

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht überprüft.

Der Landrat des Wetteraukreises
- Katasteramt -
Friedberg, den 26.06. 2000

Im Auftrag
Adu K

im Mittelfeld
Maßstab 1:2000

X
PLANVERFASSER
Entworfen und aufgestellt gemäß Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Flächennutzungsverordnung und Hessische Bauordnung durch:
Stadtbaumeister der Stadt Friedberg (Hessen)
Friedberg (Hessen), den 24.06.2000
Dr.-Ing. Gernot
Baumeister

BETEILIGUNG DER BÜRGER AN DER BAULEITPLANUNG GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB
Der Bürger wurde die Beteiligung an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.10.1997 bis einschließlich 24.10.1997 ermöglicht.
Friedberg (Hessen), den 28.06.2000
Bürgermeister

AUFSTELLUNGSVERMERK
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg (Hessen) am 25.09.1997 beschlossen.
Friedberg (Hessen), den 28.06.2000
Bürgermeister

OFFENLEGUNGSVERMERK - 1. OFFENLAGE
Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.1998 bis 11.12.1998 öffentlich ausgelegen.
Die Offenlage des Bebauungsplans wurde am 31.10.1998 ortsblich bekanntgemacht.
Friedberg (Hessen), den 28.06.2000
Bürgermeister

OFFENLEGUNGSVERMERK - 2. OFFENLAGE
Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.07.1999 bis 20.08.1999 öffentlich ausgelegen.
Die Offenlage des Bebauungsplans wurde am 26.06.1999 ortsblich bekanntgemacht.
Friedberg (Hessen), den 28.06.2000
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg (Hessen) am 15. Juni 2000 als Satzung beschlossen worden.
Friedberg (Hessen), den 28.06.2000
Bürgermeister

VERMERK ÜBER DIE ÖKTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 10 ABS. 3 BAUGB
Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 6 Abs. 5 BauGB am 14. Juni 2000 in der Wetterauer Zeitung ortsblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 1. Juli 2000 in Kraft getreten. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht im Stadtamt Friedberg, Große Klosterstraße 6, bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Friedberg (Hessen), den 17. Juli 2000
Bayer
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 244), der BGBl. I 1998 S. 137).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
Historisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung vom 16. April 1996, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 429).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2995).
Historische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993, zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 17. Dezember 1998 (GVBl. I S. 562, 567).
Flächennutzungsverordnung (FlaNV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
Historisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 22. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 1997 (GVBl. I S. 232).

Bebauungsplan Nr. 49
„GOLFPLATZ OCKSTADT“
in Friedberg/ Ockstadt

BEBAUUNGSPLAN NR. 49 „GOLFPLATZ OCKSTADT“
in Friedberg - Ockstadt

PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundfläche

Die Grundfläche für **Clubhaus** und **Maschinenhaus** darf zusammen 600 m² nicht überschreiten.

Die einzelnen Baukörper dürfen 350 m² Grundfläche nicht überschreiten; sie sind um einen gemeinsamen Hof zu gruppieren (in Anlehnung an landwirtschaftliche Hofformen).

Es ist eine mittlere Außenwandhöhe von 4,5 m zulässig (Ermittlung der Außenwandhöhe gem. HBO).

Die Grundfläche der **Abschlagshütten** darf zusammen 200 m² nicht überschreiten.

Es ist eine mittlere Außenwandhöhe von 2,5 m zulässig (Ermittlung der Außenwandhöhe gem. HBO).

BAUGRENZE

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE MIT IHREN EINFahrTEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Flächen für **Stellplätze**



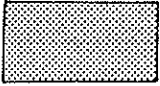
Einfahrten zu den Stellplätzen

Verteilt über die Golfplatzanlage können 5 **Schutzhütten** bis zu einer Größe von max. 15 m³ errichtet werden. Mit den Schutzhütten ist zum Waldrand ein Abstand von mind. 35 m einzuhalten.

Darüber hinaus sind **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 Abs. ¹ BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht zulässig.

VERKEHRSLÄCHEN

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Straßenverkehrsfläche****Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:**Fußweg - **PRIVAT** - mit Fahrrecht für die Land- und Forstwirtschaft und Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit (Fußgänger, Radfahrer)**FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

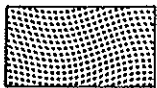
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

**Speicherteiche 1, 2 und 3**

Um eine Versickerung des Teichwassers und den Kontakt zum Grundwasser zu verhindern, sind die Speicherteiche 1, 2 und 3 mit einer Folie oder einer Tonschicht (mindestens 1 m stark) auszukleiden.

