



Gemeinde

Mudau

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplanänderung

„Golfplatz Mudau – 2. Änderung“

Gemarkung Mudau

Textlicher Teil:

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise**

Satzung

Planstand: 01.07.2022

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am 25.11.2020 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 12.02.2021 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB | Vom 22.02.2021 bis 26.03.2021 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am 08.09.2021 |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am 08.10.2021 |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 18.10.2021 bis 19.11.2021 |
| 7. Erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB | |
| 7.1 Bekanntmachung | am 25.03.2022 |
| 7.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 04.04.2022 bis 06.05.2022 |
| 8. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am 14.12.2022 |
| 9. Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB | am |
| 10. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Mudau, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

Änderungen sind **rot** hervorgehoben

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 SO_{G+L}: Sondergebiet Golfsport und landwirtschaftliche Nutzfläche (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Golfportanlage, den dazugehörigen baulichen Anlagen und in Doppelnutzung der Landwirtschaft (§ 11 Abs. 2 BauGB)

Das Sondergebiet wird nach der Art der darin zulässigen Nutzungen in Teilgebiete (SO-1 bis ~~SO-3~~ **SO-6**) gegliedert (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).

1.1.1 SO-1:

Im Sondergebiet 1 (SO-1) werden neben der gleichzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke nur Golfportanlagen (Abschläge, Spielbahnen, Grüns, Raueflächen (Roughs), Wasserflächen, Übungswiese mit ~~unterkellertem~~ Abschlaggebäude mit für den Spiel- und Unterrichtsbetrieb insbesondere der Golflehrer erforderlichen Nebenräume), **drei fünf** Wetterschutzhütten, **eine indirekt beleuchtete Werbeanlage sowie drei Fahnenmasten im Zufahrtsbereich, wasserdurchlässige, befestigte Fußwege** und der Sammelstellplatz für das Gesamtgebiet für zulässig erklärt. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

Für die Ausgestaltung und Pflege der Golfflächen sowie der Rough-Bereiche sind die Vorgaben des Grünordnungsplans vom April 1994 mit Text und Karten (Maßnahmenplan vom 17.06.1994) verbindlich einzuhalten. Hierüber ist zwischen der Gemeinde Mudau und dem Betreiber der Golfanlage **bis zur Rechtskraft dieser 2. Änderung** ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschließen. ~~Dieser Vertrag wird zum Bauantrag vorgelegt und wird Teil der Baugenehmigung.~~ Die Kosten für die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen trägt der Golfplatzbetreiber.

Im Bereich der Abschläge, Grüns sowie der Sandhindernisse (Bunker) sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 2 m bezogen auf das derzeitige Geländenniveau zulässig. Im Bereich von Sammelbecken für Niederschlagswässer sind größere Niveauveränderungen zulässig. Weitere Ausnahmen, z.B. im Bereich von Spielbahnen, sind nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich.

Die Sichtwinkel an der Zufahrt von der K 3918 zum Golfplatz sind entsprechend der zulässigen Geschwindigkeit freizuhalten. Die Grundstücke im Bereich der Sichtwinkel sind

von OK Fahrbahn gemessen von sichtbehindernden Anlagen und Bepflanzungen über 0,7 m Höhe freizuhalten (EAE '85).

1.1.2 SO-2:

Das Sondergebiet 2 (SO-2) dient ausschließlich der Unterbringung eines Clubhauses und den zur Golfsportanlage gehörigen Zubehörunutzungen.

Zulässig sind:

- Club- und Versammlungsräume
- Verwaltungs- und Geschäftsräume
- Wasch-, Umkleide-, Sanitäts- und Sozialräume
- eine Schank- und Speisewirtschaft, die gleichzeitig die die Clubräume mit bewirtschaftet
- Wohn- und Aufenthaltsräume für den Verwalter und Bereitschaftspersonal
- ein Pro-Shop zum Verkauf von Golfsportgeräten und Sportbekleidung
- Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO zur Eigenversorgung mit Strom, Wasser etc.
- ein Starterhäuschen
- ein Abschlaggebäude

Nicht zulässig sind:

- selbstständige Wohnungen
- Wohnräume des Beherbergungsgewerbes

1.1.3 SO-3:

Das Sondergebiet 3 (SO-3) dient der Unterbringung der Platzmeisterei.

