunen zu den gefährdeten Bereichen in den ersten Jahren zulässig.

3. Hinweise:

3.1 Der Grünordnungsplan mit seinen Festsetzungen durch Planzeichen und Text ist nach Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG in den Bebauungsplan "Golfplatz Penning" integriert und als Bestandteil festgesetzt.

3.2 Mähgut, Laub und andere organische Abfälle sollten, um fruchtbare Erde zu gewinnen, kompostiert werden.

- 3.3 Bei der Durchführung der Erdarbeiten sind Abweichungen von den im Bebauungs-, Grünordnungsplan eingetragenen Erdbewegungen aufgrund einer besseren landschaftlichen Einpassung ins Gelände zulässig.
- 3.4 Für den Einsatz von Spritzmitteln wird eine Ausnahmegenehmigung nach § 6 Abs. 2 Pflanzenschutzgesetz (PflSchG) vom 15.09.86 beim Landratsamt Passau beantragt. Um den Schutz der Landschaft zu gewährleisten wird empfohlen ein Dünge- und Spritzmittelbuch zu führen.
- 3.5 Oberflächenwasser/Regenwassernutzung
Eine Nutzung des Regenwassers zur Beregnung der Golfanlage wird empfohlen (Niederschlagswassereinleitung in Regenwasserzisternen oder in die Speicherteiche).
- 3.6 Zu Gewässern III. Ordnung wird mindestens einseitig ein 3-5m breiter Bearbeitungs- und Pflegestreifen belassen.

Arbeitsgemeinschaft:

Roßknecht/Kessler COPLAN

Bearbeitung Bebauungsplan-Teil:

COPLAN Ingenieurgesellschaft mbH
Dipl.-Ing. Peter Kessler
Karl-Rolle-Straße 43
84307 Eggenfelden

Bearbeitung Grünordnungsplan-Teil:

Golf- und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Kurt Roßknecht
Dennenmoos 7
D-88131 Lindau
Tel.: 08382/23005
Fax.: 08382/6852

Büro Freising
Dipl.-Ing. Mareija Scheepers
Ganzenmüllerstraße 26
D-85354 Freising
Tel.: 08161/66675
Tel.: 08161/66685