



Gemeinde Höttingen

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Fürst Carl Adventure-Golf und Sommerrodelbahn“

Textliche Festsetzungen,
Stand: Mai 2022

Aufgestellt:

Tanja Strauch
Landschaftsarchitektin

Schlossstraße 19
91792 Ellingen

Tel. 09141/9744217
Fax. 09141/9744229

Dipl. Ing. Frank Ziehe
An der Petrikirche 4
38124 Braunschweig

Büro Hessen:
Dipl. Ing. Frank Ziehe
Teichstraße 1
38835 Hessen (Stadt Osterwieck)

Tel.: 0531 480 36 30
Fax: 0531 480 36 32
Mobil: 0163 52 82 52 1
Email: info@ag-ge.de



Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	3
1.1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 11 BauNVO....	3
1.1.1. Sonstiges Sondergebiet „Sommerrodelbahn / Spiel“.....	3
1.1.2. Sonstiges Sondergebiet „Gastro / Spiel“.....	3
1.1.3. Sonstiges Sondergebiet „Adventure-Golf / Spiel“.....	3
1.2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 u. 23 BauNVO.....	4
1.2.1. Grundflächenzahl - GRZ gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.....	4
1.2.2. Mit Gebäuden überbaubare Grundfläche gem. § 16 Ab. 1 Nr. 1 BauNVO...	4
1.2.3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO.....	4
1.3. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.....	4
1.4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.....	4
1.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.v.m. § 1a BauGB.....	5
1.6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.....	5
1.7. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.....	5
2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	5
3. HINWEISE ZU WEITEREN ZU BEACHTENDEN VORSCHRIFTEN.....	5



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 11 BauNVO

Im Geltungsbereich wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet (SO) der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ festgesetzt.

Das Sondergebiet dient dem Fremdenverkehr, der Freizeitgestaltung und der Erholung. Es werden Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für die Freizeitgestaltung und Erholung im Außenbereich mittels Sport-, Spiel- und Freizeitangeboten sowie zugehörige Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung, insbesondere Gastronomie, untergebracht.

Das Sondergebiet wird in drei Teilbereiche mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten gegliedert: SO „Sommerrodelbahn / Spiel“, SO „Gastro / Spiel“ und SO „Adventure-Golf / Spiel“.

Für die Teilbereiche werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

1.1.1. Sonstiges Sondergebiet „Sommerrodelbahn / Spiel“

Der in der Planzeichnung zeichnerisch als „SO Sommerrodelbahn / Spiel“ festgesetzte Bereich dient der Unterbringung und dem Betrieb einer Sommerrodelbahn sowie sonstiger Sport-, Spiel- und Freizeitangebote.

Allgemein zulässig sind:

1. eine Sommerrodelbahn,
2. Spiel- und Sportflächen, insbesondere Aufstellflächen für feste oder mobile Spiel-, Sport- und Freizeitgeräte, Parcours und andere Outdoor-Angebote,
3. dem Sondergebiet dienende sonstige Einrichtungen, einschließlich Hallen, Schuppen, Unterstände u.Ä. für Fahrzeuge / Gerät, Betriebsmittel usw.,

1.1.2. Sonstiges Sondergebiet „Gastro / Spiel“

Der in der Planzeichnung zeichnerisch als „SO Gastro / Spiel“ festgesetzte Bereich dient der Unterbringung und dem Betrieb von Gastronomie-, Service- und Betriebsgebäuden mit zugehörigen Außenanlagen sowie sonstigen Sport-, Spiel- und Freizeitangeboten.

Allgemein zulässig sind:

1. eine Schank- und Speisewirtschaft mit zugehörigen Flächen für Außengastronomie (z.B. Biergarten),
2. Gebäude und Einrichtungen für den Souvenirhandel,
3. Verwaltungs-, Service- und Betriebsgebäude mit zugehörigen Nebeneinrichtungen, wie z.B. sanitäre Anlagen,
4. Spiel- und Sportflächen, insbesondere Aufstellflächen für feste oder mobile Spiel-, Sport- und Freizeitgeräte, Parcours und andere Outdoor-Angebote,
5. dem Sondergebiet dienende sonstige Einrichtungen, einschließlich Hallen, Schuppen, Unterstände u.Ä. für Fahrzeuge / Gerät und Betriebsmittel.

1.1.3. Sonstiges Sondergebiet „Adventure-Golf / Spiel“

Der in der Planzeichnung zeichnerisch als „SO Adventure-Golf / Spiel“ festgesetzte Bereich dient der Unterbringung und dem Betrieb einer Adventure-Golf- oder Minigolfanlage mit zugehörigen Gebäuden und Nebenanlagen sowie sonstiger Sport-, Spiel- und Freizeitangeboten.

