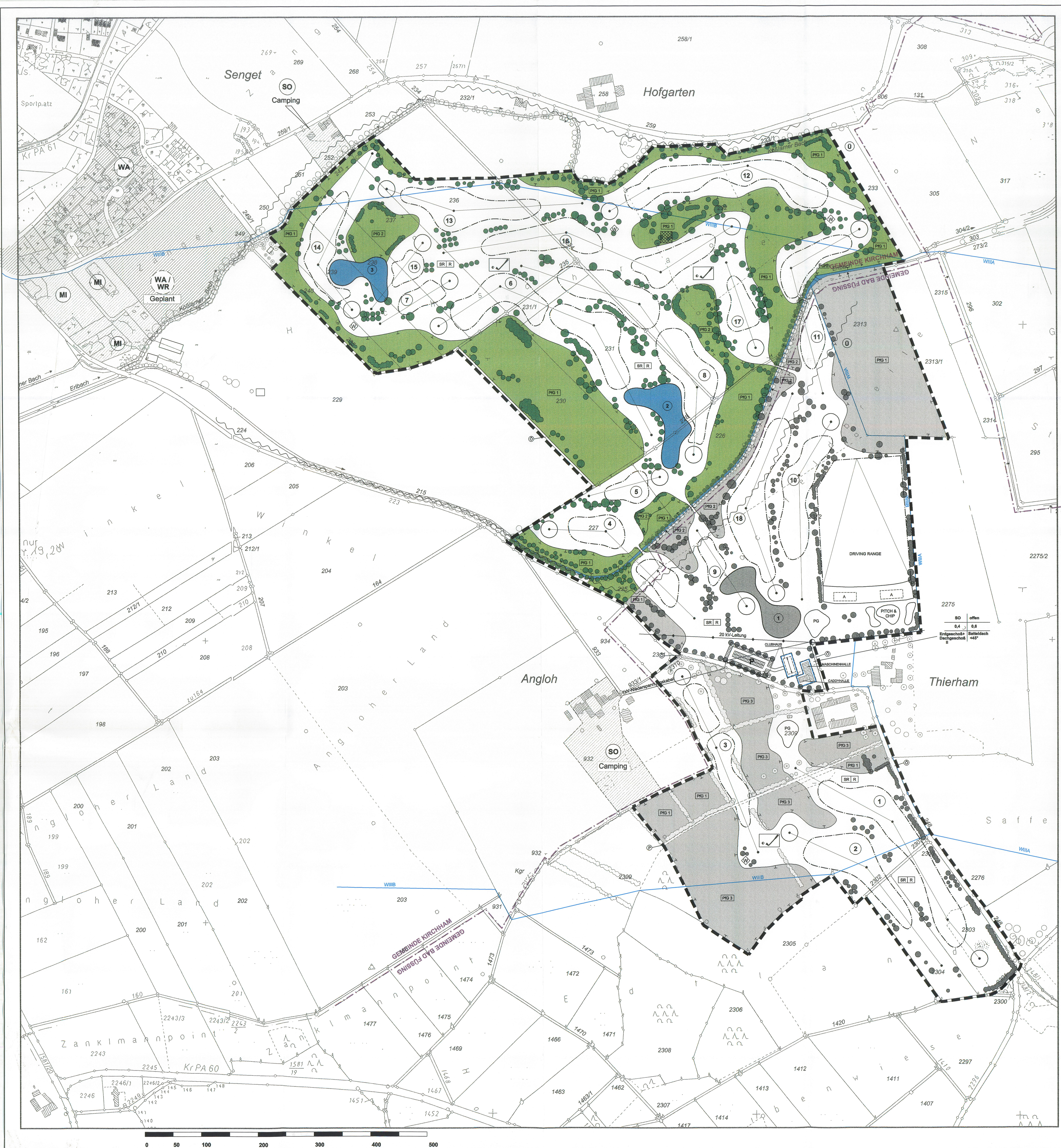




ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN NACH § 1-4, 8-12 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1		Sondergebiet mit Zweckbestimmung Golfanlage § 10 (1) BauNVO
1.2		Nutzungsachablone
		1 = Gebietsart
		2 = Bauweise
		3 = Grundflächenzahl
		4 = Geschöfächenzahl
		5 = Vollgeschosse
		6 = Dachform, Dachneigung

2. BAUWEISEN - BAUGRENZEN

2.1		Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenze § 9 (1) 2 BauGB / § 23 Bau NVO
2.2		Vorhandene Gebäude, Umrüstung als zweckgebundene bauliche Anlage Golfplatzstruktur
2.3		Masszahl in Metern
2.4		Festlinie

