Gemeinde Orsingen-Nenzingen
Landkreis Konstanz

Textteil zum Bebauungsplan "Golfanlage Schloß Langenstein" in Orsingen-Nenzingen

---

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

A) Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 BGBl. S. 2253

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 15. 09.1977 (BGBl. S. 1763)
  geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. S. 2665)

- die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 30.07.1981 (BGBl. S. 833)

- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577)

- die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

B) Festsetzungen zum Bebauungsplan:

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO.

Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als Golfanlage festgesetzt.

Die baulichen Anlagen dienen der Verwaltung, der Gastronomie mit Ferienwohnungen, dem Spielbetrieb, den Werkstätten und Lagergebäuden zur Unterhaltung des Spielbetriebes, Personalwohnungen, Tennisplätzen und Schwimmbad, sowie der vorhandenen Landwirtschaft.

Die zulässige Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Sondergebiet Nr. 1 - Rebhaus

(Aufteilung der Grund- und Geschoßfläche)

I. Bestehende Gebäude

	GR qm	GF qm
1. Wohnhaus (bleibt unverändert) 2 Wohnungen für Mitarbeiter (1 Wohnung Forstbetrieb Langenstein) (1 Wohnung Greenkeeper)	168	336
2. Scheune Neue Nutzung: 3 neue Wohnungen für Mitarbeiter im EG/OG/DG (Platzarbeiter/Pflege)	166	431
3. Garagen und Schuppen Neue Nutzung: Garagen für Mitarbeiter	109	109
4. Gerätelager Neue Nutzung: Gerätelager und Werkstatträume für den Golfbetrieb	363	675
5. Schweinestall Neue Nutzung: Büro und Verwaltung Umkleide- und Duschräume D + H Sozial- und Unterrichtsräume Pro-Shop	380	484
Summe im Bestand und Ausbau	1.186	2.035

II. Neue Bebauung

1. Maschinen- und Gerätehalle	600	1.200
Summe Bestand und Neu	1.786	3.235

Sondergebiet Nr. 2 - Schloßbereich

(Aufteilung der Grund- und Geschoßfläche)

	GR qm	GF qm
I. Bestehende Gebäude		
1. Gutsverwaltung (unverändert) vorhandene Büroräume für die landwirtschaftliche Verwaltung und Rentamt Wohnung für den landwirtschaftlichen Verwalter, Lehrlingszimmer, Gemeinschaftsräume	548	1.096
2. Gärtnerhaus (bleibt unverändert)	99	198
3. Fruchtspeicher wird von der Landwirtschaft weiter genutzt als Lagerraum	18	180
4. Scheune	478	1.290
Neue Nutzung:		
EG: Garagen und Nebenräume		478
OG: 3 Wohnungen für Mitarbeiter der Verwaltung, je ca. 130 qm 1 Wohnung Sekretariat Rentamt 1 Wohnung Sekretariat Gutsverwaltung 1 Wohnung Sekretariat Golfclub		478
DG: 2 Wohnungen für Golflehrer, je ca. 115 qm		334
5. Schopf (neue Garagen)	65	65
6. Maschinenhalle	1.070	2.140
Neue Nutzung:		
EG: Unterstellplatz für Golfwagen, Garagen		1.070
DG: 1 Wohnung ca. 150 qm x (1,2 GFZ) Clubmanager 1 Wohnung ca. 150 qm Tennislehrer 4 Ferienwohnungen ca. 130 qm x (1,2 GFZ) und Nebennutzfläche		1.070