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**Grünfläche besonderer Zweckbestimmung: Golfplatz**

hierzu gehören: Fairways, Bunker, Greens, Abschläge, die Driving Range und sonstige Greens

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

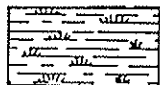
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

**Gräben/Bäche****FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Himmelsteiche A, B, C, D und E**

Die Himmelsteiche A, B, C, D und E sind mit einem flachmuldenartigen Profil mit einer maximalen Tiefe von 1 m anzulegen. Eine Abdichtung mit Ton oder Folie ist nicht zulässig.

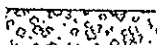


Hochstaudenfluren

Die Entwicklung einer Hochstaudenflur mit den für die Feuchtstandorte typischen Gehölzen ist zu gewährleisten. Entlang der Fließgewässer ist hierfür eine Breite von jeweils mindestens 10 m beidseitig des Gewässers vorzusehen. Die Entwicklung erfolgt durch Sukzession, eine Pflege findet durch abschnittsweises Mähen im Turnus von 3 Jahren im Herbst statt. Spontane Gehölzaufwüchse sind zuzulassen und werden nicht beseitigt.

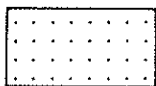
Zusätzliche Maßnahmen entlang des Grabens nördlich des Straßbaches:

1. Anstau durch Einbringen von gereihten, kleinen Sohlschwellen aus tertiären Grobsteinen.
2. Pflanzung einer Reihe von Kopfweiden mit einem Baumabstand von max. 25 m.



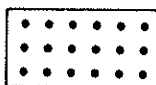
Krautsäume/Altgrasstreifen

Die Breite der Wegraine darf 4 m nicht unterschreiten. Die Entwicklung erfolgt durch Sukzession, die Pflege beschränkt sich auf eine abschnittsweise, im Turnus von 2 Jahren im Herbst durchzuführende Mahd.



Extensive Nutzung – Rauhwiesen –

Die Vegetationsnarbe ist aus Gräsern und Kräutern der Region zu bilden. Das Ausbringen normierter, gezüchteter Saatgutmischungen hat zu unterbleiben. Für eine Heuwieseneinsaat geeignet ist der Samen des Mähgutes der Wiesen aus der Straßbachaue und den Wiesen im Gewann „An der Schmelz“ und „Sauweide“ sowie den Streuobstwiesen des Ockstädter Kirschenberges. Es ist eine 2-malige Mahd im Jahr - in Tageslosen etwa Mitte Juni und Ende August - durchzuführen.



Extensive Nutzung – Wildacker –

Die Wildäcker sind mit einer typischen „Feldrain“ Saatmischung mit Ackerruderalpflanzen und Getreide (z. B. Buchweizen, Dinkel) einzusäen. Die krautige Vegetation ist einmal jährlich zu fräsen und wenn nötig, ist eine erneute Einsaat im folgenden Jahr vorzunehmen. *

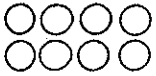


Streuobst

Es sind nur hochstämmige, regionale Kernobstsorten zu pflanzen. Die Obstbäume sind im losen Verbund mit einem Mindestabstand von 10 m und einem Höchstabstand von 15 m anzupflanzen. In den ersten 5 Jahren ist eine Pflege der jungen Bäume durch Verbisschutz und Wundpflege notwendig.



Die Einsaat der 5 bis 10 Meter breiten Flächen im östlichen Teilgebiet des Golfplatzes mit einer „Feldrain“ Saatmischung mit Ackerruderalpflanzen und Getreide (wie z. B. Buchweizen und Dinkel) soll vor Baubeginn erfolgen.



Gehölze

Gehölze sind in Bezug auf Höhe und Pflanzbreite vielgestaltig anzulegen und generell mit einem Krautsaum zu umgeben. Als Untergrenze der mehrreihigen Gehölzpflanzungen aus Bäumen und/oder Sträuchern gilt eine Breite von 5 m sowie 4 m für den Krautsaum, der im Übrigen buchtig anzulegen ist. Für die Pflanzung sind nur bodenständige Gehölzarten vorzusehen. Die Krautsäume entwickeln sich aus Sukzession. Die Pflege ist auf die sporadische Mahd der Krautsäume (abschnittsweise im Turnus von 2 Jahren im Herbst) und einen ebenso abschnittweisen Gehölzrückschnitt im Abstand von etwa 15 Jahren zu beschränken. Dabei sind einzelne Überhalter zu belassen. Mit der Pflanzung sind Nisthöhlen einzubringen.

