

Stadt
Friesoythe

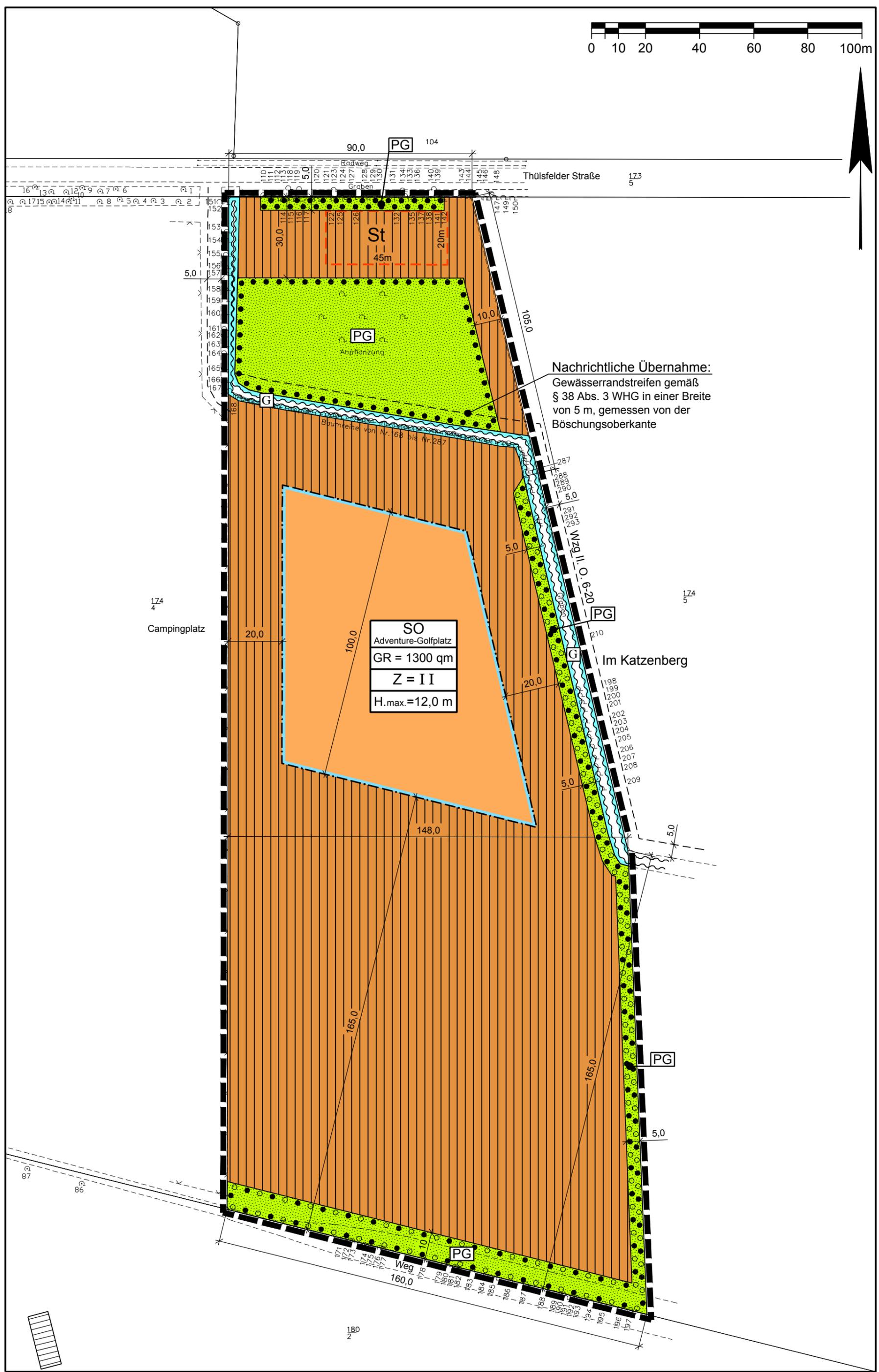
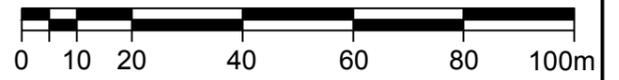
Landkreis Cloppenburg

Stand: 18.11.2011

Bebauungsplan Nr. 211

" Adventure-Golfplatz Thülsfelde "

- Entwurf -



Nachrichtliche Übernahme:
 Gewässerrandstreifen gemäß
 § 38 Abs. 3 WHG in einer Breite
 von 5 m, gemessen von der
 Böschungsoberkante

SO
Adventure-Golfplatz
GR = 1300 qm
Z = II
H. max. = 12,0 m

174
4
Campingplatz

174
5

Im Katzenberg

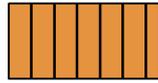
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)



SO Sondergebiet
Zweckbestimmung:
"Adventure-Golfplatz"



