

S T A D T W A L L D Ü R N

BEBAUUNGSPLAN "GOLFSPORT- UND FREIZEITANLAGE" GLASHOFEN/NEUSASS

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
(§9 ABS. 8 BAUGB)

1. ZIELE, ZWECK UND LAGE DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 ALLGEMEINES

DIE STADT WALLDÜRN LIEGT IM NECKAR-ODENWALD-KREIS UND BESTEHT AUS DER KERNSTADT UND 9 ORTSTEILEN. DIE GESAMTGEMARKUNGSFLÄCHE BETRÄGT 10.588 HA, WOBEI AUF DEN ORTSTEIL GLASHOFEN/NEUSASS 980 HA ENTFALLEN.

ZUSAMMEN MIT DEN GEMEINDEN HARDHEIM UND HÖPFINGEN BILDET SIE DEN GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND HARDHEIM-WALLDÜRN.

MIT STAND VOM 31.10.1987 BETRÄGT DIE BEVÖLKERUNGSZAHL 10.344. ÜBER DEN GESAMTEN BEREICH DES GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDES LIEGT EIN SEIT 1982 GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VOR, DIESER WIRD GEMÄß BESCHLUSS DER VERBANDSVERSAMMLUNG FORTGESCHRIEBEN, WOBEI PARALLEL ZU DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GOLFSPORT- UND FREIZEITANLAGE" GLASHOFEN/NEUSASS DIE FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES ALS 1. DETAILPLAN DES VERBANDSBEREICHES ERFOLGT.

DIE GESAMTGEMARKUNG WALLDÜRN LIEGT IM NATURPARK "NECKARTAL - ODENWALD" (VERORDNUNG DES MINISTERIUMS FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND FORST VOM DEZEMBER 1986).

## 2. ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK UND AUSWIRKUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### 2.1 ERFORDERNIS UND ZWECK DER PLANUNG

DIE STADT WALLDÜRN WILL MIT DER AUSWEISUNG DES GOLFSPORT- UND FREIZEITGELÄNDES DEN FREIZEITWERT FÜR DIE STADT UND DIE STADTEILE AUF DER WALLDÜRNER HÖHE ERHÖHEN UND DIE DORT SCHON BESTEHENDEN FREMDENVERKEHRSEINRICHTUNGEN UND FERIENERHOLUNG VERSTÄRKEN.

DIE LANDWIRTE WOLLEN AUS WIRTSCHAFTLICHEN ÜBERLEGUNGEN IHRE BISHER VORWIEGEND ALS ACKERLAND GENUTZTEN FLURSTÜCKE EINER DOPPELNUTZUNG ZUFÜHREN, D.H. VERPACHTEN DER GRUNDSTÜCKE FÜR GOLFSPORT- UND FREIZEITANLAGE MIT WEITERHIN LANDWIRTSCHAFTLICHER RESTNUTZUNG ALS EXTENSIVES GRÜNLAND, EINE SPÄTERE REKULTIVIERUNG MUß MÖGLICH BLEIBEN.

DIE AUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGSPLANES IST ERFORDERLICH UM ALLEN ÖFFENTLICHEN BELANGEN, INSBESONDERE DER NATUR UND DER ÖKOLOGIE RECHNUNG ZU TRAGEN.

ZU DEM BEBAUUNGSPLAN WIRD DESHALB EIN GRÜNORDNUNGSPLAN ÜBER DAS GESAMTE PLANGEBIET ERSTELLT, WELCHER DEM BEBAUUNGSPLAN ALS ANLAGE BEIGEFÜGT UND ALS BESTANDTEILE FESTGESETZT WIRD, DAMIT WERDEN DIE FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES RECHTSVERBINDLICHER BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES. DURCH DIE FESTSETZUNG INNERHALB DES BEBAUUNGSPLANES MIT GRÜNORDNUNGSPLAN WIRD SICHERGESTELLT, DAß SICH DIE GOLFSPORT- UND FREIZEITANLAGE GUT IN DIE LANDSCHAFT EINFÜGT, BEI DER GESTALTUNG UND NUTZUNG, LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHE FORDERUNGEN BERÜCKSICHTIGT WERDEN. DURCH DIE ANPFLANZUNG VON GEHÖLZEN, HECKEN UND BÄUMEN WIRD DER LEBENSRAUM FÜR PFLANZEN UND TIERE ERHALTEN.