3. VERKEHRSPFLÄCHEN

3.1		Parkplatz mit Stellplatzanzahl § 9 (1) 11 BauGB
3.2		Öffentliche Straßen, Wege
3.3		Private Wirtschaftswage

4. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

4.1		Freileitung
-----	--	-------------

5. GRÜNFLÄCHEN

5.1		Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Golfanlage § 9 (1) 10 BauGB
5.2		Vorgeschlagener Spielbahnverlauf

6. PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNG UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

6.1		Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB (Ausgleichsmaßnahmen)
6.2.1		Pflanzbindung § 9 (1) 25 A BauGB
6.2.2		Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Feldgehözen und Hecken
6.3		Pflanzgebot § 9 (1) 25A BauGB
6.3.1		Pflanzgebot für extensiv zu nutzendes Grünland
6.3.2		Pflanzgebot für Sukzessionsflächen
6.3.3		Pflanzgebot für Streuobstwiesen
6.3.4		Einzelbaum
6.3.5		Hecken, Gehölzgruppen

7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

7.1		Wasserflächen (Teiche) mit Nummer § 9 (1) 10 BauGB
7.1.1		Speicherbecken für Beregnung
7.1.2		Speicherbecken mit Landschaftsteil
7.1.3		Speicherbecken mit Landschaftsteil
7.2		Graben/Bachlauf mit Fiefrichtung
7.3		Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Wasserschutzzone III § 9 (1) 10 BauGB
7.4		Überschneidungsgebiet amtlich nicht festgesetzt

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

8.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Baugebietes § 9 (7) BauGB
8.2		Vorhandene Grundstücksgrenzen
8.3		Flurnummern
8.4		vorgeschlagene Grundstücksgrenze
8.5		Bodenkenntnis (Art. 7 Abs. 1 u. 4 DeschG)

9. ZULÄSSIGE GEBÄUDE INNERHALB DER GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG GOLF

9.1		Wetterschutzhütte
9.2		Abschlaghütte
9.3		Holzsteg

10. GRÜNFLÄCHEN, AUSGLEICHMASSNAHMEN

10.1		Grünfläche mit Zweckbestimmung Golf
------	--	-------------------------------------

11. ZULÄSSIGE GEBÄUDE INNERHALB DER GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG GOLF

11.1		Wetterschutzhütte
11.2		Abschlaghütte
11.3		Holzsteg

12. ZULÄSSIGE GEBÄUDE INNERHALB DER GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG GOLF

12.1		Wetterschutzhütte
12.2		Abschlaghütte
12.3		Holzsteg

13. ZULÄSSIGE GEBÄUDE INNERHALB DER GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG GOLF

13.1		Wetterschutzhütte
13.2		Abschlaghütte
13.3		Holzsteg

14. ZULÄSSIGE GEBÄUDE INNERHALB DER GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG GOLF

14.1		Wetterschutzhütte
14.2		Abschlaghütte
14.3		Holzsteg

Textliche Festsetzungen (Bebauungsvorschriften)

zum Bebauungsplan

"Golfpark Bad Füssing Kirchham"

Gemeinden Bad Füssing und Kirchham

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - BauGB
Sondergebiet - Golf- gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO.
Die im Sondergebiet - Golf- zu errichtenden baulichen Anlagen dürfen nur im Zusammenhang mit der Golfplatznutzung erstellt werden.

2. Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

siehe Planietrang

3. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Sondergebiet - Golf- gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO.
Die im Sondergebiet - Golf- zu errichtenden baulichen Anlagen dürfen nur im Zusammenhang mit der Golfplatznutzung erstellt werden.

4. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zu den Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse, Geschöfächenzahl, siehe Planietrang. Die Angaben sind Höchstgrenzen.

5. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Als Bauweise wird die offene geschlossene Bauweise festgesetzt, (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

6. Gestaltung (Dachdeckung)

Es sind Ziegel, die farblich zu den bestehenden Gebäuden passen, zu verwenden.

7. Geschöfächenzahl

siehe Planietrang

8. Grünordnung

Baufestsetzungen

Pflanzgebote:

Hofbäume, Einzelbäume
Sol. mind. 3 x v. STU 16-18

Artenselwahl:

Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Aesculus hippocastanum Rosskastanie
Juglans regia Walnuss
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde

Oberrflächenwasser:

Das anfallende Oberflächenwasser ist getrennt zu sammeln und durch Speicherung des Brauchwassersystems (Beregnung der Grünflächen, Speisung der Teiche) zuzuführen.

