## FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG:

### Flächen für Sport- und Spielanlagen

Fläche für Sportanlagen

- C — Clubhaus (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1a.)
- P — Parkplatz (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1c.)
- S — Sandspielbahn (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1c.)
- F — Fahrübungsstraße (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1c.)
- G — Grünschnitt/Werkstattgebäude (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1e.)

### Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- Z — Zufahrten (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2b)
- P — Parkplatz (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2b)
- W — Öffentlicher Weg (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2b)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Fläche für Versorgungsanlagen

Bereich für den Wasserspeicher der Beregnungsanlage

### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Freileitung 110 KV
- unterirdische Leitung mit näherer Bezeichnung
- Abwasserkanal
- Stromleitung
- Trinkwasserleitung

### Grünflächen

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport

- 1 — Grüns (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3a, 3c und g)
- 2 — Bunker (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3a.)
- 3 — Abschläge (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3a und c)
- 4 — Golfengarten (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3a.)
- 5 — Spielbahn (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3a.)
- 6 — Gewässer (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3a.)
- 7 — Wasserzweig zur Spielbahnentwässerung (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3a und 3d)

Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung

- 8 — Biotopfläche mit Entwässerungsteich wie unter 6 (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4a und c.)
- 9 — Biotopaufbaufläche mit Entwässerungsteich (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4a und d.)

Entwässerungsteich

- E — extrem geringe Fließwehre
- F — Feuchtwiese
- N — Naßbaumfläche
- G — Grabeggenstreifen/Hecke
- R — ungepflanzt Röhrichtzone
- S — Strukturbestand, Entwicklung gemäß Pflegeplan
- H — Hauptgraben
- G — Gerätehütte
- 10 — Freiabschlage des Clubhauses (siehe textliche Festsetzung Nr. 4b)

Private Grünfläche

### Flächen für Wald

- Naßbaumfläche (Maßnahme C - Pflegeplan Sukzessionsflächen/Hainwiese)

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

- A - D — Ausgleichsmaßnahmen für Golfplatzerweiterung (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)
- 1 — Anpflanzen von Bäumen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.)
- 2 — Anpflanzen von Strauchern (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.)
- 3 — Erhalt von Bäumen (siehe textliche Festsetzung Nr. 8a und 8b.)
- 4 — Erhalt von Sträuchern (siehe textliche Festsetzung Nr. 8a und 8b.)

### Sonstige Planzeichen

- Öffentliches Wegerecht (siehe textliche Festsetzung Nr. 3 e)
- Von Bebauung freizuhaltende Flächen (siehe textlicher Hinweis zu „Bauzone Anlagen an Sonderverkehrsanl.")
- Verdachtsfläche Kfz Altlasten (siehe Hinweis Nr. 5 und 8 im Anschluß an die textlichen Festsetzungen)
- Freizuhaltende Sichtdreiecke im Einmündungsbereich (S.Plan.C)
- Geltungsbereich

### Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (Nachrichtliche Übernahmen)

- Flächen für die Wasserwirtschaft Gewässerrandstreifen (Bundeswasserstraßen, Gewässerrandstreifen Röderwiesenbach, nicht Bestandteil des F.-Plans)
- Flächen gemäß dritter Ordnung Gesetzung Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens Bundesstraße 275 Ortsumgehung Sandershausen, nicht Bestandteil der F.-A-Bebauungsplan
- Flächen gemäß dritter Ordnung Gesetzung
- Teich Teichrand
- Landschaftsschutzgebiet „Taunus" Vorrangzonen

Die Gebietsgrenzen des Landschaftsschutzgebiet „Taunus" sind nachrichtlich übernommen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

1. Flächen für Sportanlagen

a. Clubhaus
Der Bau eines Clubhauses ist mit einer max. Grundfläche von 900 m² inklusive einer überdachten Terrasse und einer zweiten Ebene zulässig. In der Ausgestaltung ist darauf zu achten, daß sich harmonisch einordnen. Für die Errichtung des Clubhauses ist eine Aufschüttung in der Höhe der sublen eingeschossigen Gebäudeteile zulässig.