DIE PLANUNG IST MIT DEM IN DER AUFSTELLUNG BEFINDENEN FLÄCHEN- NUTZUNGSPLAN FORTSCHREIBUNG EINSCHL. LANDSCHAFTSPLAN DES GEMEINDE- VERWALTUNGSVERBANDES WALLDÜRN-HARDHEIM ABGESTIMMT UND WIRD IN SEINEN ABGRENZUNGEN UND AUSSAGEN IN DIESEN ÜBERNOMMEN. FÜR DIE GOLFSPORT- UND FREIZEITANLAGE GILT DER NATURPARKVER- ORDNUNG "NECKAR - ODENWALD".

"VON DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES DARF DESHALB NUR NACH BETEILIGUNG DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE ABGEWICHEN WERDEN. ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND EBENFALLS NUR IM EINVERNEHMEN MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE MÖGLICH."

## 2.2 LAGE UND TOPOGRAPHIE DES PLANGEBIETES

DAS PLANGEBIET FÜR DIE GOLFSPORT- UND FREIZEITANLAGE HAT EINE GRÖÖZE VON 75,68 HA, LIEGT IM NATURPARK "NECKARTAL-ODENWALD", NÖRDLICH DES MARSBACHTALES AUF DER WALLDÜRNER HÖHE, GEMARKUNG GLASHOFEN.

IM NORDEN UND NORD-OSTEN GRENZT DER WEILER NEUSASS UND DAS GEHÖFT ZIEGELHÜTTE AN. IM SÜD-OSTEN BILDET DIE STRASSE L 518 WALLDÜRN-GOTTERS DORF DIE GRENZE. IM NORD-WESTEN WIRD DAS PLANGEBIET VON DER KREISSTRASSE GLASHOFEN/NEUSASS - GEROLZAHN TANGIERT UND VON DIESER ÜBER EINE GEMEINDEVERBINDUNGSSTRASSE ERSCHLOSSEN.

DAS PLANGEBIET IST AUF 3 SEITEN VON WALD UMGEBEN, DAS GESAMTE GELÄNDE HAT EIN LEICHTES NORD-WEST-GEFÄLLE, WOBEI IM UNTEREN BEREICH EINE STÄRKERE HANGNEIGUNG VORHANDEN IST. DIE GESAMT-HÖHENUNTERSCHIEDE BETRAGEN CA. 60 M.

## 2.3 ZIELE DER PLANUNG

ABGRENZUNG DER GESAMTEN GOLFSPORT- UND FREIZEITANLAGE MIT DETAILLIERTEN FESTSETZUNGEN AUFGRUND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES, DES LANDSCHAFTSPLANES SOWIE GRÜNORDNUNGSPLAN, FESTSETZUNGEN ZUM ERHALT UND ZUR NEUSCHAFFUNG ÖKOLOGISCHER LANDSCHAFTSBEREICHE.

AUSWEISUNG VON TEILBEREICHEN FÜR 18-LOCH-SPIELBAHNEN UND 9-LOCH-ÜBUNGSBAHNEN MIT DAZUGEHÖRIGEN ANLAGEN, WIE PITCH, DRIVING RANGE, MIT UNTERTEILUNG IN INTENSIV- UND EXTENSIVFLÄCHEN. HIERBEI WERDEN DIE VORGABEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES IN DEN BEBAUUNGSPLAN FESTSETZUNGSMÄÖßIG EINGEBUNDEN.

