



Textteil (Stand: 25.07.1974, Auszüge)

B. Festsetzungen IV Baugestaltung

§ 9 Grundstücksgestaltung und Bepflanzung

- 1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- 2) Die Bepflanzung der Gesamtanlage hat im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten zu erfolgen.
- 3) Eine Einzäunung der Golfplatzanlage darf nicht erfolgen.
- 4) Das Golfplatzgelände ist am äußersten Rand mit einem Rundweg zu versehen.
- 5) Außer der im Bebauungsplan festgelegten Erschließungsstraße werden Zufahrten und Zugänge zur Landesstraße nicht gestattet.
- 6) Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Straßen des überörtlichen Verkehrs und der Gemeindestraßen freizuhalten.

Textteil I. Änderung (Stand: 02.09.1983, Auszüge)

Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes „Golfplatz“

§ 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der zeichnerische Teil vom 09.04.1974, als Satzung beschlossen am 11.06.1974.

§ 2 Inhalt der Änderung

Der zeichnerische Teil wird ersetzt durch den zeichnerischen Teil vom 15.04.1983.

§ 3 Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Neben den durch §2 geänderten Bestandteilen des Bebauungsplanes besteht der Bebauungsplan nunmehr aus:

1. Zeichnerischer Teil vom 15.04.1983, als Satzung beschlossen am 12.07.1983
 2. Bauvorschriften vom 05.04.1974, als Satzung beschlossen am 11.06.1974
- Beigefügt sind:

1. Begründung vom 05.04.1974
2. Begründung der Änderung vom 12.07.1983

Textteil II. Änderung (Stand: 10.03.1987, Auszüge)

Satzung über die II. Änderung des Bebauungsplanes „Golfplatz“

§ 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist:

1. Zeichnerischer Teil vom 15.04.1983, als Satzung beschlossen am 12.07.1983
2. Bauvorschriften vom 05.04.1974, als Satzung beschlossen am 11.06.1974

§ 2 Inhalt der Änderung

Der zeichnerische Teil nach § 1 wird durch Deckblatt vom 25.02.1986 nach Maßgabe der Begründung vom 25.02.1986 geändert.



§ 3 Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Neben den durch § 2 geänderten Bestandteilen des Bebauungsplanes besteht der Bebauungsplan nunmehr aus:

1. Zeichnerischer Teil vom 15.04.1983, geändert durch Deckblatt vom 25.02.1986
2. Grünordnungsplan vom 21.07.1986
3. Bebauungsvorschriften vom 25.02.1986

Beigefügt sind:

1. Begründung vom 05.04.1974
2. Begründung zur I. Änderung vom 12.07.1983
3. Begründung zur II. Änderung vom 25.02.1986



Textteil (III. Änderung und Erweiterung)

Teil I Bebauungsplan

A. Rechtgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).
2. §§ 1-23 der 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)
3. Planzeichenverordnung (PlanzVo 90) vom 18.12.1990

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiete

Eine Teilfläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsgebietes ist Sonstiges Sondergebiet 1 (SO 1) gemäß § 11 BauNVO für Hotel, Golfgebäude, Wohnungen und Privathaus.

Eine zweite Teilfläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsgebietes ist Sonstiges Sondergebiet 2 (SO 2) gemäß § 11 BauNVO für Betriebsgebäude und Abschlagshütten.

§ 2 Nutzungsart

- (1) Das Sondergebiet 1 (SO 1) dient der Unterbringung eines Golf-Hotels sowie den funktionell dieser Nutzung zugeordneten Nebenanlagen

Zulässig sind:

- a) ein (Golf-) Hotel, entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans
- b) die dem Golfplatz dienenden baulichen Anlagen, entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans
- c) Betriebswohnungen, Gästehäuser, Golf-Clubhaus, Golf. Laden, Caddy-Halle sowie ein Privathaus entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans
- d) die Anlage von Stellplätzen und Garagen, entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans

- (2) Das Sondergebiet 2 (SO 2) dient ebenfalls der Unterbringung funktionell zur Golfanlage gehöriger Einrichtungen

Zulässig sind:

- a) Ein Betriebshof sowie Abschlagshütten entsprechend den Angaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans
- b) Ergänzende untergeordnete Freizeiteinrichtungen sowie dem Golfsport dienende Haupt- und Nebengebäude



§ 3 Grünflächen

Der übrige Teil des Geltungsbereiches wird als „Private Grünfläche-Golfplatz“ festgesetzt

§ 4 Nutzungsart

Die Grünflächen dienen sportlichen Zwecken und umfassen neben den eigentlichen Golfflächen auch Flächen für gestaltungs- und ökologische Ausgleichsmaßnahmen, die im Grünordnungsplan detailliert dargestellt wird.