Gestaltung und generell in wassergebundener oder wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen.

b. Parkplatz
An Plangebiet können 50 eingeschossige Wetterunterstände für die Golfspieler errichtet werden. Die Errichtung eines Parkplatzes ist nur in unmittelbarer Nähe des Clubhauses zulässig. Die Anzahl der benötigten Parkplätze zu ermitteln für Errichtung des Golfplatzes, wie unter Punkt 1.c. erläutert, reduziert sich die Anzahl der zulässigen Parkplätze auf 4. Die Standorte sind im Plan gegeben.

c. Sandspielbahn
Die Sandspielbahn ist einer sandfarbenen Anlage im Nordwesten des Golfplatzes vorzusehen. Alternativ-standorte in einem Umkreis von 50 m sind zulässig. Die Sandspielbahn, wie unter Punkt 1.d. erläutert, ist mit einer Umzäunung zu versehen. Die Größe der Sandspielbahn ist mit max. 500 m² Grundfläche festgesetzt. Die WC-Anlage ist mit einer Grundfläche von 12,0 m² zulässig. Die Gesamtfläche von 12,0 m² ist einzelnen, soll in der Gesamtheit nicht überschreiten. Die Gestaltung ist mit Dachbegrünung vorzusehen, zur Deckung des Beschattungsbedarfs ist das Dachgewässer in einer Zisterne anzulagen.

d. Fahrübungsstraße
Auf dem zu festgesetzten Flächen sind für eingeschossige Gartenwerkstattgebäudeteile, Container, Geräteschuppen und Gerätehütten zulässig. Die Gesamtfläche von 12,0 m² ist einzelnen, soll in der Gesamtheit nicht überschreiten. Die Gestaltung ist mit Dachbegrünung vorzusehen, zur Deckung des Beschattungsbedarfs ist das Dachgewässer in einer Zisterne anzulagen.

e. Gerätewechselfläche/Grünschnitt
Die Gerätehütte befindet den Golfplatzes direkt als Standort für den Platzwart mit zentralem Einzugsbereich. Die Gerätehütte ist mit max. 12,0 m² zulässig. Der Gebäude ist eingeschossig mit einer maximalen Grundfläche von 24 m² zu erstellen.

2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

a) Die ein „Zweigweg" festgesetzte Fläche dient als Zufahrt für den Golfplatz derartzugemäß für den Clubhaus. Die Straßenquerschnitt ist nach der Verkehrsfunktion gemäß EAE Erschließung für ein Wohngebiet zu bemessen. Die Zufahrt ist mit einer Schrankenanlage zu versehen. Die Ausführung ist informative. Gutachten zulässig. Die Zufahrt zur oberseitigen Clubhaus „Terrassen" ist zwecknicht zu gewährleisten.

b) Die ein „Parkplatz" festgesetzte Fläche dient als Stellplatzfläche für das Personal des Golfplatzes und ist in wassergebundener oder wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

c) Die als „Öffentlicher Weg" festgesetzten Wege dienen als Wirtschaftswege bzw. Park und Fußwege. Die Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einer maximalen Breite von 2 m herzustellen bzw. Ausführt zu unterhalten.

3. Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Sport

a) Bei der Herstellung der mit den Ziffern „1" bis „9" festgesetzten Flächen sind grundsätzlich unterschiedliche Anforderungen an die Golfplatzbahnen zu gewährleisten. Der Nachweis dieser die entsprechende Minimierung der bestehenden Bewirtschaftungsarten ist dauerzugen eben bei dem Bauantrag. Die Gestaltung der Golfplatzbahnen ist mit Ausnahme der Grüns, Abschläge und Bunker bei jeweils zweimal 3,5 m oder 7m. Über den bestehenden Grünlandbestand zulässig. Die Grüns sind mit eingezogenen Grüns, ebenen