Zulässig sind:

- Lager- und Maschinenhallen für den Geräte- und Maschinenpark, der zur Pflege, Unterhaltung und Wartung des Golfplatzes erforderlich ist
- Garagen für den Fahrzeugpark und Stellplätze
- eine Wohnung für ~~den Betriebsleiter (Headgreenkeeper)~~ Betriebs- und Betreuungspersonal

1.1.4 SO-4: Wohnmobilstellplatz

Das Sondergebiet 4 (SO-4) dient der Unterbringung von Wohnmobilstellplätzen.

Zulässig sind:

- Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck als Touristikplatz zum kurzfristigen (max. 3 Wochen) Abstellen selbstständiger und für den öffentlichen Straßenverkehr zugelassener Wohnfahrzeuge (Reisemobile) dienen,
- Verkaufsautomaten (für Getränke und Zwischenmahlzeiten/"Snacks"), solange sie eine untergeordnete Funktion darstellen und im direkten Zusammenhang mit den Wohnmobilstellplätzen stehen.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 14 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen wie Anschlusssäulen, die der Versorgung der Standplätze mit Elektrizität, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, und untergeordnete Nebenanlagen, die der Müllentsorgung dienen.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nicht zulässig.

1.1.5 SO-5: Caddyhalle

Das Sondergebiet 5 (SO-5) dient der Unterbringung der Caddyhalle.

Zulässig sind Gebäude und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die der Unterbringung von Betriebsfahrzeugen und Lagerung golfplatzbezogener Gerätschaften und Materialien sowie der Wartung von Betriebsfahrzeugen und golfplatzbezogener Gerätschaften dienen.

1.1.6 SO-6: Naturlehrpfad

Das Sondergebiet 6 (SO-6) dient der Unterbringung eines Naturlehrpfades mit Blumen- und Kräuterpflanzen sowie Gehölzen.

Zulässig sind unbefestigte Fußwege, Informationstafeln für den Naturlehrpfad sowie Ein- und Bepflanzung der Flächen.

Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,5 m zulässig. Als natürliches Gelände gilt die Geländeoberfläche vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.

Die festgesetzten Erhaltungsgebote sind zu beachten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Überbaubare Grundstücksfläche/Grundflächenzahl (s. Planeinschrieb)

2.2 GFZ - Geschossflächenzahl

Geschossflächenzahl (s. Planeinschrieb)

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse (s. Planeinschrieb)

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Firsthöhe (s. Planeinschrieb)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

- o = offene Bauweise

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des SO-1-Gebietes sind Stellplätze, Sportflächen und Sportanlagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

~~**3.3 Stellung der baulichen Anlagen**~~

~~Die Gebäude sind nur senkrecht oder parallel zu den festgesetzten Baugrenzen zulässig.~~

~~**4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**~~

~~(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)~~

~~**4.1 Baufeldräumung und Gehölzrodung**~~

~~Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen und anschließend regelmäßig zu mähen, um Bodenbruten zu verhindern.~~

~~Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.~~

~~**4.2 Oberflächenbefestigung von Stellplätzen**~~

~~Die Pkw-Stellplätze und Wohnmobilstellplätze sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässige Pflasterung o. ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Alternativ hat eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenschicht zu erfolgen.~~

~~**4.3 Beleuchtung des Gebiets**~~

~~Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind die Straßen- und Wegbeleuchtung sowie beleuchtete Werbeanlagen mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Darüber hinaus ist die Beleuchtung fledermausfreundlich auszuführen (Vermeidung der Beleuchtung von Flugrouten). Die Beleuchtung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Eine zeitliche Beschränkung für die Beleuchtung von Werbeanlagen wird empfohlen.~~

5. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Pflanzgebot: Bäume im Stellplatzbereich

Je zwei (Wohnmobil-)Stellplätze ist ein Laubbaum im Stellplatzbereich zu pflanzen.