NACH DEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN WIRD EIN FLÄCHENVERHÄLTNIS

ZWISCHEN EXTENSIVFLÄCHEN (WEITERHIN LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG, BEPFLANZUNG ETC.) UND DEN INTENSIVFLÄCHEN (FLÄCHEN FÜR GOLFSPORT) VON 1:1,33 ANGESTREBT. WEITERHIN IST ZIEL DER PLANUNG DETAILLIERTE FESTSETZUNGEN FÜR BAULICHE ANLAGEN UND PARKFLÄCHEN ZUM ZWECHE DES GOLFSPORTES ZU TREFFEN.

### 3. ERFORDERNIS DER FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

#### 3.1 NUTZUNG

FÜR DAS GESAMTE PLANGEBIET WIRD EIN SO-GEBIET (§ 11 BAUNVO) FESTGESETZT.

DIESES WIRD GEGLIEDERT IN SO<sub>1</sub>-GEBIET UND SO<sub>2</sub>-GEBIET (§ 1 ABS. 4 BAUNVO).

DAS GELÄNDE DER GOLFSPORT- UND FREIZEITANLAGE (SO<sub>1</sub>-GEBIET) WIRD ALS PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZUNG FESTGESETZT. FÜR DIE BEGEBBARKEIT DURCH DIE ALLGEMEINHEIT GELTEN DIE §§ 35 FF DES GEÄNDERTEN NATURSCHUTZGESETZES VOM 10.10.1983. AUS GRÜNDEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT WIRD DER ERSTELLTE GRÜNORDNUNGSPLAN MIT ALLEN DARIN ENTHALTENEN FESTSETZUNGEN FÜR PFLANZBINDUNG, PFLANZGEBOTE, GRÜNZÜGE, BIOTOPE ETC. VERBINDLICHER BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES. IM SO<sub>2</sub>-GEBIET SIND ZUBEHÖRBAUTEN, WIE CLUBHEIM MIT GERÄTERÄUMEN FÜR SPIELGERÄTE, SOZIALRÄUME UND DIE ZUGEHÖRIGEN NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE AUSGEWIESEN UND FESTGESETZT.

#### 3.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 ZIFFER 1+2 BAUGB)

IM SO<sub>2</sub>-GEBIET IST EINE BEGRENZTE FLÄCHE FÜR DIE BAULICHEN ANLAGEN (CLUBHAUS, SOZIALRÄUME, KLEINER GERÄTERAUM) ALS EIN BAUKÖRPER MIT MAXIMAL 1 VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG, IM DACHGESCHOSS WIRD EIN WEITERES VOLLGESCHOSS AUSNAHMSWEISE ZUGELASSEN, WENN DIE FESTGESETZTEN TRAUFG- UND FIRSHÖHEN SOWIE DIE DACHNEIGUNG EINGEHALTEN SIND, DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (GR) FÜR EINEN BAUKÖRPER CLUBHAUS MIT NEBENANLAGEN WIRD AUF MAXIMAL 280 m<sup>2</sup>

FESTGESETZT.

AUS GESTALTERISCHEN GRÜNDEN WIRD EINE TRAUFG- UND FIRSHÖHEN-  
BEGRENZUNG FESTGESETZT.

ES IST EINE OFFENE BAUWEISE VORGESEHEN,

DEM BESONDEREN CHARAKTER DES GELÄNDES RECHNUNG TRAGEND WIRD EINE  
DACHNEIGUNG VON ~~25~~ - 48° FESTGESETZT. DIE DACHDECKUNG HAT MIT  
ROTEM ODER ENGOBIERTEM ZIEGELMATERIAL ZU ERFOLGEN.

### 3.3 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

DAS GESAMTE GEBIET DER GOLFSPORT- UND FREIZEITANLAGE MIT AUS-  
NAHME DES TEILBEREICHES FÜR BAULICHE ANLAGEN UND STELLPLÄTZE  
WIRD ALS PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 ZIFFER 15 BAUGB) MIT  
LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZUNG FESTGESETZT.