7.	Geräte, Stall und Holzhaus	444	444
	Neue Nutzung:		
	Servicegebäude für die 6 neu zu errichtenden Tennisplätze		
	Umkleideräume Damen u. Herren		
	Duschen, WC Damen u. Herren		
	Aufenthaltsräume		
	Geräteräume und Lager für den Spielbetrieb		
8.	Werkstattgebäude und Lager	510	510
	vorh. Nutzung: Werkstatt und Lager (bleiben)		
	Neu: Ausbau der bestehenden Werkstatträume für die Landwirtschaft		
9.	Roßstall	220	440
	Neue Nutzung:		
	EG: 1 Ferienwohung u. Nebenräume		220
	OG: 2 Ferienwohungen (2 x 90 qm x 1,2)		220
	Summe im Bestand	3.614	6.363
		=====	=====
II.	Neu geplante Gebäude		
10.	Clubhaus	800	2.400
	EG/DG: Umkleide- und Ruheräume (Damen und Herren)		400
	Duschen und Massage (Damen und Herren)		120
	Sekretariat/Büro		100
	Pro-Shop		40
	2 Aufenthaltsräume und 1 Schulungsraum		180
	Versammlungsraum		220
	Gastronomie mit Nebenräumen		200
	Unterstellräume für Golfsäcke und Lager Pro-Shop		220
	4 Personalwohnungen 4 x 100 qm x (1,2 GF) 1 Wohnung Gastronomieleiter 2 Wohnungen Personal 1 Wohnung Golfwart		480
	Terrassen/Balkone		250
	Verbindung zwischen bestehendem Gastraum und Clubhaus		120
	Reservefläche		70

		GR qm	GF qm
11.	Gebäude für Schwimmbad	100	100
	Umkleide, Duschen (Damen und Herren)		
	Nebenräume		
12.	Garagengebäude	250	250
	6 Garagen privat a = 25		150
	4 Garagen fremd a = 25		100
13.	Anbauten und Reservefläche	155	310
	Gesamtsumme Neubauten Nr. 10-13	1.305	3.060
	Gesamtsumme Bestand und Umbau Nr. 1-9	3.614	6.363
	Gesamtsumme Bestand und Neubauten	4.919	9.423

Sondergebiet Nr. 3 - Portugieserhof

I.	Bestehende Gebäude		
1.	Wohnhausteil	195	450
	EG/DG Neu=Ausbau für 2 Wohnungen mit Nebenräumen		
	1 Wohnung Bestand (Mieter)		
	1 Wohnung Fam. Graf Douglas		
2.	Ökonomiegebäude	438	876
	Neu=Ausbau und Umbau für die Landwirtschaft und Golfbetrieb		
	1 Wohnung für Forstbetrieb Heilsperg		
3.	Anbau Ökonomiegebäude	151	151
	Neu-Ausbau für Garagen		
4.	Scheune	146	146
	unverändert: Lager für Heu und Stroh		
5.	Holzschuppen	30	30
	unverändert		
	Summe Bestand und Ausbau	960	1.653

Für die Bebauung gelten die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Nutzungsschablone).

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die Festsetzungen der max. überbaubaren Grund- und Geschoßfläche und der Zahl der Vollgeschosse. Die Angaben sind der Nutzungsschablone im Bebauungsplan zu entnehmen. Sie gelten als Höchstwerte.

3. Bauweise, § 9 (1) 2 BauGB

3.1 Zahl der Vollgeschosse

Sondergebiet Nr. 1 VG = II (Rebhaus)
Sondergebiet Nr. 2 VG = II + I DG (Schloßbereich)
Sondergebiet Nr. 3 VG = II + I DG (Portugieserhof)

3.2 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur in den Sondergebieten Nr. 1-3 zulässig. Im Bereich der Golfspielfläche sind nur Abspiel- und Schutzhütten zulässig.

3.3 Stellplätze und Garagen sind nur in den Sondergebieten Nr. 1-3 zulässig.

3.4 Traufhöhe der Gebäude und Nebenanlagen (TH)

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außenwand.

