

**BEBAUUNGSPLAN  
GOLFPLATZ SAGMÜHLE**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Sondergebiet Golfplatz Sagmühle nach § 11 BauNVO - SO**

Das Gebiet dient der Errichtung und dem Betrieb eines 18-Löcher-Golfplatzes, der damit in Zusammenhang stehenden Anlagen und der begleitenden Nutzung für Freizeitwecke.

**2. Zulässig sind:**

**2.1** Golfclub Gebäude mit Nebenanlagen zu Freizeitwecken  
Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Gebiet liegenden Grundstücke und des Gebietes dienen und die seinem Bestimmungszweck nicht widersprechen, insbesondere  
Übungsflächen  
Nebengebäude zur Unterbringung von Geräten, Maschinen  
Restaurationsbetrieb  
Läden  
Ballfangnetze ...

**2.2** Freizeitwecke  
Sommerstockbahn, Volleyball, Bogenschützen, Kinderspielplatz

**2.3** Stellplätze

**2.4** 1 Pächterwohnung

**2.5** GFZ 0,2

**2.6** BMZ 2,0

**3. Ausnahmsweise zulässig sind:**

**3.1** Unterbringung für Golflehrer

**3.2** Unterbringung für Gastspieler

**5. Bauweise offen**

 Haupt- und Nebengebäude sollen so angeordnet sein, daß jeweils ein Hof entsteht.

**6. Allgemeine Gestaltung und Nutzungen**

Die baulichen Anlagen sind dem ländlichen Charakter im Bereich des Bebauungsplanes anzupassen.

**7. Hochwasser**

Alle Erdgeschoßflächen sind ausreichend über dem Hochwasserpegel 338,50 ü.NN zu erstellen.  
In Untergeschoßen müssen Vorkehrungen zum Schutz gegen Hochwasser getroffen werden.

## 8. Gestaltung der Gebäude

- 8.1 2-geschoßig UG - EG, wobei das EG gestalterisch vom untergeordneten UG zu unterscheiden ist.
- 8.2 Dächer
- 8.2.1 Dachneigung 20 - 38°
- 8.2.2 Dachdeckung Ziegel
- 8.4.3 Dachform Satteldächer  
Auf eine ruhige, dem Rottaler Charakter angepaßte Dachform ist zu achten.
- 8.4.4 Dachgaupen Satteldachform, zulässig bei Dachneigung mind. 35°, Vorderfläche max. 1,5 qm, Abstand vom Ortgang mind. 2,5 m, Abstand untereinander mind. 2,0 m. In die Dachfläche eingeschnittene Terrassen o.ä. sind unzulässig.
- 8.4.5 Dachvorsprünge zulässig  
Wird das Dach mit Vorsprung am Giebel gebaut, darf der Überstand max. 1,2 m betragen.
- 8.5.1 Fassaden Als Material sind nur verputzte, hell, nicht grell gestrichene Wandflächen und untergeordnet Holzschalungen in senkrechter, überlappter Ausführung zulässig.  
Bei Putzen ist der heimische Glattputz zu verwenden.
- 8.5.2 Vordächer, Loggien, Balkone und Pergolen sind dem vorgenannten Baustil einzuordnen.
- 8.5.3 Fenster und Türen Glänzende Materialien, hell eloxiertes Metall oder Glasbausteine sind unzulässig.  
Fensterflächen über 0,75 qm müssen durch Sprossen geteilt werden.
- 8.5.4 Fensterläden sind in der Regel in Holz auszuführen.  
Rolläden sind zulässig, wenn sie den Farbtönen des Holzes bzw. des Putzes angepaßt sind.  
Rolladenkästen dürfen nach außen nicht in Erscheinung treten.

9. Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind nur innerhalb der festgelegten Grenzen zulässig.  
Garagen sind den unter Ziff. 8 aufgestellten Gestaltungsprinzipien anzupassen.