Allgemein zulässig sind:

1. eine Adventure-Golf- oder Minigolfanlage,



2. Service- und Betriebsgebäude mit zugehörigen Nebeneinrichtungen, wie z.B. sanitäre Anlagen,
3. Spiel- und Sportflächen, insbesondere Aufstellflächen für feste oder mobile Spiel-, Sport- und Freizeitgeräte, Parcours und andere Outdoor-Angebote,
4. ein Kiosk,
5. Picknickflächen,
6. dem Sondergebiet dienende sonstige Einrichtungen, einschließlich Hallen, Schuppen, Unterstände u.Ä. für Fahrzeuge / Gerät und Betriebsmittel.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Fliegende Bauten, wie etwa Zelte für Ausstellungen und Veranstaltungen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 u. 23 BauNVO

1.2.1. Grundflächenzahl - GRZ gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung für die sonstigen Sondergebiete SO Sommerrodelbahn / Spiel, SO Gastro / Spiel und SO Adventure-Golf / Spiel durch die zeichnerische Festsetzung von jeweils einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

1.2.2. Mit Gebäuden¹ überbaubare Grundfläche gem. § 16 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Für die sonstigen Sondergebiete SO Sommerrodelbahn / Spiel und SO Adventure-Golf / Spiel werden Obergrenzen für mit Gebäuden überbaubare Grundflächen festgelegt.

1. Im SO Sommerrodelbahn / Spiel dürfen maximal 400 m² Grundfläche mit Gebäuden überbaut werden.
2. Im SO Adventure-Golf / Spiel dürfen maximal 400 m² Grundfläche mit Gebäuden überbaut werden.

1.2.3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 u. 23 BauNVO

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, werden - soweit sie dem Nutzungszweck des jeweiligen Sondergebiets dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen - auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

1.3. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Es werden private Grünflächen festgesetzt mit der Zweckbestimmung Hecke zur Abschirmung zur Straße.

1.4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

In den Sondergebieten SO „Adventure Golf / Spiel“ und SO „Sommerrodelbahn“ sind Fußwege dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z.B. mit wassergebundener Decke) zu befestigen.

Nicht überdachte Stellplätze in der privaten Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Parkplatz dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z.B. mit wassergebundener Decke, Rasensteinen, Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zu befestigen.

¹Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können [Art. 2 Abs. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO)].



1.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.v.m. § 1a BauGB

Im Rahmen der Bebauungsaufstellung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt und deren Ergebnisse entsprechend in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie ein Maßnahmenkonzept zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz wird im Laufe des Verfahrens erarbeitet, Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden zum Entwurf festgesetzt, ebenso Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung negativer Auswirkungen von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Die notwendigen Maßnahmen werden hierbei zum Entwurf auch im Zusammenhang mit dem Umweltbericht in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden erarbeitet und in die Planung integriert.

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

Die festgesetzten Sondergebiete und der Parkplatz sind ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Im Laufe des weiteren Verfahrens werden hierzu Festsetzungen im Grünordnungsplan erarbeitet zur Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Ansaaten und Pflegemaßnahmen. Für Gehölzpflanzungen werden hierzu zum Entwurf auch Artenlisten und Pflanzqualitäten festgelegt.

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

Festlegungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden zum Entwurf im Grünordnungsplan erarbeitet. Entsprechende Festsetzungen werden in die Planung übernommen.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die Verläufe der im Plangebiet vorhandenen oberirdischen Mittel- und Hochspannungstrassen sowie der unterirdische Trassenverlauf der Trinkwasserleitung wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

3. HINWEISE ZU WEITEREN ZU BEACHTENDEN VORSCHRIFTEN

1. Die Vorgaben zum Leitungsschutz, insbesondere einzuhaltende Abstände von Bebauung und Bepflanzung zu Leitungstrassen (Leitungsschutzstreifen), sind entsprechend der Richtlinien der Versorgungsträger zu beachten.
Die Abstände von vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ einzuhalten.
2. Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Geltungsbereich ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
3. Zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist Folgendes zu beachten:
 - Gehölzentnahmen sind ausschließlich in den Wintermonaten vom 01.10. bis 29.02. zulässig.



- Sollten bei dem Vorhaben geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z. B. Zauneidechsen oder Fledermäuse, aktuell besetzte oder auch unbesetzte Nester oder Schlaf- und Hangplätze geschützter Arten angetroffen werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und ebenfalls unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.
 - Bauherren sind verpflichtet, darüber auch die von ihnen beauftragten Firmen in Kenntnis zu setzen.
4. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist dies gem. Art. 8 Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Aufgestellt:

Tanja Strauch, Landschaftsarchitektin / Dipl. Ing. Frank Ziehe
Ellingen / Hessen im Mai 2022