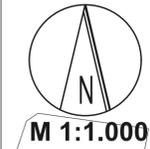
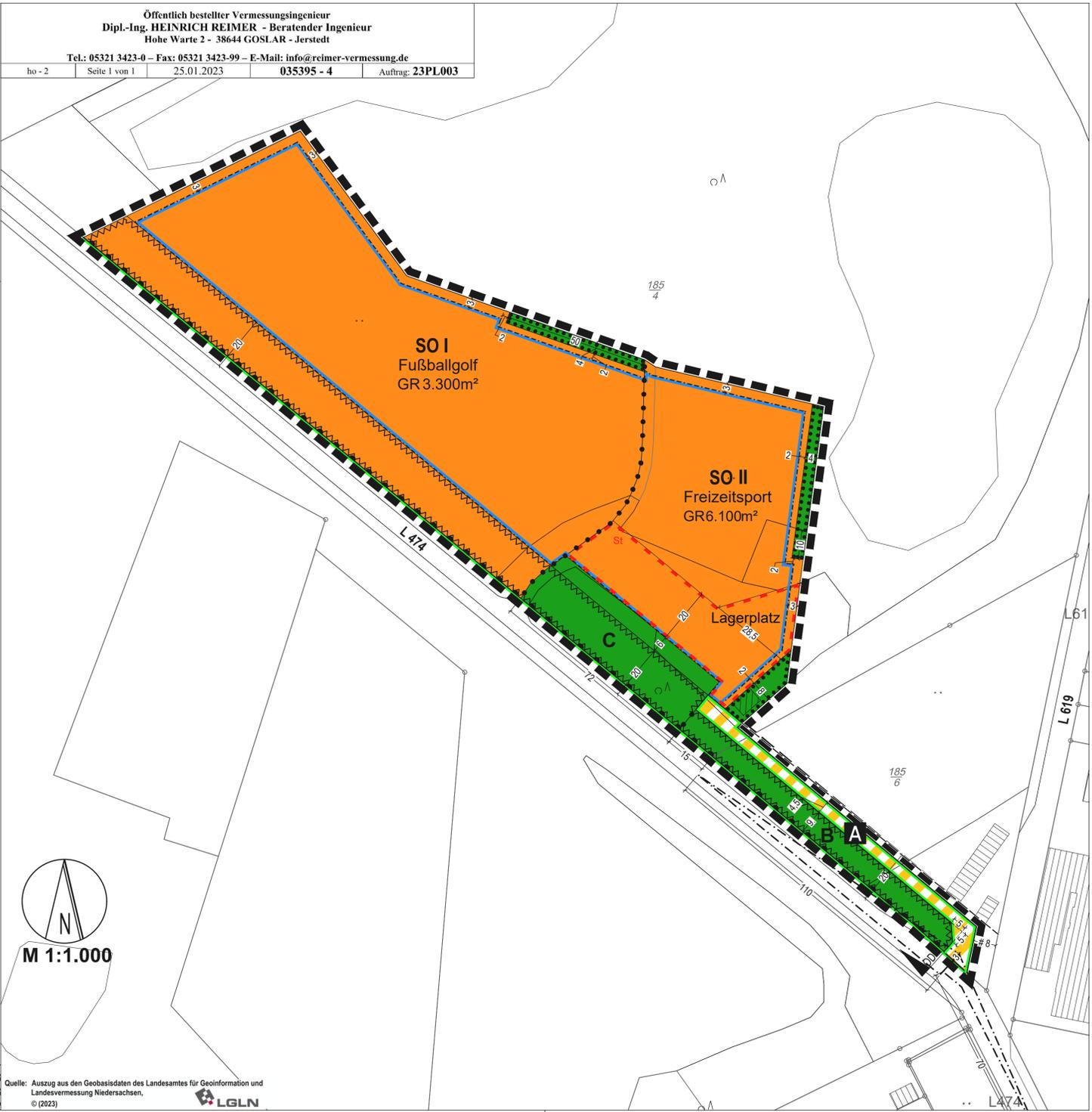


970/400



### Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung  
**SO** Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung, s. textl. Festsetzung Ziff. 1 und 3

Maß der baulichen Nutzung  
**GR6.100m²** Grundflächenzahl, s. textl. Festsetzung Ziff. 2

#### Bauweise, Baulinie, Baugrenze

Baugrenze

#### Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Anliegerstraße

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, s. textl. Festsetzung Ziff. 4.5

Ortsdurchfahrt

Sichtfeld, s. textl. Festsetzung Ziff. 4.6

#### Grünflächen

Private Grünfläche, s. textl. Festsetzung Ziff. 4.4 und 5.2

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, s. textl. Festsetzung Ziff. 5.1

#### Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, s. textl. Festsetzung Ziff. 4.1, 4.2, 4.3 und 4.4