Kleinstrukturen

Des Weiteren sind habitatgewährende Kleinstrukturen zu erhalten bzw. neu zu schaffen. In den zur Gehölzpflanzung vorgesehenen Flächen muss das Mikrorelief, d. h. die Pflanzebene, bewegt und möglichst gegenüber der Bewegung erhöht angelegt werden. In den Randbereichen der Gehölze sind in loser Abfolge (Abstand maximal 100 m) Steinhäufen oder Steinriegel aus regionaltypischen tertiären Gesteinen anzulegen. Auch längs der Wege und in den Winkeln der Wegekrenzungen bzw. am Rand der Streuobstwiesen sind Reisighäufen, Baumstubben, Steinhäufen oder Steinriegel im Abstand von maximal 100 m anzulegen. Eine regelmäßige Pflege der Kleinstrukturen ist nicht erforderlich.

Teichränder (Speicherteiche 1, 2, 3 - Himmelsteiche A, B, C, D, E)

Die Teichanlagen sind mit flach ansteigenden buchtigen Uferregionen und Flachwasserzonen anzulegen. Eine Vorflutwirkung auf das Versickerungswasser der umgebenden Landfläche ist auszuschließen. Ufersäume von ca. 5 m Breite sind extensiv zu nutzen, die Pflege erfolgt durch einmalige Mahd im Herbst. Zur Entwicklung der Ufervegetation sind Initialpflanzungen mit autochthonen Arten der Röhrichte, Flutrasen und Schlammufersäume vorzunehmen.

Düngung

Düngemittel dürfen nur im Bereich der Fairways, Greens und Abschläge eingesetzt werden. Die Düngung der Greens und Abschläge ist mengenmäßig auf maximal 400 kg/ha mit synthetischen N-Langzeitdüngern zu beschränken. Die Düngung hat in mehreren Teilgaben zu erfolgen. In der Zeit vom 30. September bis 1. März ist eine Düngung grundsätzlich verboten.

Die Düngung der Fairways ist auf maximal 50 kg/ha Stickstoff in den ersten 2-3 Jahren (Entwicklungspflege) zu beschränken. Die weitere Düngung hat durch Liegenlassen des Schnittgutes zu erfolgen

Jährliche Nährstoffzufuhr auf den unterschiedlichen Teilflächen des Golfplatzes in kg/ha

	Stickstoff N	Phosphat P ₂ O ₄	Kali K ₂ O	Magnesium MgO
Greens	200-400	0-100	120-160	20-40
Abschläge	100-250	0-60	80-100	20-40
Fairways (nur in den ersten 2-3 Jahren)	0-50	0-40	0-100	0-20

Pflanzenschutz

Der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln - mit Ausnahme von Herbiziden in der Begrünungsphase der Greens und Abschläge - ist unzulässig. Der Einsatz von Fungiziden ist ausschließlich bei Schneeschimmelbefall auf den Greens zulässig.

Unkrautherde sind mechanisch zu bekämpfen.

Drainagen

Drainagen sind nur im Bereich der Greens, Abschläge, Bunker und staunässegefährdeten Spielbahnen zulässig.

Bodenschutz

Beeinträchtigungen während der Bauphase sind zu vermeiden durch Abtrag des belebten Oberbodens, seitliche Zwischenablagerung, Einbringen von Unterboden zur Geländemodellierung aus überschüssigen Massen im Plangebiet und abschließendes Aufbringen des seitlich gelagerten Oberbodens. Es ist ausschließlich belebter Oberboden aus überschüssigen Massen des Plangebietes zu verwenden.

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)




Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER


 **20 KV-Freileitung:** Beidseitig der 20-KV Freileitung ist ein 10 m breiter Schutzstreifen freizuhalten.

 **Flurgrenze**

z.B. Fl. 6 **Flurnummer**

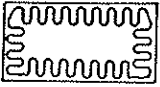
z.B. 123 **Flurstücksnummer**

 **Flurstücksgrenze**

 **Böschung**

 **Masszahlen**

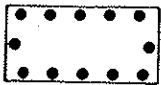
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlicher Festsetzung,
Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)- Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes -
Auf die bestehenden Schutzverordnungen wird hingewiesen.

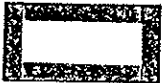
Heilquellenschutzgebiet

Der Planbereich liegt insgesamt innerhalb der Zone D für den quantitativen Schutz und der Zone IV für den qualitativen Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Nauheim (Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Nauheim vom 24.10.1984, Staatsanzeiger, S. 2352). Die betreffenden Schutzverordnungen sind zu beachten.



