

07. 2. 08

STADT NEUBURG A. D. DONAU

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES NR.: 6-07 „SONDERGEBIET GOLFPLATZ HEINRICHSHEIM“

Bebauungsplanvorschriften

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098)
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 91 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 Art. 21 des Gesetzes vom 26.07.2005 (GVBl. S.287)

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)

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 Verkehrsflächen, sowie deren besondere Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB, und zwar als:

- öffentliche Fuß- und Wirtschaftswege
- Parkplätze

- 1.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB

- 1.5 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

Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

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 Schotterrassen 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 zum 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 Greens bzw. drainierten Flächen sind keine Pflanzenschutzmittel einzusetzen. Bei Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist der gesetzlich geforderte Abstand von Gewässern einzuhalten.
- 5.2 Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone bzw. angrenzende Feuchtflächen abzuleiten und zu versickern. Eine punktuelle Einleitung von drainierten Greens in Teiche oder Gräben ist aufgrund der Düngung in diesen Bereichen unzulässig.
- 5.3 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.
- 5.4 Greens sind in einem Mindestabstand von 25 m zu Gewässern zu errichten.

6. Erdbewegungen/Bodenmodellierungen

gem. § 9 Abs. 1, Nr. 17 BauGB

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.

Durch die Geländemodellierungen darf der Oberflächenabfluss nicht nachteilig auf angrenzende Grundstücke, insbesondere auf die angrenzende Bebauung, verändert werden.

Bei Auffüllungen darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

Bei Aufdeckung von Altlasten ist das die Stadt Neuburg und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt unverzüglich zu informieren.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB

Innerhalb des Planungsgebietes, sind entsprechend der Darstellung im Planteil und der dort zitierten Artenauswahlliste Pflanzungen von einheimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen.

Auf die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art. 47 Abs. 1 des Ausführungsgesetzes zum BGB (AGBGB) wird verwiesen.

8. Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB

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 innerhalb der Bereiche, die als Flächen für die Golfnutzung dargestellt sind, 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. Immissionsschutz

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 - 32. BImSchV vom 06.09.2002).

Pflegearbeiten sind in folgenden Zeiten zulässig:

Montag bis Samstag: zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr

an Sonn- und Feiertagen: zwischen 10:00 Uhr und 18:00 Uhr

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 folgendem Entwicklungsziel festgesetzt:

- Entwicklung artenreicher Wiesen

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

1. 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.

2. Geländeänderungen

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

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

1. Denkmalschutz

„Nach Art. 7 ff des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind die Stadt Neuburg a.d.Donau und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege umgehend zu informieren, sobald im Bereich von bekannten oder vermuteten oder den Umständen nach anzunehmenden Bodendenkmälern Erarbeiten vorgenommen werden sollen und die erforderliche bodendenkmalschutzrechtliche Erlaubnis zu beantragen. 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.

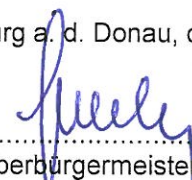
Ingolstadt, den 16. Januar 2008


.....
Wolfgang Weinzierl



Neuburg a. d. Donau, den.....

11. 6. 08


.....
Der Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

1) Änderungsbeschluss:

am:13.06.2007.....Nr.:.....94/2007.....

2) Bekanntmachung:

am:04.07.2007.....Nr.:.....23.....

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

vom:..... 02.08.2007.....bis:..... 04.09.2007.....

4) Bekanntmachung:

am:..... 01.08.2007.....Nr.:.....26.....

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

vom:..... 19.11.2007.....bis:..... 02.01.2008.....

6) Bekanntmachung:

am:..... 21.11.2007.....Nr.:.....36.....

7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:

am:..... 16.01.2008.....Nr.:..... 06/2008.....

8) Bekanntmachung der Bebauungsplan-Änderung nach § 10 Abs. 3 BauGB:

am:.....18.06.2008.....Nr.:.....25.....

9) Die Bebauungsplan-Änderung 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, 11. 6. 08
Stadt Neuburg an der Donau


Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

