



STADT NEUBURG A. D. DONAU

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR.: 6-07 „SONDERGEBIET GOLFPLATZ HEINRICHSHAIM“

Bebauungsplanvorschriften

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien (EAG-Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) in der Fassung der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
4. Bayerische Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2003 (GVBl. S. 497)
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen a. Gr. Art. 91 BayBO
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bek. vom 18.08.1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2002 (GVBl. S. 975)

A. Schriftliche Festsetzungen (Festsetzungen durch Text)

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 11 BauGB

Das Gebiet des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird als Sonderbaufläche gem. § 11 BauGB mit der Zweckbestimmung Freizeit/Sport festgesetzt.

Innerhalb dieser privaten Grünflächen liegen:

1.1 Die eigentlichen Golf-Spielflächen mit:

- Abschlägen (Tees)
- Spielbahnen (Fairways)
- Hindernisse (Bunker)
- Grüns (Greens)
- Wasserflächen (Neuanlage von Teichen)

Abschläge und Grüns mit Kunststoffrasen sind bei intensiv genutzten Bereichen zulässig.

1.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Für diese gesamte private Grünfläche gelten die in den Planzeichen festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der dort aufgeführten Art, Umfang und Intensität.

Die Abgrenzung der einzelnen Teilflächen ergibt sich aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

- 1.3 Baufenster für das Clubhaus und die Abschläge an der Driving-Range
- 1.4 Nebenanlagen für den Golfsport (z.B. Abschlagshütten, Unterstellhütten).
- 1.5 Verkehrsflächen, sowie deren besondere Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB, und zwar als:
 - öffentliche Fuß- und Wirtschaftswege
 - Parkplätze
- 1.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB
- 1.7 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB

2. Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB

- 2.1 Als Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ist eine Abschlagshütte an der Driving-Range mit einer Grundfläche von 120 x 8,00 m zulässig.
- 2.2 Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen werden.

3. Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB

Östlich des landwirtschaftlichen Betriebes der Fam. Ziegler sind PKW-Stellflächen ausgewiesen. Die Stellflächen sind versickerungsfähig mit Schotterrasen auszubilden. Eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nicht zulässig.

Am Ende der Matthias-Bauer-Straße (Flur Nr.: 1355/2) ist ein Wendehammer auszubauen damit eine Durchfahrt vom Golfplatz ausgeschlossen ist.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gem. § 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB

- 4.1 Für die im Planteil dargestellten Fuß- und Wirtschaftswege innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- 4.2 Soweit Leitungen der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung, der Bundespost und der Energieversorgung über Privatgrundstücke geführt werden, sind im Planteil Flächen für Leitungsrechte festgesetzt.

5. Wasserflächen und Regelung des Wasserabflusses
gem. § 9 Abs. 1, Nr. 16 BauGB

- 5.1 Auf den Flur Nr. 1349/1, 1350, 1351, 1352, 1426 und 1427 sind insgesamt fünf Teiche mit einer Oberfläche von insgesamt 14.020 m² zu errichten. Die Uferzonen sind im Bereich des Hardroughs mit unterschiedlichen Böschungsneigungen zu entwickeln um natürliche Uferzonen mit wechselfeuchten Lebensräumen für Tiere und Pflanzen entstehen zu lassen. Die max. Wassertiefe wird auf 4,00 m unter anstehendem Geländeniveaus festgesetzt.

Die Teich sind zur Vermeidung der Ansiedlung von Stockenten und anderen Wasservögeln so zu pflegen, dass sich keine größeren Röhrichtbestände bilden (max. 4 Röhrichtpulks/Teich mit einer Ausdehnung von jeweils höchstens 20 m²). Für Wasservogel besteht ein Fütterungsverbot.

- 5.2 Drainagen aus den Spielbahnen, Grüns und Abschlägen sind, soweit sie in der Nähe von den Teichen bzw. Feuchtzonen liegen, so auszubilden, dass ausreichende Pufferflächen zur Verhinderung von direktem Nährstoffeintrag in Oberflächengewässer ausgeschlossen ist.
- 5.3 Niederschlagswasser und die Dachentwässerung ist über die belebte Bodenzone bzw. angrenzende Feuchflächen abzuleiten und zu versickern.

6. Erdbewegungen/Bodenmodellierungen
gem. § 9 Abs. 1, Nr. 17 BauGB

- 6.1 Im Bereich der geplanten Teiche sind Bodenabträge bis zu einer max. Tiefe von 4,00 m unter Geländeoberkante (GOK) zulässig.
- 6.2 Zur landschaftlichen Einbindung der Grüns und der Abschläge sowie einzelner Spielbahnabschnitte sind Erdbewegungen notwendig.
Das Maß wird auf $\pm 1,50$ m ab GOK beschränkt.
- 6.3 Im Bereich der ehemaligen Altwasserrinne sind Bodenabträge zur Herstellung und Entwicklung feuchter Röhricht- und Hochstaudenfluren zulässig.
- 6.4 Zwischen den Greens und Gewässern ist ein Abstand von 10 m einzuhalten um ein Auswaschen von Düngestoffen und Mähgut zu vermeiden.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB

- 7.1 Innerhalb des Planungsgebietes, sind entsprechend der Darstellung im Planteil und der potentiell natürlichen Vegetation (Ziff 4 in der Begründung) einheimische Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vorgesehen.

8. Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB

- 8.1 Die im Planteil zur Erhaltung festgesetzten Bäume sowie die in den jeweils gekennzeichneten Flächen zur Erhaltung festgesetzten Sträucher, Gehölzgruppen und sonstigen Bepflanzungen inkl. der nach Art. 13d BayNatSchG erfassten und geschützten Biotope dürfen weder beseitigt, beschädigt, noch in ihrem Wachstum beeinträchtigt werden.