Sondergebiet Nr. 1 (Rebhaus)
TH = 7,00 m über OK. Gelände
(Büro, Verwaltung und Wohnungen, Lager)

TH = 4,50 m über OK. Gelände
(Nebenanlagen für Verwaltung und Sportbetrieb, Werkstätten und Garagen)

Sondergebiet Nr. 2
TH = 8,50 m über OK. Gelände
(Verwaltung und Gastronomie, Ferienwohnungen)

TH = 4,50 m über OK. Gelände
(Nebenanlagen für Verwaltung und Sportbetrieb)

Sondergebiet Nr. 3 (Portugieserhof)
TH = 8,50 m über OK. Gelände
(Ausbau und Umbau [illegible])

TH = 4,50 m über OK. Gelände
(Nebengebäude)

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, § 9 (1) 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. (Detailplan zu den Sondergebieten 1 - 3)

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 Abs. 1 und § 13 Abs. 1 und 2 der LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

5.1 Firstrichtung

Die Firstrichtung wird nicht festgelegt. Sie ist im Bereich des Schlosses Langenstein mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

5.2 Dachneigung

5.2.1 Hauptgebäude

Als Dachform können Sattel- oder Walmdächer zur Ausführung kommen.
Dachneigung, DN = 35-50°

5.2.2 Nebengebäude

Diese Gebäude können mit Sattel- oder Walmdach ausgeführt werden. In Ausnahmen sind auch dem Verwendungszweck entsprechend Pultdächer zugelassen.

Dachneigung:

Sondergebiete Nr. 1 und 3 = 15-35°
Sondergebiet Nr. 2 = 20-35°

5.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bei Dachneigung ab 30° zulässig. Diese dürfen nicht über den Hauptfirst hinausragen. Dachaufbauten oder Gaupen müssen vom Ortgang mind. 1,50 m Abstand aufweisen.

Die Dachgaupen müssen sich im Bereich der denkmalwürdigen Gebäude dem Bestand in Art und Größe angleichen.

5.4 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind als Einzelfenster zugelassen, jedoch darf die Fensterfläche 1,50 qm nicht überschreiten.

5.5 Dacheindeckung

Hauptgebäude müssen grundsätzlich im Bereich des Schlosses Langenstein mit Biberschwanzziegel eingedeckt werden. Farbe wird in Angleichung an die vorhandenen Gebäude festgelegt. Im Außenbereich (Sondergebiete Nr. 1 und 3) sind auch andere Tonziegel zulässig.

Für alleinstehende Nebengebäude sind bei flacher Dachneigung auch rot-braune Eternitplatten zulässig.

5.6 Gestaltung

Die Fassadengestaltung der Gebäude im Bereich des Schlosses Langenstein muß sich im Baustil und in der Farbe dem Bestand angleichen.

5.7 Garagen

Erforderliche Garagengebäude sind mit einer Dachform entsprechend den Festsetzungen für Nebengebäude auszuführen.

5.8 Schutzhütten/Starthäuschen

Die Ausführung der Schutzhütten und Starthäuschen ist nur in Holzkonstruktion zugelassen und soll sich von der Gestaltung her der gegebenen Landschaft anpassen. Ihre Größe darf 50 cbm nicht überschreiten.

Die möglichen fünf Standorte der Hütten sind in dem Bebauungsplan dargestellt. Diese werden jedoch nur entsprechend den Erfordernissen wahrgenommen. Ist kein Bedarf zur Aufstellung der Hütten im Gelände vorhanden, so werden diese im Bereich des Sondergebietes Nr. 1 gelagert.

5.9 Abschlaghütten

Abschlaghütten zum Schutz vor der Witterung beim Abschlag sind sowohl beim Trainingscenter wie auch bei der Übungswiese vorgesehen und in den Bebauungsplan eingetragen. Diese Hütten haben eine Größe von 20 x 5 m und sind nur von 2 bzw. 3 Seiten gegen Wind geschlossen. Die eingezeichnete Lage soll den ungefähren Standort darstellen; die Bebauung ist wie die Schutzhütten niedrig zu halten und in Holzbauweise mit Ziegeldeckung auszuführen.

5.10 Einfriedigung

Eine äußere Einfriedigung der Golfplatzanlage als Zaunanlage ist ausgeschlossen.

