Textfestsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), gültig ab 27.01.1990.

1.1. Art der Nutzung

1.1.1. Sondergebiet-Golf

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von baulichen Anlagen des Sports, aber auch den damit verbundenen Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

Zulässig sind:

- Vereinsgebäude mit Sanitär-, Umkleide- und Betriebsräumen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- kleinere Läden für den Sportbedarf,
- Räume für golfsportbezogene freiberufliche Tätigkeit.

1.2. 1.1.2. Sondergebiet-Hochschule

Das Sondergebiet-Hochschule dient der Unterbringung von Bildungseinrichtungen.

Zulässig sind:

- Schulungsräume sowie deren dazugehörige Sanitär-, Betriebs- und Verwaltungsräume,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

Ausnahmsweise können sonstige Wohnungen zugelassen werden.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.2.1. Sondergebiet-Golf und Sondergebiet-Hochschule

Das Maß der zulässigen Nutzung wird durch die vorhandenen Gebäude bestimmt, die unter Denkmalschutz stehen.

1.2.2. Öffentliche Grünfläche - Sport

Auf der Übungswiese (Driving Range) ist eine Abschlagshütte innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.3. Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen

Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen sind innerhalb der Sondergebiete nach 1.1.1 und 1.1.2 nur zulässig, soweit dies mit dem Denkmalschutz vereinbar ist.

1.4. Geländehöhen, Oberflächengestaltung

1.4.1. Innerhalb der gem. Ziffer 3 bezeichneten Zone (Nahbereichs des Hofguts und der Guckallee) sind Änderungen der Geländehöhe unzulässig.

1.4.2. Außerhalb dieser Zone sind Höhenänderungen um maximal +/- 1.00 m zulässig für Grüns, Abschlagsflächen und Sandlöcher (Bunker) sowie für Wege oder wasserbauliche Maßnahmen. Spielhindernisse (Bunker) dürfen nur nach Maßgabe des Grünordnungsplanes gestaltet werden (Gras oder Sand).

1.5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Maßnahmen.

1.5.1. An den zeichnerisch festgesetzten Standorten für Obstbäume, Bäume und Sträucher sind folgende Sorten anzupflanzen und zu pflegen:

Obstbäume, hochstämmig:
- lokale Sorten oder Wildobstsorten,
- Holzbirne (Pyrus communis),
- Holzapfel (Malus sylvestris).

Bäume der potentiellen natürlichen Vegetation:
- Stieleiche (Quercus robur),
- Hainbuche (Carpinur betulus),
- Esche (Fraxinus excelsior),
- Traubenkirsche (Prunus padus),
- Vogelkirsche (Prunus avium),
- Schwarzerle (Alnus glutinosa),
- Feldahorn (Acer campestre),
- Winterlinde (Tilia cordata).

Sträucher der potentiellen natürlichen Vegetation:
- Haselnuß (Corylus avellana),
- Weißdorn (Crataegus monogyna),
- Wasserschneeball (Viburnum opulus),
- Schlehe (Prunus spinosa),
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),
- Pfaffenhut (Euonymus europaea),
- Heckenrose (Rosa canina),
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

1.5.2. Die im Grünordnungsplan abgegrenzten mit A und B bezeichneten Maßnahmen sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Pflanzenmaßnahmen i.S. von § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und Ausgleichsmaßnahmen zur Landschaftspflege i.S. von § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB).