FÜR DIE BEGEHBARKEIT DER FLÄCHEN DURCH DIE ALLGEMEINHEIT  
GILT §§ 35 FF NATURSCHUTZGESETZ. ES SIND DESHALB EINFRIEDI-  
GUNGEN EINSCHL. SCHUTZ- UND FANGZÄUNE JEDLICHER ART IM SO<sub>1</sub>-  
GEBIET UNZULÄSSIG.

IM BEREICH DER GOLFSPORT- UND FREIZEITFLÄCHEN SIND PFLANZ-  
BINDUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER  
LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A+B BAUGB) FESTGESETZT.

UMFANG UND ART DER BEPFLANZUNG SOWIE BAUM- UND STRAUCHMATERIALIEN  
ERGEBEN SICH AUS DEM ALS BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES  
GELTENDEN GRÜNORDNUNGSPLAN. GEMÄß DEN §§ 1, 5, 9 BAUGB UND  
§ 7 + 9 NATURSCHUTZGESETZ ERHALTEN DIE FESTSETZUNGEN IM  
GRÜNORDNUNGSPLAN AUCH IM BEBAUUNGSPLAN RECHTSVERBINDLICHE  
WIRKUNG.

DIE IM SO<sub>2</sub>GEBIET AUSGEWIESENEN NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE SIND  
ALS SCHOTTER-RASEN-FLÄCHEN AUSZUFÜHREN, ZU BEGRÜNEN UND IN  
DIE LANDSCHAFT EINZUBINDEN.

DER STANDORT DER ABSCHLAGHÜTTE BEI DER DRIVING RANGE (ÜBUNGSBAHN)  
SOWIE VON 6 SCHUTZHÜTTEN SIND IM GRÜNORDNUNGSPLAN FESTGELEGT.  
DIE ABSCHLAGHÜTTE SOWIE DIE SCHUTZHÜTTEN SIND IN EINFACHER  
RUNDHOLZKONSTRUKTION MIT SATTELDACH UND ENGOBIERTER ZIEGELDECKUNG  
AUSZUFÜHREN.

DIE SCHUTZHÜTTEN DÜRFEN DAS VOLUMEN GENEHMIGUNGSFREIER BAUVORHABEN (MAX. 15 M<sup>3</sup>) NICHT ÜBERSCHREITEN, DIE ABSCHLAGHÜTTE UND SCHUTZHÜTTEN SIND MIT STANDORTGERECHTEN GEHÖLZEN UND STRÄUCHERN IN DIE LANDSCHAFT EINZUBINDEN.

FÜR DIE WASSERLEITUNGEN UND DIE STROMLEITUNGEN GILT EIN GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DER STADT WALLDÜRN (§ 9 ABS. 1 ZIFFER 21 BAUGB).

#### 4. ERSCHLIESSUNG

##### 4.1 VERKEHRSANBINDUNG

DAS PLANGEBIET WIRD ÜBER DIE VORHANDENE GEMEINDEVERBINDUNGSSTRASSE MIT ANBINDUNG AN DIE KREISSTRASSE 3913 ERSCHLOSSEN. DIESE HAT EINE UNMITTELBARE ANBINDUNG AN DIE L 518. ES IST BEABSICHTIGT, DIE GEMEINDEVERBINDUNGSSTRASSE AUSZUBAUEN, WOBEI DIE STRECKE VON EINMÜNDUNG KREISSTRASSE BIS ZUM SO<sub>2</sub>-GEBIET DES PLANBEREICHES EINE AUSBAUBREITE VON 5,00 M ERHALTEN SOLL. GEGEN DIE GOLFSPORT- UND FREIZEITFLÄCHE IST ENTLANG DER GEMEINDEVERBINDUNGSSTRASSE EIN ÖFFENTLICHER GRÜNSTREIFEN VON 5,00 M (VERKEHRSBEGLEITENDES GRÜN) VORGESEHEN. ZU- UND AUSFAHRT ZUM GOLFSPORT- UND FREIZEITGELÄNDE ERFOLGT AN DER EINMÜNDUNG DES VORHANDENEN ZUFAHRTSWEGES ZUM WASSERHOCHBEHÄLTER. DIESER WIRD VERKEHRSGERECHT AN DIE GEMEINDEVERBINDUNGSSTRASSE ANGESCHLOSSEN.