5.11 Spielbahnen - Übungswiese und Trainingszentrum

Die Spielbahnen Nr. 1-18, Übungswiese und Trainingszentrum werden wie im Bebauungsplan dargestellt ausgeführt bzw. angelegt.

Als Abdichtung unter den Grüns der Spielbahnen Nr. 12-17 sowie den Abschlägen der Spielbahnen Nr. 12-18 ist eine wasserundurchlässige Basalschicht einzubauen. Das Beregnungswasser ist hier im Kreislauf zu führen. Bei den übrigen Spielbahnen, dem Trainingscenter, der Übungswiese sind neue Drainagen nur im Bereich der Grüns und Abschläge (auch Übungsgrüns und -abschläge) zulässig.

5.12 Entwässerung:

Die Entwässerung der Sondergebiete Nr. 1 und 2 erfolgt über eine neue Abwasserleitung an den Verbandssammler der Kläranlage Stockacher Aach.

Die Entwässerung des Sondergebietes Nr. 3 erfolgt über eine hierfür zugelassene Kleinkläranlage.

5.13 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Sondergebiete Nr. 1 und 2 erfolgt über eine private Leitung, welche an das Wassernetz der Stadt Aach angeschlossen ist.

Die Versorgung des Sondergebietes Nr. 3 erfolgt über eine eigene Quelle.

6. Verkehrsflächen, § 9 (1) 11 BauGB

Der Umfang und die Gestaltung der Verkehrsflächen sind aus dem Bebauungsplan zu ersehen.

Der Oberflächenbelag der Haupterschließungsstraße ist in Asphalt hergestellt; dies gilt auch für vorhandene Nebenstraßen. Für Ergänzungsstraßen und Fahrwege werden wassergebundene Decken mit Schotter und Kies zugelassen.

Im Bereich Verwaltung, Büro, Gastronomie, Werkstatt, Lager und Parkplätze werden sowohl Pflasterbeläge sowie wassergebundene Decken mit Schotter und Kies zugelassen.

7. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen, § 9 (1) BauGB

7.1 Die Höhenlage der Böschungen ist im wesentlichen durch die vorhandenen Straßen vorgegeben bzw. bestimmt. Erforderliche Veränderungen (Auf- oder Abtrag) sind, soweit sie 1,50 m Höhenunterschied zwi-

schen Straße und natürlichem Gelände überschreiten, im Bebauungsplan dargestellt; sie sind in einem Abstand von mind. 4 m zur Kreisstraße anzulegen.

7.2 Der Abstand der neuen Baumreihen entlang der Kreisstraße zwischen der nördlichen Tunnelröhre und dem St. Johann wurde vom Straßenbauamt auf das Mindestmaß von 6 m festgelegt.

7.3 Entsprechend dem Anbauverbot nach dem Straßengesetz BW dürfen in einem Abstand von 15 m zum Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße 6119 Hochbauten jeglicher Art, sowie Garagen und Nebenanlagen nach § 14 der BauNVO nicht errichtet werden.

8. Führung von ober- oder unterirdischen Versorgungsleitungen, § 9 (1) 13 BauGB

Die bestehende Freileitung zu den Höfen und zum Schloß wird abgebaut und in die Erde verlegt. Kabel für die Deutsche Bundespost sind entlang der Kreisstraße sowie an Gemeindeverbindungswegen verlegt. Bestandspläne der Bundespost liegen vor.

9. Wasserflächen

a) Teiche

Teich A Der neu angelegte Teich im Bereich "Ziegelwiesen" wird ohne Verbindung zum Grundwasser neu angelegt. Die Speisung erfolgt durch Oberflächenwasser.

Teich B Der neu angelegte Teich im Bereich der Spielbahnen Nr. 12-14 wird ohne Verbindung zum Grundwasser hergestellt.

Dieser große Teich gilt auch als Vorratsbehälter für die Beregnung des Golfplatzes.

Die Speisung des Teiches erfolgt durch Oberflächenwasser. Je nach Entnahme für die Beregnungsanlage wird dem Teich vom Weitenriedgraben zusätzlich Wasser zugeführt.