Parkplätze

In der Wasserschutzzone III B ist die Anlage von 110 Stellplätzen zulässig. Eine vollständige Oberflächenbefestigung ist nur im Bereich der Fahrgassen zulässig. Die Stellplatzflächen sind nur mit wasserdurchlässigen Belagarten bzw. mit Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu gestalten.

Pflanzgebot:

1 Einzelbaum je 10 Stellplätze
Sol. mind. 3 x v. STU 16-18

Artenselwahl:

Acer campestre Feldahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelbeere
Quercus robur Stieleiche
Tilia platyphyllos Sommerlinde

8. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nach folgender Massgabe zulässig:
- Wetterschutzhütten im Golfareal
- Abschlaghütten bei der Driving Range
Diese sind in der Gestaltung dem Landschaftsbild anzupassen.

9.1 Schallschutz

Zum Schallschutz der in südlicher Richtung von der Driving-Range befindlichen Wohngebäude in Thierham sind die Abschlaghütten an der südlichen Seite in geschlossener Bauweise auszuführen.

10. Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen

10.1 Grünfläche mit Zweckbestimmung Golf

Insbesondere durch eine umweltgerechte Pflege sollen Eingriffe im Bereich der Golfplatzflächen minimiert werden. Diese Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren in einem Pflegeplan bzw. Düngeplan darzustellen. Diese Düngepläne sind regelmäßig aufzustellen (Soll-Ist-Vergleich) und dem Wasserversorgungsamt Passau vorzulegen. Ein landschaftspflegerischer Begleitplan mit Pflege- und Entwicklungskonzept, abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde, ist als Bestandteil des Bauantrags im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Die Rasenmäherdämmverordnung § 8 BImSchV, in der Fassung vom 13.7.92 (BGBl. I S. 1248) ist einzuhalten

Die Düngung, speziell die Stickstoffdüngung, hat sich nach dem "Leitfaden für die Düngung von Rasenflächen in Wasserschutzgebieten" des Ministeriums für den ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu richten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln darf nur nach Maßgabe des Verzeichnisses der Anlage 2 (Pflanzenschutzmittel nach SchäLVVO) erfolgen.

Eine Beregnung der Flächen ist nur bei 70% Bodenfeuchte der nutzbaren Feldkapazität zulässig.

Außerhalb von Bereichen mit Bodenbewegungen hat die Umwandlung von bestehenden Grünflächen umbruntes zu erfolgen.

Die Bodenbewegungen (mit sofortiger anschließender Einsaat) sind möglichst im Frühjahr durchzuführen.

Die Einsaat ist kleinkörnig und abschnittsweise zu gestalten.

Die Düngung mit stickstoffhaltigen Düngern ist zu minimieren und darf nur im Rahmen exakter Düngungspläne und Düngungsplänen durch ausgewiesenes Fachpersonal erfolgen.

Die Düngungspläne und -blatten sind von Fachpersonal aufzustellen, als müssen von einer staatlichen Fachverwaltung (z.B. Landwirtschaftsverwaltung) überprüft werden.

Das geschulte Fachpersonal ist verantwortlich für das Mähen und die Mähgutverwertung. Die landwirtschaftlichen Düngemittel und der Nährstoffgehalt sind den Düngungsplänen und -blatten gegenüberzustellen und in Betriebsbüchern festzuhalten, die mit einer fachlichen Wertung jährlich in Kopie dem Landratsamt Passau, dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Wasserversorgungsamt Passau zu übersenden sind.

ZEICHENERKLÄRUNG

Gemäss Planzeichenverordnung
PlanzVO vom 16. Dezember 1990 und
Erweiterung der Planzeichen

Hecken / Gehölzgruppen

Die Hecken sind strukturiert und mehrstufig anzulegen. Sie sind mindestens 3-reihig auszubilden. Die Entwicklung eines 1-2 m breiten Saumes ist zuzulassen.

Pflanzgrößen

Baumarten: Heister 2xv. o.B. 200-250 (Quercus spec. m.B.)
Straucharten: Sträucher 2xv. o.B. 80-100

Artenselwahl (siehe Artensel)

Pflanzenschema

Baumarten: Anteil ca. 10 % Pflanzfläche 5 qm/ST
Straucharten: Anteil ca. 80 % Pflanzfläche 2 qm/ST

Pflege und Entwicklung:

Zum Schutz vor Überalterung der Gehölze und der damit einhergehenden biologischen Vermehrung können die Sträucher in größeren Zeitabständen auf den Stock gesetzt werden. Die Maßnahme hat abschnittsweise zu erfolgen.