5.2 Pflanzgebot <5>: Naturlehrpfad

Die Fläche ist insgesamt mit einer blütenreichen Wiesenmischung einzusäen. Empfohlen wird eine Saatgutmischung entsprechend der Mischung Blumenwiese (Rieger-Hofmann) mit 50% Gräser- und 50% der Kräuteranteil. Es darf nur Saatgut gesicherter Herkünfte, Ursprungsgebiet Südwestdeutsches Bergland, verwendet werden. Es wird auch empfohlen bei der Geländemodellierung in der Fläche keinen Oberboden anzudecken.

Die eingesäten Flächen sind zweimal jährlich zu mähen. Der erste Schnitt erfolgt ab dem 1. Juni in drei zeitlich versetzten Abschnitten. Das Mähgut ist abzuräumen.

Der Pfad ist als Erdweg ohne Befestigung und Unterbau anzulegen.

Entlang des Weges sind mindestens 22 hochstämmige Obst- oder gebietsheimische Laubbäume zu pflanzen.

Das Aufstellen von Informationstafeln zum Naturlehrpfad ist zulässig.

Die festgesetzten Erhaltungsgebote zum Erhalt von Obstbäumen sind zu beachten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachneigung

Dachneigung von ~~25°~~ 15° bis 48°

1.2 Dachdeckung

Dachdeckungsmaterial: ziegelrot

1.3 Fassaden

Es sind nur gedeckte Farben zulässig.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind im SO-1-Gebiet mit Ausnahme von einer indirekt beleuchteten Werbeanlage sowie drei Fahnenmasten im Zufahrtsbereich unzulässig.

Werbeanlagen sind im SO-2-Gebiet nur an der Stätte der Leistung (Clubhaus) zulässig. Eine Lichtwerbung darf nur indirekt erfolgen.

3. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind nur innerhalb des SO-2-Gebietes als lebende Hecken mit bodenständigem Pflanzmaterial zulässig.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Gemeinde und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungswegs und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

4. Wasserschutzgebietszone IIIA

Nachrichtliche Übernahme der Wasserschutzzone W IIIA.

Das Plangebiet liegt zum Teil in Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Mudau“ (Schutzgebietsverordnung vom 20.03.1985).

In diesem Bereich sind die allgemeinen Gesetzgebungen zum Grundwasserschutz sowie die Verbote des § 2 Abs. 1, 2 und 3 der WSG-VO zu beachten.

Grundwasserbenutzungen sind im Wasserschutzgebiet Zone III generell nur in begründeten Ausnahmefällen, bei denen eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen ist, zulässig.

Die Errichtung und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesonden (Erdreichwärmepumpen) ist in Wasserschutzgebieten, Zone IIIA, nicht gestattet.

5. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde ist zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können auch im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

6. Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung

Die nördlichen drei Änderungsbereiche befinden sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation, das südlichste im Bereich der Oberen Röttone.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Regenwasserzisternen

Der Einbau von Regenwasserzisternen muss durch eine anerkannte Fachfirma erfolgen. Der Betrieb der Regenwasserzisterne muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden. Dies gilt nur für Regenwasserzisternen, aus denen in ein Brauchwassernetz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist wird.

Auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und das DVGW Regelwerk W 400-1-Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser ist das Arbeitsblatt DBVW Technische Regel Arbeitsblatt W555 zu beachten.

8. Hindernisse entlang der K 3918

Gemäß RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) der FGSV dürfen nicht verformbare flächenhafte Hindernisse und nicht verformbare punktuelle Einzelhindernisse wie Pfosten oder Bäume im Abstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand der K 3918 nicht errichtet werden.

Aufgestellt:

Mudau, den

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 14.12.2022 überein.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Mudau, den

Der Bürgermeister

.....
(Siegel)

.....
Dr. Norbert Rippberger