Teich C Der vorhandene natürliche Teich im Bereich "Toteisloch" bleibt in seiner Art bestehen. Es wird hier der früher abgelagerte Schutt ausgehoben bzw. entfernt.

b) Wasserlauf

Der vorhandene Weitenriedgraben soll naturnah als Wiesenbach wieder hergestellt werden. Dieser Riedgraben erhält zusätzlich eine von der Behörde festgelegte Wassermenge aus dem Krebsbach, um den

natürlichen Wasserlauf zu erhalten und Teilmengen für die Beregnung Teich B zuzuführen.

10. Wasserrechtsverfahren

Für die Neuanlegung der Teiche A und B, die Renaturierung des Weitenriedgrabens zu einem Wiesenbach, die Entnahme von Wasser aus dem Krebsbach, Einleitung einer bestimmten Wassermenge in den Riedgraben, die teilweise Nutzung von Teich B zur Beregnung der Golfanlage sowie die Einleitung von Wasser in Teich B aus dem Weitenriedgraben zum Ausgleich für die entnommene Wassermenge zur Beregnung werden die erforderlichen wasserrechtlichn Verfahren durchgeführt.

11. Flächen für Aufschüttung und Abgrabung, § 9 (1) 17 BauGB

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich der Sondergebiete Nrn. 1 bis 3, im Bereich der Spielbahnen Nrn. 1 bis 15 und 18, soweit diese außerhalb des Naturschutzgebietes liegt, einschließlich deren Grüns, Abschlägen und Sandbunkern, der Übungswiese und des Trainings-Centers sowie der Teiche vorgesehen. Für Veränderungen in diesen Bereichen sind Eingriffe bis zu +/- 1 m Höhenunterschied zulässig.

Soweit für die Ausgleichsmaßnahmen Erdbewegungen (Abschieben und Anfüllen von Mutterboden) erforderlich sind, sind diese ebenfalls zulässig.

Als Ausnahme hierzu wird festgelegt:

Auf der durch den Flurnamen "Bächlinger" gekennzeichneten Fläche sind Bodeneingriffe bis höchstens 0,40 m zulässig.

Bodenmodellierungen für die Anlage von Spielbahnen sind bei den Flächen, welche im Naturschutzgebiet liegen, nicht zulässig. Hier gelten die Bestimmungen 2.b) - d) des Grünordnungsplanes.

Vor der Anlage des Grüns der Spielbahn 2 und der ersten beiden Abschläge der Spielbahn 3 ist dieser Bereich mit einer Bodenüberdeckung von mind. 1,50 m zu versehen.

In der Talniederung "Ried" ist der ehemalige Staudamm in seiner jetzigen Form unverändert zu erhalten.

12. Verkehrsflächen für besondere Zweckbestimmung, § 9 (1) 11 BauGB

Flächen für das Parken von Fahrzeugen sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

13. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) 25 BauGB

Im Bebauungs- bzw. Grünordnungsplan sind die Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstiger Bepflanzungen getroffen worden. Die in diesen Plänen und dem schriftlichen Teil getroffenen planrechtlichen Festsetzungen sind verbindlich.

Der Grünordnungsplan (zeichnerischer Teil und Textteil) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

14. Hinweis: Sicherung von Bodenfunden

Im Plangebiet muß mit vor- oder frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden. Es ist daher der Kreisarchäologe vor Beginn der Erschließungs- oder Erdbewegungsarbeiten zu benachrichtigen. Zutagekommende Funde sind in der Erde zu belassen und umgehend dem Kreisarchäologen zu melden. (Tel.: 07731/61229).

Mit Arbeitsverzögerungen ist zu rechnen, wenn Ausgrabungsarbeiten erforderlich sind.

15. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO ergangenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

Orsingen-Nenzingen, 27.07.90

GEMEINDE ORSINGEN-NENZINGEN 2

Volk
Bürgermeister