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1300 qm

II

H.=12,0 m

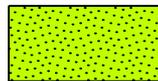
GR Grundfläche mit Flächenangabe

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

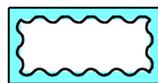
max.H. maximale Höhe baulicher Anlagen



Baugrenze



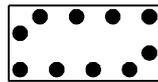
Private Grünflächen (PG)



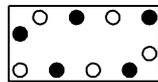
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

Hier:

G = Graben



Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Hier:

St = Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet
Grundfläche
Zahl der Vollgeschosse
maximale Höhe baulicher Anlagen

Stadt Friesoythe

Bebauungsplan Nr. 211 „Adventure-Golfplatz Thülsfelde“

1 Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Sondergebiet (SO) „Adventure-Golfplatz“

Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Adventure-Golfplatz“ dient der Errichtung eines Golfplatzes mit unterschiedlichen Golfarten (Minigolf, Soccergoal, Swingolf u.ä.).

Es sind folgende zweckgebundene Anlagen zulässig:

- Ein Servicegebäude mit zweckgebundenen Räumen für die Anmeldung und Unterbringung der Gerätschaften, Sanitärräumen, Gastronomie, Kiosk, Terrasse u.ä. sowie einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen i.S.v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- technische Einrichtungen für den Betrieb,
- Spielbahnen aus Natur- oder Kunstrasen mit Hindernissen und Spielgeräten
- Kleingewässer,
- Sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen, wie befestigte Wege- und Stellplatzflächen.

Die zulässige Grundfläche für das der allgemeinen Zweckbestimmung dienende Servicegebäude beträgt max. 1.300 qm (einschließlich Terrasse).

Auf weiteren 3.000 qm der Flächen ist die Herstellung von befestigten Flächen, z.B. für Spielbahnen, Wege- oder Stellplatzflächen zulässig.

Ergänzende Hindernisse aus anderen Materialien oder Befestigungsarten sind zulässig (z.B. Sand, Steine, künstliche Hindernisse aus Stein, Metall, Holz etc.).

1.2 Höchstzulässige Gebäudehöhe (max. H):

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 12,0 m bezieht sich auf die Oberkante der Thülsfelder Straße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses.

1.3 Fläche für die Wasserwirtschaft / Zufahrten

Die Fläche für die Wasserwirtschaft darf durch eine Zufahrt in einer Breite von maximal 6 m unterbrochen werden. Im Rahmen des wasserrechtlichen Antrags ist nachzuweisen, dass dabei eine unzulässige Verminderung der Leistungsfähigkeit des Gewässers vermieden wird.

1.4 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. m § 8a BNatSchG

1.4.1 Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze unter Berücksichtigung eines Räumstreifens zum südlich verlaufenden Graben dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Nachpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern der Art nach zu ersetzen.

1.4.2 Pflanzgebot im Sondergebiet

Auf mind. ... % der Fläche des Sondergebietes ist eine lockere gruppenartige Gehölzpflanzung anzulegen. Der Anteil der hochstämmigen Bäume soll mindestens 30 % betragen. Die Anpflanzungen sollen bei einer Breite von mindestens 5 m jeweils geschlossene Pflanzflächen von mind. 100 qm bilden. Dabei ist auf 2 qm Fläche ein Gehölz zu setzen.

Bei der Anpflanzung sind die in der Pflanzliste für diese Fläche angegebenen Arten zu verwenden. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

1.4.3 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

In den Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern ist auf mind. 50% der Fläche eine kulissenartige Gehölzbepflanzung entsprechend der Festsetzung 1.4.2 anzulegen.

Pflanzliste Bäume

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Alnus glutinosa	(Roterle)
Betula pendula	(Hängebirke)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Juglans regia	(Walnuß)
Prunus avium	(Kirsche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Pflanzliste für gruppenartige Bepflanzung und Gehölzstreifen

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Populus tremula	(Zitterpappel)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Schneeball)

2 Hinweise

2.1 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

2.2 Oberflächenentwässerung im Sondergebiet

Im festgesetzten Sondergebiet (SO) ist das anfallende Dach- und sonstige Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder vor Einleitung des anfallenden Dach- und sonstigen Oberflächenwassers in den Vorfluter durch Regenwasserrückhalteanlagen zu gewährleisten, dass der Abfluss auf den jeweiligen Grundstücken dem natürlichen Maß entspricht.

Für die Versickerung und/oder die Schaffung von Regenwasserrückhalteanlagen sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse einzuholen.

2.3 Artenschutz

Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. August) durchzuführen.

3 Nachrichtliche Übernahme

3.1 Gewässerrandstreifen

Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Abs. 3 WHG i. V. m. der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes "Friesoyther Wasseracht" Landschaftspflege und Gewässerunterhaltungsverband Nr. 106, in Friesoythe, Landkreis Cloppenburg.