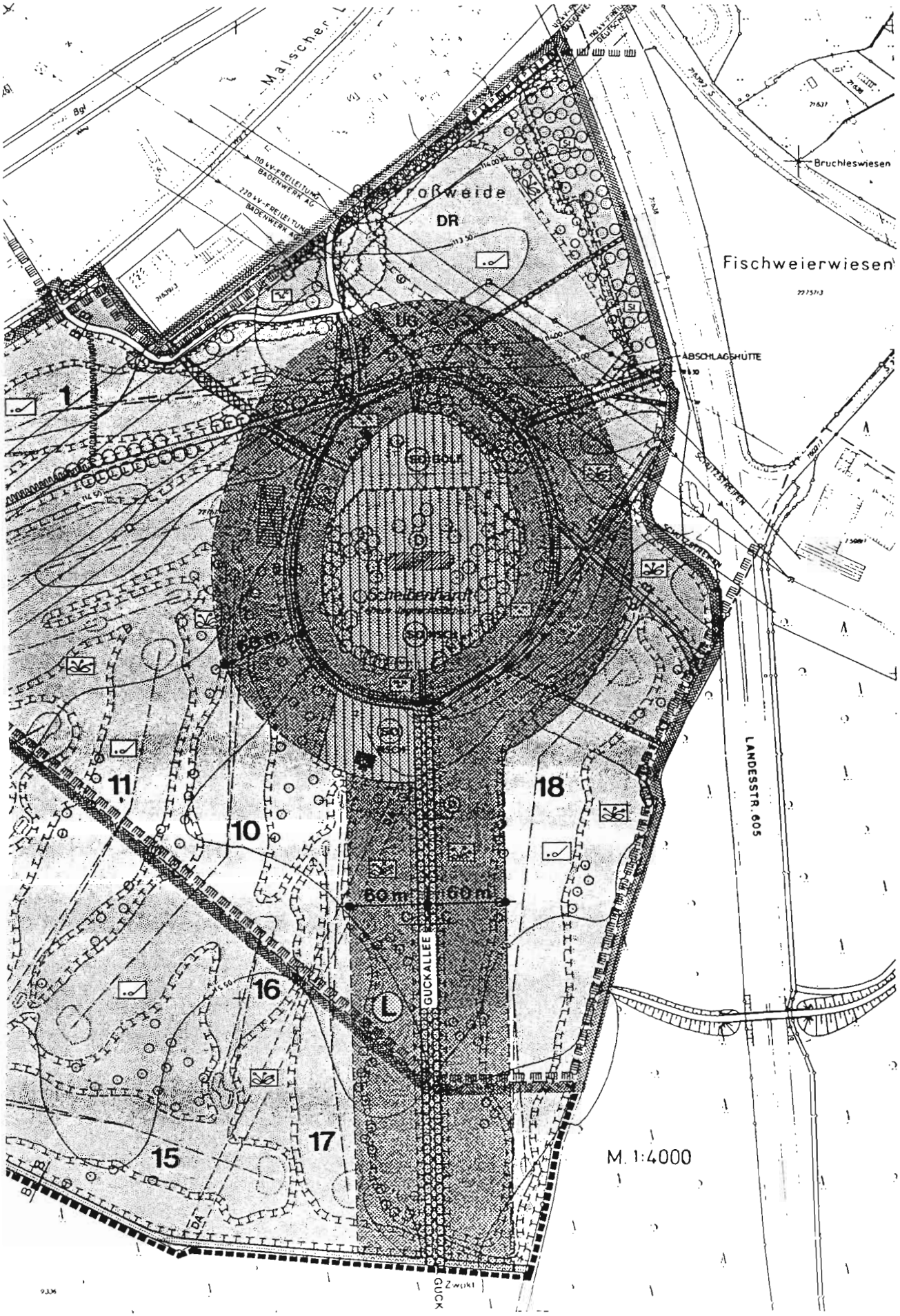
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 73 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), vom 22.02.1988 (GBl. S. 55), gültig ab 01.03.1988.

2.1. Stellplatzflächen sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

2.2. Abzäunungen aller Art sind sowohl innerhalb der Grün- und Golfsportflächen, als auch zur Abgrenzung dieser Flächen gegenüber den privaten und öffentlichen Wegen, unzulässig.

3. Zone gem. 1.4.1 der schriftlichen Festsetzungen



H i n w e i s e

1. Ein Teil der Golfanlage (Spielbahnen 1 - 5) liegt im Überschwemmungsbereich des Malscher Landgrabens. Ca. alle 20 Jahre kann dieser Bereich bei starkem Hochwasser überflutet werden.

2. Die Freileitungen im Bereich des Golfplatzes müssen auf Kosten des Betreibers so umgebaut werden, daß sie sowohl den Erfordernissen des Golfsports, als auch den Sicherheitsbedürfnissen entsprechen - Höherlegung der Leitungen, Auswechseln der Isolatoren, teilweise Verkabelung.

3. Baugenehmigungen innerhalb des Denkmalschutzbereichs des Schlosses Scheibenhardt (60 m Zone um die Schloßanlage und entlang der Guckallee) bedürfen der Zustimmung des Landesdenkmalamtes.

4. Baugenehmigungen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes bedürfen der Zustimmung der Naturschutzbehörde.

5. Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine nach dem Bebauungsplan "Oberroßweide I" zulässige Hühnerfarm. Zeitweilige Geruchsimmissionen können auftreten. Sie sind von der Golfplatznutzung hinzunehmen.

6. Bei der Anlage des Golfplatzes ist auf die bestehenden privaten Entwässerungskanäle des Hofgutes Scheibenhardt zu achten. Die Festlegung der Baumstandorte muß gemäß der Baumschutzverordnung der Stadt Karlsruhe in einem lichten Mindestabstand von 2,50 m von der Kanalstraße erfolgen.

7. Schallemissionen der Staatlichen Kunstakademie

   Durch bildhauerische Aktivitäten innerhalb und außerhalb des Ateliers können temporäre Lärmbelastungen ausgehen, welche geeignet sind, den Spielbetrieb bzw. die zur Konzentration wünschenswerte Ruhe auf der angrenzenden Spielbahn zu stören. Dies insbesondere bei der Bearbeitung von Stein und Stahl. Ansprüche auf Einschränkung oder Unterlassung können nicht geltend gemacht werden.

8. Verkehrslandeplatz Karlsruhe

   Die östliche Platzrunde des Verkehrslandeplatzes Karlsruhe berührt den westlichen Teil des Planungsgebietes. Bei Segelflug- und Flugzeugschleppbetrieb können durch

Motorsegler und Schleppflugzeuge Lärmbeeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Auch muß wegen der Nähe des Verkehrslandeplatzes verstärkt mit Fluglärm gerechnet werden.

Ettlingen, 10.02.1992

Bürgermeisteramt der Stadt Ettlingen

Offele
Oberbürgermeister