Die Säume verbleiben grundsätzlich pflegefrei. Keine Düngung

Einzelbäume

Pflanzgröße: Hochstamm, Stammbruch 3xv. o.B. STU 14-16 (Quercus spec. m.B.)

Artenselwahl: siehe Artensel

Pflege und Entwicklung

Eine Pflege entfällt grundsätzlich. Lediglich aus Gründen der Sicherheit sind Schnittmaßnahmen zulässig.

Stillgewässer

Anlage von Teichen

Die Teiche sind gegenüber dem Grundwasser dauerhaft abzudecken.

Teich 1:

Teich 1 dient als Speicherbecken für die Beregnungsanlage

Teich 2:

Teich 2 dient als Speicherteich und als Landschaftsteil

Die Bereiche der Teich 2-3, in denen in unmittelbarer Nähe keine Spielbahnen angrenzen, sind als natürliche Uferzonen mit unterschiedlichen Böschungseignungen auszubilden. Hier ist der Anbau von Röhricht der Vorrang einzuräumen, unter der besonderen Berücksichtigung, daß

Wasserspiegelchwankungen bis ca. 50 cm auftreten können.

In die Unterwasserzonen darf kein Mutterboden eingebracht werden.

Pflanzenarten:

Die Teiche sind mit standortheimischen Ufergehölzen (Aulus glunosa, Salix alba, Prunus pedus) vorwiegend im Süden zu bepflanzen, um einer zu starken Eutrophierung entgegen zu wirken. Die naturnahen Uferbereiche sind mit Röhrichtarten (Bellerbeesetz bzw. Helmschilf mit Typha latifolia, Phalaris arundinacea, Iris pseudacorus, Carex elata als Starvegetation) zu bepflanzen.

Artenselwahl (Gehölze)

Bäume:
Acer campestre Feldahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Aulus glutinosus Schwarzerle
Betula pendula Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Prunus avium Vogelbeere
Quercus robur Stieleiche
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche
Tilia platyphyllos Sommerlinde

Bau:

Gras- und Sandbunker sind im Umfeld der Grüns sowie in den Spielbahnen zulässig. In der Wasserschutzzone III B ist die Verankering in den Gras- und Sandbunkern durch geeignete bauliche Maßnahmen zu minimieren.

Semirough

An die Spielbahnen schließt sich ein 5-10 m breiter Semiroughstreifen an.

Pflege / Düngung:

Keine Pflanzenschutzmittel
2-4 Schritte jährlich zur Ausmagerung, nach 5 Jahren 2-3 Schritte
Das Mähgut ist in den ersten 3 Jahren abzufahren (N-Entzug).
Entwicklungsziel ist eine Extensivweide, die unter Erstickungs des Golfplatz bei verschlagenen Bällen ersatz.

Gras- und Sandbunker

Gras- und Sandbunker sind im Umfeld der Grüns sowie in den Spielbahnen zulässig. In der Wasserschutzzone III B ist die Verankering in den Gras- und Sandbunkern durch geeignete bauliche Maßnahmen zu minimieren.

Semirough

An die Spielbahnen schließt sich ein 5-10 m breiter Semiroughstreifen an.

Pflege / Düngung:

Keine Pflanzenschutzmittel
2-4 Schritte jährlich zur Ausmagerung, nach 5 Jahren 2-3 Schritte
Das Mähgut ist in den ersten 3 Jahren abzufahren (N-Entzug).
Entwicklungsziel ist eine Extensivweide, die unter Erstickungs des Golfplatz bei verschlagenen Bällen ersatz.

Sonstige Flächen

Die sonstigen Flächen dürfen grundsätzlich nicht gedüngt werden. Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein entsprechender mit dem Landwirtschafts- und Wasserversorgungsamt abgestimmter Pflegeplan für die extensiv gepflegten Bereiche vorzulegen.

Geländemodellierungen / Bodenschutz

Bodenmodellierungen sind nur im Bereich der Grüns, Abschläge und der Spielbahnen (Drive-Landscapes) zulässig.

Spielbahnen (Drive-Landscapes) Grüns und Abschläge

Abtrag: max. 0,5 m
Auftrag: max. 0,5 m
Abtrag: max. 0,5 m
Auftrag: max. 1,5 m

Durch entsprechend flache Böschungen sind landschaftsfremde Formen zu vermeiden.