Zulässig sind jedoch Eingriffe im Zusammenhang mit festgesetzten Verpflanzungen bzw. erforderlichen Pflegemaßnahmen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie die entsprechenden Flächen
gem. § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB

- 9.1 Erdbewegungen sind im Bereich der Teiche, der Abschlüge, der Bunker, der Grüns und in der Altwasserrinne dargestellten Bereiche zulässig.

- 9.2 Eingriffe in den Boden sind bei größtmöglicher Schonung des Oberbodens maximal bis zu einer Höhe von $\pm 1,50$ m zulässig.

Der anfallende Erdaushub ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden fachgerecht zwischenzulagern. Die Flächen für die Oberbodenmieten haben zu vorhandenen wertvollen Lebensräumen mindestens einen Abstand von 10 m einzuhalten; ihre Höhe darf 2,00 m über Geländeoberkante nicht übersteigen. Die Oberbodenmieten sind bei einer Lagerzeit von länger einem Jahr durch Einsaat einer Leguminosen-Mischung zu schützen.

- 9.3 Die Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung = extensive Wiese sind durch Ansaat von Landschaftsrasen mit Kräutern bzw. durch entsprechende Sukzessionslenkung in 2-schürige extensive Wiesen zu entwickeln. Das Mähgut ist soweit möglich als Futter in der Landwirtschaft oder in Pferdehöfen zu verwerten (Grünfutter oder Heu). Andernfalls ist es einer geeigneten Kompostierung zuzuführen.

10. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe sind in den Planzeichen und im Planteil „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ in folgenden Differenzierungen festgesetzt:

- Entwicklung von feuchten Hochstaudenfluren
- Entwicklung von brennenartigen Staudenfluren
- Entwicklung artenreicher Wiesen

B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften für die Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 LBO

1. Höhe

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Dachkante und Außenwand.
Die Traufhöhe für die Nebenanlagen wird auf 3,20 m über dem höchsten Geländeanschnitt festgelegt. Die Höhe der benachbarten landwirtschaftlichen Lagergebäude darf in keinem Fall überschritten werden.

2. Äußere Gestaltung

Die äußere Gestalt des Baukörpers hat sich an der ortstypischen Bauweise zu orientieren. Reflektierende Metallverkleidungen sind ausgeschlossen.

3. Einfriedungen

Eine äußere Einfriedung des Golfplatzes ist nicht zulässig.

Zum Schutz an Wegen bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Einzelfall Ballschutzgitter i.V. mit Gehölzpflanzungen möglich.

4. Geländeänderungen

Notwendige Auffüllungen und Abtragungen sind landschaftstypisch an das umgebende Gelände anzupassen.

5. Pflegearbeiten

Im gesamten Golfgelände sind Pflegearbeiten und der dazu notwendige Maschineneinsatz gem. der gesetzlichen Regelungen und Verordnungen zulässig (Sportanlagen-Lärmschutzverordnung - 18.BImSchV vom 18. Juli 1991 - BG Bl. I S. 1588; sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26. August 1998 - GMBI. Nr. 26 1998 S. 503; Verordnung zur Einführung der Geräte- und Maschinelärmschutzverordnung i.E.).

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

1. Stromleitungen

Von Südost nach Nordwest quert eine 20 kV-Freileitung die Flurstücke mit den Nr.: 1351 und 1352 der Stadtwerke Neuburg.

Bei der Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist auf den Schutzbereich der Freileitung zu achten.

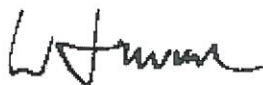
Für die Stromversorgung des Golfplatzes, seiner Gebäude und Anlagen ist ggf. die Errichtung einer eigenen Trafostation notwendig. Dafür ist im südlichen Bereich des Flurstücks mit der Nr.: 1352/6 ausreichend Platz vorhanden.

2. Denkmalschutz

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes ist bei Bekanntwerden von Bodendenkmälern im Zuge von Erdarbeiten das Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Ingolstadt – Tel.: 0841/1638 - unverzüglich zu benachrichtigen. Dabei sind folgende Punkte zu beachten:

- A. Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- B. Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.
- C. Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen.
- D. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- E. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Ingolstadt, den 26. September 2006



Wolfgang Weinzierl

Neuburg a. d. Donau, den 28.02.2007



Der Oberbürgermeister

L:\A104_Golfplatz Neuburg-Heinrichsheim\Text\Textliche Festsetzungen.doc

VERFAHRENSVERMERKE:

1) Aufstellungsbeschluss:

am:15.03.2005.....Nr.:.....46/2005.....

2) Bekanntmachung:

am:23.03.2005.....Nr.:.....12.....

3) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
und § 4 Abs. 1 BauGB:

vom:.....22.12.2005.....bis:.....24.01.2006.....

4) Bekanntmachung:

am:.....21.12.2005.....Nr.:.....48.....

5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

vom:.....06.07.2006.....bis:.....08.08.2006.....

6) Bekanntmachung:

am:.....28.06.2006.....Nr.:.....22.....

7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:

am:.....26.09.2006.....Nr.:.....106/2006.....

8) Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB:

am: 07.03.2007Nr.: 8.....

9) Der Bebauungsplan ist hiermit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen
des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB
ist hingewiesen worden.

Neuburg an der Donau, 28.02.2007
Stadt Neuburg an der Donau


Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