##### 4.2 VER- UND ENTSORGUNG

DIE BRAUCHWASSERVERSORGUNG WIRD UNTER ANSCHLUSS AN DIE VOM HOCHBEHÄLTER VERLAUFENDE VERSORGUNGSLEITUNG GEWÄHRLEISTET. ZUSÄTZLICH IST VORGESEHEN EINEN TEIL DER ALTEN WASSERVERSORGUNG VON GLASHOFEN/NEUSASS (BRUNNEN) ZU NUTZEN.

DIE IM BEREICH DES CLUBHAUSES ANFALLENDEN ABWÄSSER WERDEN IN EINE GESCHLOSSENE GRUBE BZW. DREIKAMMERKLÄRANLAGE EINGE-

LEITET, WELCHE REGELMÄßIG ENTLEERT WERDEN.  
DIE ABWASSERANLAGEN WERDEN SO ANGELEGT, DAß EIN SPÄTERER  
ANSCHLUSS AN DIE ZU BAUENDE KLÄRANLAGE GLASHOFEN/NEUSASS  
GEWÄHRLEISTET IST.

DIE STROMVERSORGUNG FÜR DAS SO<sub>2</sub>-GEBIET ERFOLGT UNTER ANSCHLUSS  
AN DIE NETZVERSORGUNG DES BADENWERKES.

## 5. FLÄCHENGLIEDERUNG

GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN

A) SO<sub>1</sub>-GEBIET

(GOLFSPO- UND FREIZEITFLÄCHE MIT  
LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZUNG) = 75,68 HA

B) SO<sub>2</sub>-GEBIET

(CLUBHAUS, STELLPLÄTZE) = 0,72 HA

FLÄCHE GESAMTER GELTUNGSBEREICH 76,40 HA

GLIEDERUNG

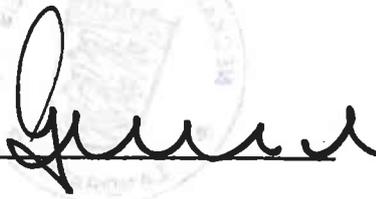
WEGE HOCHBEHÄLTER	1,04 HA
ABSCHLÄGE, SPIELBAHNEN, ÜBUNGS- ANLAGEN	29,65 HA
GREENS	1,40 HA
SEMIRAUHES, 80 M BIS SPIEL- BAHNBEGINN	12,35 HA
WALDPARZELLEN	3,43 HA
WASSERFLÄCHEN	0,47 HA
FEUCHTBIOTOPE	1,28 HA
RAUHES	22,07 HA
ABPFLANZUNGEN ZUR STRASSE	3,99 HA

SOMIT ENTSTEHT EIN VERHÄLTNIS VON EXTENSIV- (WEITERHIN LANDWIRTSCHAFT-  
LICHE NUTZUNG, WALDPARZELLEN, WASSERFLÄCHEN, BEPFLANZUNG, FEUCHTBIOTOPE)  
ZU DEN INTENSIVFLÄCHEN (FLÄCHEN FÜR GOLFSPO RT) VON 1:1,33.

UNTER EINBEZIEHUNG DER SICH IN DAS GOLFSPO RT- UND FREIZEITGELÄNDE  
HINEINSCHIEBENDEN WALDZUNGE VON CA. 420 M LÄNGE MIT EINER FLÄCHE  
VON 2,52 HA ERGIBT SICH EIN NOCH BESSERES VERHÄLTNIS ZU GUNSTEN  
DES RAUHFLÄCHENANTEILES.

AUFGESTELLT:  
WALLDÜRN, DEN 29.02.88

FÜR DIE PLANUNG:



Günther

FÜR DIE STADT  
WALLDÜRN:



(WOLLERBACH)  
BÜRGERMEISTER