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
Zweckbestimmung: St=Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB u. § 11 BauNVO
- 1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebiet (SO I) mit der Zweckbestimmung "Fußballgolf" ist die Errichtung eines Fußballgolfplatzes mit einer Grundfläche von maximal 3.300 m² zulässig. Davon entfallen auf:
- a) maximal 2.800 m² für die Fußballgolfbahnen (Spielbahnen), welche als artenreicher Scherrasen auszubilden sind.
  - b) maximal 500 m² auf nutzungsbezogene Nebenanlagen wie Abstellgebäude, Lagerräume, Hindernisse und Ballfangzaunanlage.
  - c) Die restlichen Flächen sind als artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden auszubilden.
- 1.2 In dem Sonstigen Sondergebiet (SO I) mit der Zweckbestimmung "Fußballgolf" ist ausnahmsweise innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Fläche die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, wenn für deren Errichtung eine Ausnahme vom Bauverbot vom Straßenbaulastträger der L 474 erteilt wurde. Dieses gilt auch für Hauptanlagen.
- 1.3 Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets (SO II) mit der Zweckbestimmung "Freizeitsport" ist die Errichtung einer Freizeitsportanlage sowie die üblicherweise erforderlichen Anlagen mit einer Grundfläche von maximal 6.100 m² zulässig. Davon entfallen auf:
- a) maximal 3.500 m² für Freizeitsportarten wie z.B. Bogenschießen, Bubble Soccer, Nerf, Volleyball, Hochseilklettergarten, Adventure Minigolf sowie einen Kinderspielfeld, bei der die Flächen als artenreicher Scherrasen oder als Sandplatz auszubilden sind.
  - b) maximal 500 m² für bauliche Anlagen wie Empfangsgebäude, Sanitäreinrichtungen, Gastronomie mit Biergarten und Lagergebäude.
  - c) maximal 2.100 m² für die Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zuwegungen.

#### 2. Höhe baulicher Anlagen

- gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB u. § 16 BauNVO
- 2.1 Die Höhe der in den sonstigen Sondergebieten zulässigen baulichen Anlagen darf eine Höhe von maximal 5 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des an die Gebäude angrenzenden gewachsenen Bodens. Hiervon ausgenommen sind die zur Durchführung der Freizeitsportarten erforderlichen baulichen Anlagen wie z.B. ein Hochseilklettergarten, Ballfangzäune.
- 2.2 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,00 m beträgt und sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt.

#### 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
- 3.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Davon ausgenommen sind bauliche Anlagen für deren Errichtung eine Ausnahme vom Bauverbot vom Straßenbaulastträger erteilt wurde.

#### 4. Bauverbotszone

- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- 4.1 Die nordöstlich an die Burgdorfer Straße (L 474) angrenzenden Flächen werden als von Bebauung freizuhaltenen Flächen festgesetzt. 20 Meter vom befestigten Fahrbahnrand dürfen Hochbauten, Werbeanlagen, Garagen sowie Nebenanlagen, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden.
- 4.2 Ausgenommen von dem Bauverbot unter Ziffer 4.1 sind Fußballgolfbahnen und erforderliche Sicherungsmaßnahmen (z. B. Ballfangzaun/ Zaunanlage). Für deren Errichtung besteht die Möglichkeit, eine Ausnahme vom Bauverbot beim Straßenbaulastträger zu beantragen. Auf Wunsch des zuständigen Straßenbaulastträgers sind diese entschädigungsfrei vom und auf Kosten des Anlageneigentümers zurück zu bauen.
- 4.3 Ausgenommen von dem Bauverbot unter Ziffer 4.1 ist innerhalb der Fläche A eine private Verkehrsfläche in der Ausbildung als Schotterweg.
- 4.4 Ausgenommen von dem Bauverbot unter Ziffer 4.1 ist ein bestehender Schotterweg innerhalb der privaten Grünfläche B bis zu dem Zeitpunkt an dem diese Fläche für den Bau eines Radweges durch die Straßenbauverwaltung benötigt wird. Der Weg ist auf Aufforderung des jeweils zuständigen Straßenbaulastträgers entschädigungsfrei vom und auf Kosten des Anlageneigentümers zu beseitigen.
- 4.5 Entlang der freien Strecke der Bundesstraße gilt ein Zu- und Ausfahrtsverbot zum Plangebiet.
- 4.6 Die festgesetzten Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs (Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe) freizuhalten.

#### 5. Grünordnung, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)
- 5.1 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen befinden sich wertvolle Sträucher, Bäume und sonstige Bepflanzungen, die entsprechend ihres Bestands zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige Bepflanzungen zu ersetzen sind.

- 5.2 Innerhalb der privaten Grünflächen B und C ist die Errichtung eines Radweges zulässig. Bis zur Errichtung eines Radweges ist innerhalb der Grünfläche B eine Erschließungsstraße (bestehender Schotterweg) in einer Breite von 4,50 m zulässig.
- 5.3 Im Sondergebiet Fußballgolf ist das vorhandene artenarme Extensivgrünland trockener Mineralböden zu erhalten:
- a) Es ist eine zweischürige Mahd vorzunehmen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juli erfolgen sollte. Die zweite Mahd kann Mitte September bis Oktober durchgeführt werden.  
Nach einer Mahd ist das Mähgut innerhalb von 7 Tagen von der Fläche zu beraumen. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist unzulässig.

### HINWEISE

1. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG gelten unmittelbar. Angrenzend an Gehölzbestände dürfen Gebäude nur außerhalb der Brut- und Setzzeit errichtet werden.



Gemeinde Burgdorf

Burgdorf-Bahnhof (Fußballgolf)

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB