STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK: DORNBERG

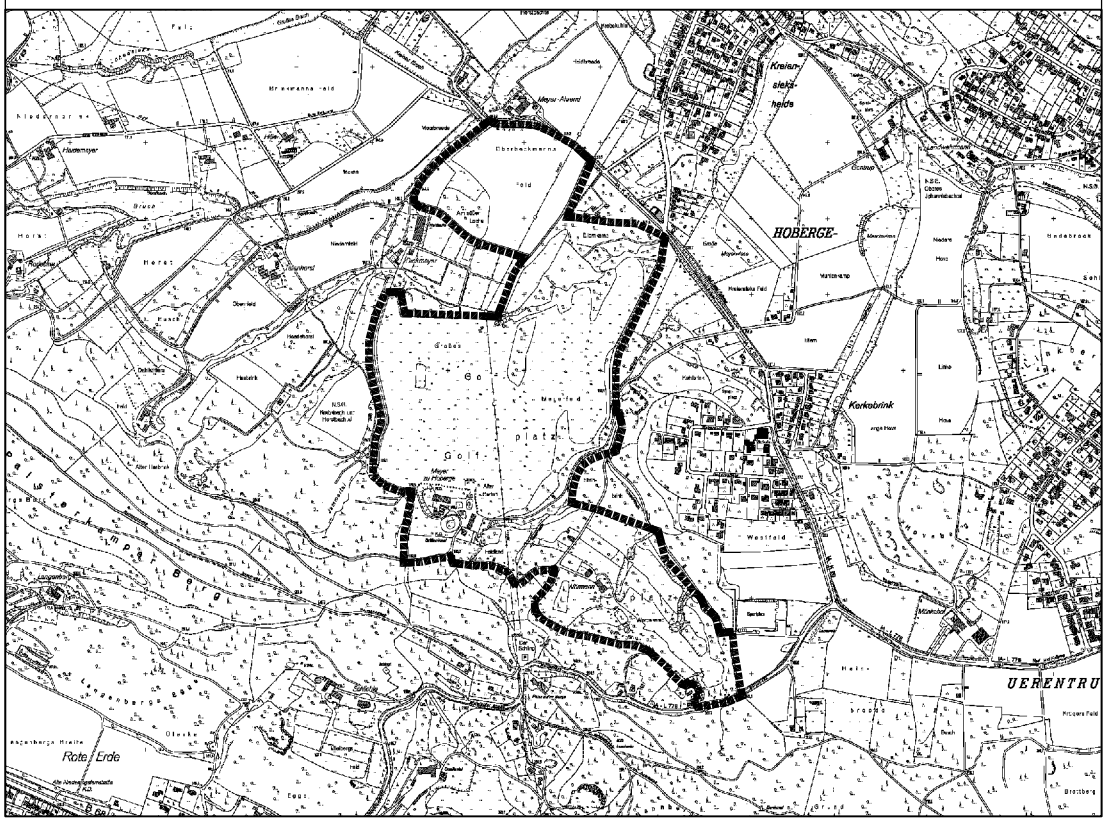
ERSTAUFSTELLUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. II / HO 6
"GOLFPLATZ HOBERGE-UERENTRUP"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ENTWURF STAND 26.11.2007

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 20000



BEBAUUNGSPLAN 1 : 2000

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:

TEIL A: NUTZUNGSPLAN
PLANZEICHENERKLÄRUNG
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
UMWELTBERICHT
EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ

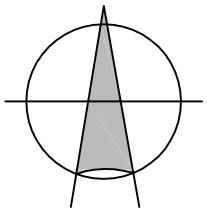
DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:

BEGRÜNDUNG

PLANGEBIET: GEBIET SÜDÖSTLICH DER STRASSE AM KREBSBACH, SÜDWESTLICH DER DORNBERGER STRASSE, NÖRDLICH DER BERGSTRASSE

GEMARKUNG/ FLUR: STEINHAGEN
KARTENGRUNDLAGE: FLURKARTE KATASTERAMT BIELEFELD 02.07.07

MASSSTAB: 1 : 2000



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2006 (BGBl. I S. 3316);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833, 2851);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW S. 615);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Hinweis der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. (05 21) 5 20 02 - 50, Fax (05 21) 5 20 02 - 39 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. II/Ho 6 "Golfplatz Hoberge-Uerentrup" - Nutzungsplan -

(Verkleinerung ohne Maßstab)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

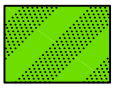
SO — Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Golfplatz"

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

private Verkehrsflächen
Wirtschaftswege / Wanderwege

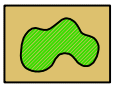
Parkplatz

9. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

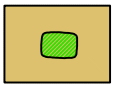


Private Grünflächen

Fairway mit Spielbahnnummer



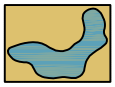
Zielgrün im Semirough



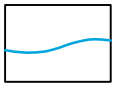
Golfabschlag im Semirough

Semirough

10. Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

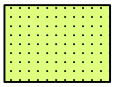


Teich

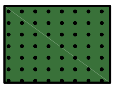


Graben, Gewässer II. Ordnung
z. B. LB 3916-223 mit Gewässer-Nr.