II Maß der baulichen Nutzung

§ 5 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die überbaubare Flächen und die Zahl der Vollgeschosse.

§ 6 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Im Sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) ist eine überbaubare Fläche von 28.848 m² zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend festgesetzt. Im Sondergebiet 2 (SO 2) ist eine überbaubare Fläche von 6.726 m² zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend festgesetzt.

III Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7 Bauweise

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die „abweichende Bauweise“ stellt eine Abweichung von der „offenen Bauweise“ dergestalt dar, dass innerhalb der „abweichenden Bauweise“ eine Gebäudelänge von max. 200 m zulässig ist. Abweichend von dieser Festsetzung darf das Baufenster für die Abschlaghütte nicht in seiner Gesamtlänge überbaut werden. Die überdachten Abschlagplätze sind auf einzelne, separat stehende Baukörper zu verteilen, wobei für die Länge der einzelnen Gebäude max. 40 m zulässig sind. Bei vollständiger Nutzung des Baufensters können höchstens drei Abschlaghütten dieser Größe errichtet werden. Bei mehr als drei Abschlaghütten ist deren jeweilige Länge entsprechend zu reduzieren. Zwischen den einzelnen Baukörpern ist ein Mindestabstand von 8 m einzuhalten.

§ 8 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.

IV Ökologische Belange

§ 9 Bepflanzung, Pflege- und Ausgleichsmaßnahmen, Erdbewegungen

Die Bepflanzung, Pflege- und Ausgleichsmaßnahmen haben entsprechend den Darstellungen des Grünordnungsplanes zu erfolgen. Der Umfang an Erdbewegungen ist im „Nachtrag zum Grünordnungsplan“ dargestellt.



Textteil

A. Rechtsgrundlagen / Vorhaben- und Erschließungsplan

A1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
in den jeweils gültigen Änderungen.

A2. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Antragsunterlagen vom 02.11.2006 ist Bestandteil dieser Satzung.

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

B1. Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich wird als „Private Grünfläche – Golfplatz“ festgesetzt. Die Grünfläche umfasst die Flächen für Gestaltungs- und ökologische Ausgleichsmaßnahmen. Zulässig ist ein dem Hotelbetrieb zugeordnetes Blockhaus mit Terrasse ohne eigenständige gastronomische Nutzung.

B2. Maß der baulichen Nutzung

Es ist eine überbaubare Fläche für das Gebäude und die Terrasse von 430 qm zulässig.

B3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Baugrenze erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.

B4. Stellplätze

Die Anlage von Stellplätzen ist nicht zulässig.

B5. Pflanzbindung

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Zufahrt sind die bestehenden Bäume und Sträucher in Ihrem Charakter zu erhalten

C. Örtliche Bauvorschriften

C1. Gebäudegestaltung

Die Höhe des Gebäudes darf von gewachsener Geländeoberkante bis zur Traufe 3,10 – 3,60 m betragen. Als Traufe im Sinne dieser Vorschrift gilt der Schnittpunkt von Außenwand und Dachunterkante.

Durch Dachaufbauten und Quergiebel, die dem Hauptdach untergeordnet sind darf die festgesetzte Traufhöhe auf maximal 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.



Die Sockelhöhe des Gebäudes darf im Mittel nicht mehr als 0,80 m betragen. Das Gebäude ist mit einem Satteldach mit einer Neigung von 35 Grad zu gestalten.

C2. Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Zufahrt ist in Schotterrasenbauweise anzulegen und auf eine Breite von 4 m zu begrenzen. Die übrigen unbebauten Bereiche des Plangebiets sind naturnah zu begrünen. Einfriedungen sind nicht zulässig.

D. Hinweise

D1. Denkmalpflege

Nach § 20 DSchG (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570; Fax: 0761/2083599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.