Stellplätze sind nach folgendem Stellplatzschlüssel herzustellen:

Pro Wohneinheit	1 Stellplatz
Golfplatz	90 Stellplätze
Pro 30 qm Restaurationsbetrieb	1 Stellplatz (Besucheranteil)

10. Grüngestaltung

10.1 Golf-Spielflächen

Die Grüngestaltung ist aufgrund des Grüngestaltungsplanes Nr. 2.3 des Architekten Kurt Roßknecht vom 20. November 1984, der Bestandteil des Baugenehmigungsbescheides des Landratsamtes Passau vom 15. Mai 1986 ist, geregelt.

10.2 Stellplätze und Clubhausaußenbereich

10.2.1 Der Parkplatz ist stark zu begrünen mit Ahornhochstämmen zwischen den Stellflächen als Schattenspender für die Autos, zum anderen mit dichten Buschreihen als Begrenzung, damit die parkenden Autos vom übrigen Gelände optisch abgeschottet werden.

10.2.2 Der Clubhausbereich ist locker mit standortgerechten Gehölzen, Baum- und Buschreihen zu bepflanzen.

10.2.3 Aufschüttungen/ Böschungen/ Übergänge

Die Aufschüttungen sollen an ihrer Oberfläche modelliert und gestaltet werden.

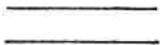
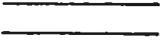
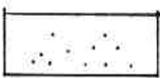
Übergänge zu Aufschüttungen bzw. zwischen Straße und angrenzender Grünfläche bzw. Grünfläche und Terrasse sind durch Bepflanzung (Gras, Hecken etc.) "fließend" zu gestalten.

Harte Übergänge, z.B. durch Randsteine, sind unerwünscht.

10.2.4 Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über den bestehenden öffentl. Feld- und Waldweg, Fl.-Nr. 637/2 zu den Anschlußstellen B 388 Kindlbach und Schwaim.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist entweder eine Fahrbahnbreite von 4,5 m oder bei 3 m Fahrbahnbreite eine ausreichende Zahl von Ausweichstellen herzustellen.

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
- 1.1 SO "Golfplatz Sagmühle" Sondergebiet (§ 11 BAUNVO)
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
- GFZ 0,2
- Baumassenzahl 2,0
- 3.0 Bauweise
- 3.1 offen
- 3.2 Baugrenze 
- 4.0 Verkehrsflächen
- 4.1  Zufahrtsstraße Golfclub
- 4.2  Privatwege
- 4.3  Straßenbegrenzungslinie
- 4.4  Kanal-, Wasser- und Gasanschluß nach Schwaim
- 4.5  Thermalwasserleitung von Bohrung nach Bad Griesbach
- 5.0  Grünflächen
-  Anpflanzungen

## ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Hinweise

### 7.0 KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

- 7.1  Flurgrundstücksgrenze mit Grenzstein
- 7.2 647 Flurstücksnummern
- 7.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**SONDERGEBIET GOLFPLATZ SAGMÜHLE**

---

**Stadt** : Griesbach i. Rottal

**Landkreis** : Passau

**Regierungsbezirk** : Niederbayern

**Entwurfsverfasser** : Architekt BDA  
Dipl.Ing. Wolfgang Lill  
Passauerstr. 32 a/1  
8398 Pocking

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Deckblatt Nr. 5 zum Flächennutzungsplan der Stadt Griesbach, genehmigt am 3.10.80, entwickelt.

Die Voraussetzungen zum Bau des 18-Loch-Meisterschafts-Golfplatzes wurden mit dem positiven Abschluß des durchgeführten Raumordnungsverfahrens geschaffen. (Bescheid v. 1.9.83 Az 800 - 8302-5 Reg. v. Ndb.)

Die planungs- und wasserrechtlichen Genehmigungen wurden am 15.4.86 bzw. am 22.5.86 durch das Landratsamt Passau bzw. Wasserwirtschaftsamt Passau erteilt.

## 2. Umgrenzung und Größe des Gebietes

Das Gebiet der Golfplatzanlage umfaßt ca. 65 ha.

Die Flächen liegen auf den Hoheitsgebieten der Gemeinden Griesbach, Bayerbach (Verwaltungsgemeinschaft Birnbach) und Rotthalmünster. Bei den im Hoheitsgebiet der Stadt Griesbach befindenden Grundstücken handelt es sich um die Fl.-Nr. 637/2, 645, 645/1, 646, 647/1 u. 2 u. 4, 663, alle Gemarkung Karpfham.

## 3. Erschließung

### 3.1 Verkehrserschließung

Die Anbindung an die B 388 erfolgt über die bestehenden Anschlußstellen Kindlbach bzw. Schwaim und entlang der B 388 über den im Zuge der Höhenfreistellung der Schwaimer Kreuzung angelegten Wirtschaftsweg. Von hier aus erfolgt die Zufahrt über den bestehenden Feld- und Waldweg 637/2. Dieser Weg wird aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entweder auf eine Breite von 4,5 m ausgebaut, bzw. bei 3 m Fahrbahnbreite mit einer ausreichenden Anzahl von Ausweichstellen versehen.

### 3.2 Abwasser

Der Anschluß erfolgt an die Abwasserkanalisation im Ortsteil Schwaim. Der Anschluß vom Golfclub-Gebäude zum Anschlußschacht S 14 in Schwaim ist bereits erstellt. Der Bau der Ortskanalisation Schwaim erfolgt im Frühjahr 1987.

### 3.3 Trink- und Brauchwasser

Der Anschluß erfolgt an die Versorgungsanlage des Zweckverbandes "Ruhstorfer Gruppe".

Die Versorgungsleitungen nach Schwaim sind bereits verlegt. Der Anschluß an die Zentralversorgung erfolgt im Zuge des Kanalbaues in Schwaim

3.4 Gasversorgung

Der Anschluß erfolgt an die Versorgungsanlage der Erdgasversorgung Südbayern. Sonst siehe Punkt 3.3.

3.5 Stromversorgung

Der Anschluß an die Trafostation Kindlbach der OBAG ist bereits erstellt.

3.6 Müllentsorgung

Die Müllabfuhr ist zentral geregelt und erfolgt durch den Zweckverband Abfallbeseitigung Donau-Wald.

4. Erschließungskosten

Der Stadt Griesbach entstehen keine Kosten aus den in Punkt 3. aufgeführten Erschließungsmaßnahmen.

5. 18-Loch-Meisterschafts-Golfplatz

Der Bau erfolgte hier im Jahre 1985/86 nach den Plänen des Golfarchitekten Dipl.Ing. Kurt Roßknecht, welche durch Bescheid des Landratsamtes Passau vom 15.4.1986 und wasserrechtliche Genehmigung durch das Wasserwirtschaftsamt Passau Az 5.b - 21 - Apl.Nr. 641/6 - 1, Kindlbach vom 22.5.86 . Im Zuge des Baues wurden bessere Bedingungen zum Abfluß von Hochwasser geschaffen.

6. Hochbauten

6.1 Nutzung

Im Zusammenhng mit der Betreibung der Golfanlage werden Hochbauten erstellt, die Einrichtungen beherbergen, die dem Nutzungszweck der in dem Gebiet liegenden Grundstücke oder des Gebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Die geplanten Nutzungen sind insbesondere:

Übungsflächen; Nebengebäude zur Unterbringung von Geräten, Maschinen o.ä.; Restaurationsbetrieb; Läden; Ballfangnetze; Wohnung für Pächter, Golflehrer und Gastspieler.

6.2 Gestaltung

Die Bauweise soll sich dem im Plangebiet anzutreffenden ländlichem Charakter anpassen.

6.3 Hochwasser

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Überschwemmungsbereich der Rott.

Der Hochwasserstand liegt bei 338,50 ü. NN.