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs.1 Nr.18)

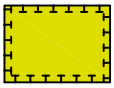


Flächen für die Landwirtschaft

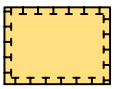


Flächen für Wald

13.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

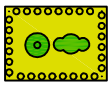


Extensive Grünlandflächen



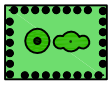
Sukzessionsflächen

13.2.1 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)



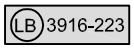
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

13.2.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)



Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

13.2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Geschützter Landschaftsbestandteil

Naturdenkmal

Landschaftsschutzgebiet

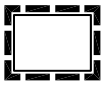
14.2 Gesamtanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

DKZ 3916,66 Siedlungsbereich mit noch intakter Kulturschicht (siehe Begründung zum Bebauungsplan)

DKZ 3916,56 Gräften- / Speicherinsel (siehe Begründung zum Bebauungsplan)

14.3 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzeldenkmal



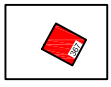
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

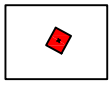
Sandhindernis

Feuchte Senke

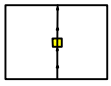
Altlast H085



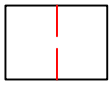
Hauptgebäude mit Hausnummer



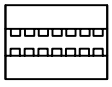
Nebengebäude



110 kV Elektro-Hochspannungsfreileitung mit einem beidseitig zur Leitungsachse 20 m breiten Streifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten



Erdgasleitung



Schutzstreifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Bauverbotszone (siehe Begründung zum Bebauungsplan)

Textliche Festsetzungen

Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB

Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9. Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

SO

Es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Golfplatz" festgesetzt § 11 (1) BauNVO:
Ausschließlich folgende Nutzungen werden zugelassen
§ 11 (2) BauNVO):
- Sportlichen und sportschulischen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Der Versorgung der Golfanlage dienende Läden und Einrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Einrichtungen der Verwaltung und der betrieblichen Funktion der Golfanlage

Grünordnerische Festsetzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1

Zur Abgrenzung der Fairways und der Semi-Rough-Bereiche und zur Schaffung von naturnahen Gehölzflächen sind die mit (1) gekennzeichneten Flächen in der Art zu bepflanzen, dass die Sichtbeziehung in die freie Landschaft nicht behindert wird.
Es sind ausschließlich standortgerechte, der potentiell natürlichen Vegetation entsprechenden Bäume und Sträucher zu pflanzen.
Die Gehölze sind das erste Mal nach 10 Jahren in der vegetationsfreien Zeit abschnittsweise zurück zu schneiden;
danach alle 15 - 20 Jahre.
Die Flächen sind durch Einsaat herzustellen und 2 Mal pro Jahr zu mähen:
1. Schnitt nach dem 15. Juni, 2. Schnitt im Oktober.
Das Mähgut ist abzuräumen und kompostieren.

Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

3

Auf den mit (3) gekennzeichneten Flächen sind Unterhalt und Pflege zulässig.

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

Extensive Grünlandflächen

2

Die mit (2) gekennzeichneten Flächen sind durch Einsaat herzustellen. Eine Bepflanzung wird nicht festgesetzt.

2a

Die mit (2a) gekennzeichneten Flächen sind im Bestand vorhanden.
Die mit (2) und (2a) gekennzeichneten Flächen sind 2 Mal pro Jahr zu mähen:
1. Schnitt nach dem 15. Juni, 2. Schnitt im Oktober.
Das Mähgut ist abzuräumen und zu kompostieren.

Sukzessionsflächen

4

Die mit (4) gekennzeichneten Flächen werden als Flächen zur natürlichen Vegetationsentwicklung festgesetzt. Alle 2 Jahre ist ein Schnitt durchzuführen.

Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers
Das Niederschlagswasser versickert auf dem Gelände breitflächig ohne besondere Maßnahmen. Die zu beregnenden Bauteile (Grüns und Abschläge) werden dräniert. Das Dränwasser ist in Mulden zur Verdunstung zu sammeln.

Sonstige Festsetzungen
Immissionsschutz:
An den Bahnen 15 und 18 dürfen technische Geräte in der Zeit von 06:00 - 08:00 und 20:00 - 22:00 Uhr an Werktagen und von 07:00 - 09:00, 13:00 - 15:00 und 20:00 - 22:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen nicht eingesetzt werden. In der Zeit von 22:00 - 06:00 Uhr an Werktagen und 22:00 - 07:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen gilt dies für den gesamten Golfplatz. Auf den Betrieb des Ballsammelgerätes ist zur Nachtzeit (22.00 - 07.00 Uhr) zu verzichten. (Vergl. Schalltechnische Untersuchung von Prof. Dr. K. Beckenbauer, 2007).