Textteil 5 (Stand: 14.09.2009, Auszüge)

Bebauungsvorschriften

I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 29.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert am 28.07.2005 (GBl. S. 578) – GemO BW -.
2. §§ 1 bis 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) (BauNVO) i. d. Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertragsgesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885/1124), Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 455)
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) (PlanZVo 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
4. §§ 74 und 79 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Straßenverkehrsflächen, hier: Wirtschaftswege

Auf den im Plangebiet dargestellten Straßenverkehrsflächen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Anliegerverkehr (Landwirtschaft, Golfplatzbetreiber einschließlich Materialtransport im Rahmen der Bauabwicklung, Austausch von Bunkersand etc.)
- Gehrecht für die Allgemeinheit (Wandern, Radfahren)
- Reiten

Eine Befahrung mit Kfz durch die Allgemeinheit ist nicht zulässig.

2. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 6 BauGB)

Hier: 20 kV Leitung der EnBW-Energie Regional AG Heuberg-Bodensee. Die teils als Freileitung, teils als Erdkabel verlaufende Stromleitung ist im Bereich der Golfanlage als Erdkabel zu verlegen. Gründe hierfür sind mögliche Beschädigungen von Freileitung und Isolatoren bei kreuzenden Golfbahnen (durch fliegende Golfbälle) und geplante Bodenbewegungen an Maststandorten sowie andererseits mögliche Einschränkungen der golfsportlichen Nutzung (störende Leitungen im Spielbahnbereich).

Für die Leitungsstraße einschließlich Schutzstreifen von 5 m je Leitungsseite bei Freileitung und je 1 m bei Erdkabel werden dem Leitungsbetreiber der EnBW-Energie Regional AG Heuberg-Bodensee Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingeräumt.



3. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Golfanlage – (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Golfanlage – dienen golfsportlichen Zwecken und diesem Zweck dienenden Anlagen und Einrichtungen.

Zulässig sind:

- Golfbahnen, bestehend aus: Abschlägen, Spielbahnen/Fairways, Vorgrün, Grün, Rough/Rauh-Flächen, Bunkern/Sandhindernissen
- Schutzhütten
- Verbindungswege, einschließlich Brücken, Stege und Rohrdurchlässe
- Nebenanlagen und Einrichtungen soweit sie dem ordnungsgemäßen Betrieb der Golfanlage und deren Pflege und Unterhaltung dienen und der grundsätzlichen Zweckbestimmung Grünanlage nicht widersprechen

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

Der zu renaturierende Pfohrbach sowie die neu anzulegenden Gewässerläufe sind hinsichtlich ihrer Struktur und Uferbepflanzung naturnah zu gestalten.

Die Eigendynamik der Gewässer ist in angemessenem Umfang (Grenzen der Maßnahmenflächen) zuzulassen.

Detailplanungen erfolgen in der bau- und wasserrechtlichen Beantragung.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) / Bepflanzungsmaßnahmen

BM 1 - Einzelbäume und Baumgruppen, Laubbäume, Wild-/Streuobstbäume, Ufergehölze Pfohrbach-Aue

~~BM 2 – Feldhecken mit Sträuchern und einzelnen Laubholz-Überhältern~~ entfällt

BM 3 – Niedergebüsche in lockerer Anordnung auf Vermagerungsflächen

BM 4 – Feldgehölzpflanzung, hainartig (Bäume, einzelne Strauchgruppen)

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

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmenflächen sind entsprechend ihrer naturschutzfachlichen Schwerpunkte zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Weiterführende Angaben sind den ausführlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

M1 – Pfohrbach-Aue – Naturnahe Gewässerentwicklung und – Pflege

M2 – Bachtal-Entwicklung und Pflege (Nebenbäche, Zuläufe)

M3 – Wechselfeuchte Mulden, Anlage und Pflege

M4 – Biotopflächen mit Golfpassage (erhöhte Pflegeintensität zulässig)

M5 – Extensives Grünland mit Säumen, Feldhecken, Baumgruppen

M6 – Niedergebüsch-Saum-Gesellschaften auf Vermagerungsflächen

M7 – Hainartiger Gehölzbestand, Feldgehölz

Zulässig sind: Verbindungswege einschließlich Brücken, Stege und Rohrdurchlässe zur Erschließung, Erreichbarkeit und Pflege der Golfspielflächen.