Bereiche der Archäologischen Denkmalpflege

Ausdehnung der Steinkonzentrationen



Ausdehnung der vorgeschichtlichen Fundstelle



Einzelfundstellen

In allen drei archäologischen Bereichen sind Erdarbeiten unzulässig; sind diese jedoch unumgänglich werden archäologische Untersuchungen erforderlich, die vom Investor zu tragen sind.

gL

Geschützter Lebensraum gem. § 23 HeNatG

GESTALTUNGSSATZUNG

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 HBO)

Die **Abschlagshütten** sind aus Holz herzustellen und mit einem Satteldach zu versehen. Die maximale Dachneigung beträgt 30°. Als Dacheindeckung sind nur rote Pfannen oder Ziegel zulässig, alternativ kann eine Dachbegrünung aufgebracht werden.

Die **Schutzhütten** sind aus Holz herzustellen; sie müssen mindestens nach einer Seite hin offen sein.

Das **Clubhaus** und das **Maschinenhaus** sind jeweils mit einem Satteldach zu versehen. Die zulässige Dachneigung muss zwischen 30° und 45° liegen. Als Dacheindeckung sind nur rote Pfannen oder Ziegel zulässig.

Einfriedigungen sind nur innerhalb der Baugrenze für das Clubhaus und Maschinenhaus zulässig.

Zwischen Hardbäumchesweg (Panzerstraße) und den Stellplätzen am Clubhaus ist ein Zaun bis 1m Höhe zwingend vorzusehen, der lediglich einen Ausgang zur Straße hin (Überquerung des Hardbäumchesweges) haben darf. Der Zaun ist wahlweise als Holzstaketen-, Stabgitter- oder Maschendrahtzaun, der in eine Heckenpflanzung eingestellt wird, auszuführen.

HINWEISE:**Eingrünung Stellplätze**

„Für jeweils 5 Stellplätze ist zwischen den Stellplätzen ein einzelner großkroniger Laubbaum mit einer Baumscheibe von 4-6 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Baum ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Holzpfähle, Metallbügel, Betonpoller u. ä.) gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

Die Pflanzflächen sind durch Kantensteine zu sichern. Bei Pflanzflächen von geringer Tiefe sind Schrammborde vorzusehen.“ (gem. Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg vom 11.05.1995)

Gashochdruckleitung/Fernübertragungskabel

Im Planbereich liegen innerhalb der Panzerstraße bzw. dem Hardbäumchesweg Leitungen der Stadtwerke (Gashochdruckleitung/Fernübertragungskabel); eine Überbauung oder Bepflanzung ist unzulässig.

Bergwerksfelder

Der Planbereich wird von 2 erloschenen Bergwerksfeldern überdeckt. In diesen Bergwerksfeldern ist Bergbau umgegangen. Eine Lokalisierung der bergbaulichen Aktivitäten ist wegen fehlender Grubenbilder nicht möglich. Aus Sicherheitsgründen sollte bei erforderlichen Erdarbeiten auf Spuren ehemaligen Bergbaus geachtet werden; evtl. vorhandene Hohlräume sind zu verfüllen und zu verdichten.

Öffentlich rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Friedberg und dem Golfclub Friedberg Wetterau e. V.

Zwischen der Stadt Friedberg und dem Golfclub wurde ein Vertrag geschlossen, in dem unter anderem die Entnahme von Trinkwasser zu Beregnungszwecken ausgeschlossen wird.

Beeinträchtigungen, die sich - **bedingt durch den militärischen Verkehr** - in Form von Erschütterungen, Lärm- und Staubentwicklung usw. für den Betrieb des Golfplatzes ergeben begründen keine Ersatzansprüche.

Vorrang des militärischen Verkehrs

Der militärische Verkehr hat auf der Panzerstraße (Hardbäumchesweg) Vorrang vor jeglichem zivilen Verkehr, um dies zu gewährleisten werden verschiedene Maßnahmen durchgeführt:

- Ausbau des Knotenpunktes L 3134/Hardbäumchesweg,
- Aus- bzw. Neubau der Ausweichbuchten, so dass auch Lastzüge diese nutzen können,
- Errichtung einer Lichtsignalanlage mit 3 Signalstellen (1. Zufahrt von der L 3134 zum Hardbäumchesweg, 2. Zufahrt von der Usinger Straße zum Hardbäumchesweg, 3. im Bereich des Parkplatzes Golfclub) die von den Amerikanern im Bedarfsfall (in der Regel Kolonnenverkehr) für den zivilen Verkehr auf Rot gestellt werden kann,
- entsprechende Beschilderung,
- der Parkplatz des Golfclubs ist zum Hardbäumchesweg hin einzuzäunen, um die Überquerung der Panzerstraße an einer Stelle zu kanalisieren; auch hier ist eine erläuternde Beschilderung, die auf den Vorrang des militärischen Verkehrs hinweist, anzubringen.