Hinzukommen Bodenabträge im Bereich der geplanten Teiche. Hier sind max. Bodenabträge bis 3 m zulässig

Im Bereich des Uferschutzstreifens am Erdbach (Breite 15 m) sind Bodenaufl- und -abträge unzulässig, wobei die Querungen im Bereich der Spielbahnen 4 und 11, sowie die Verbindungen zwischen den Spielbahnen 8-9 und 17-18 zu erhalten sind.

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

Folgende Maßnahmenentypen (Biototypen) sind in einem Landschaftspflegeischen Begleitplan in den im Plan festgesetzten Flächen umzusetzen:

PG 1

Extensiv zu nutzendes Grünland

Anlage Standortgerechte Einsaat mit 25 kg / ha.

Pflege und Entwicklung:

Grundsätzlich keine Düngung, Mähd: 1 bis 2mal jährlich, zur Ausmagerung in den ersten 5 Jahren 3-4 mal jährlich. Das Schnittgut ist zu entfernen.

PG 2

Sukzessionsflächen

Pflanzgrößen:
Hochstamm 3xv. o.B. STU 10-12

Artenselwahl (siehe Artensel)

PG 3

Streuobstwiese

Pflanzgrößen:
Hochstamm 3xv. o.B. STU 10-12

Artenselwahl (siehe Artensel)

Pflege und Entwicklung:

Ein gewisser Anteil an Totholz ist zu erhalten. Brühlinge und überalterte Bäume sind nicht sofort zu entfernen, sondern Zug um Zug. Die Bestandssicherung erfordert das rechtzeitige Nachpflanzen von geeigneten Bäumen.

Das Grasland unter den Bäumen ist 1-2 mal jährlich zu mähen. Keine Düngung

Hecken / Gehölzgruppen

Die Hecken sind strukturiert und mehrstufig anzulegen. Sie sind mindestens 3-reihig auszubilden. Die Entwicklung eines 1-2 m breiten Saumes ist zuzulassen.

Pflanzgrößen

Baumarten: Heister 2xv. o.B. 200-250 (Quercus spec. m.B.)
Straucharten: Sträucher 2xv. o.B. 80-100

Artenselwahl (siehe Artensel)

Pflanzenschema

Baumarten: Anteil ca. 10 % Pflanzfläche 5 qm/ST
Straucharten: Anteil ca. 80 % Pflanzfläche 2 qm/ST

Pflege und Entwicklung:

Zum Schutz vor Überalterung der Gehölze und der damit einhergehenden biologischen Vermehrung können die Sträucher in größeren Zeitabständen auf den Stock gesetzt werden. Die Maßnahme hat abschnittsweise zu erfolgen.

Die Säume verbleiben grundsätzlich pflegefrei. Keine Düngung

Einzelbäume

Pflanzgröße: Hochstamm, Stammbruch 3xv. o.B. STU 14-16 (Quercus spec. m.B.)

Artenselwahl: siehe Artensel

Pflege und Entwicklung

Eine Pflege entfällt grundsätzlich. Lediglich aus Gründen der Sicherheit sind Schnittmaßnahmen zulässig.

Stillgewässer

Anlage von Teichen

Die Teiche sind gegenüber dem Grundwasser dauerhaft abzudecken.

Teich 1:

Teich 1 dient als Speicherbecken für die Beregnungsanlage

Teich 2:

Teich 2 dient als Speicherteich und als Landschaftsteil

Die Bereiche der Teich 2-3, in denen in unmittelbarer Nähe keine Spielbahnen angrenzen, sind als natürliche Uferzonen mit unterschiedlichen Böschungseignungen auszubilden. Hier ist der Anbau von Röhricht der Vorrang einzuräumen, unter der besonderen Berücksichtigung, daß

Wasserspiegelchwankungen bis ca. 50 cm auftreten können.

In die Unterwasserzonen darf kein Mutterboden eingebracht werden.

Pflanzenarten:

Die Teiche sind mit standortheimischen Ufergehölzen (Aulus glunosa, Salix alba, Prunus pedus) vorwiegend im Süden zu bepflanzen, um einer zu starken Eutrophierung entgegen zu wirken. Die naturnahen Uferbereiche sind mit Röhrichtarten (Bellerbeesetz bzw. Helmschilf mit Typha latifolia, Phalaris arundinacea, Iris pseudacorus, Carex elata als Starvegetation) zu bepflanzen.

Artenselwahl (Gehölze)

Bäume:
Acer campestre Feldahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Aulus glutinosus Schwarzerle
Betula pendula Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Prunus avium Vogelbeere
Quercus robur Stieleiche
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche
Tilia platyphyllos Sommerlinde