

BEBAUUNGSPLAN

"GOLFPLATZ MARKKLEEBERG"

Satzung

MARKKLEEBERG, DEN 10.07.2015

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

[§ 9 Abs. 1 bis 3 und 5 bis 7 BauGB]

1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 3 - 14 BauNVO]

1.1 Die Teilgebiete TG 1 und TG 2 werden als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Golfplatz" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.2 Im Teilgebiet TG 1 sind zulässig:

- Grüns (Greens),
- Vorgrüns (Collars),
- Abschläge (Tees),
- Halbrauhes (Semirough),
- Spielbahnen (Fairways),
- Sandhindernisse (Bunker),
- Verbindungswege zwischen den Bahnen einschließlich entsprechender Querungshilfen (z. B. Brücken),
- Sicherungsanlagen (z. B. Fangzäune),
- Teichanlagen,
- Sozialräume (z. B. Sanitär- und Umkleideräume),
- Verwaltungsräume (z. B. Büroräume, Schulungsräume, Clubinformation, Lager),
- Räume für den Spielbetrieb (z. B. Caddyraum mit Boxen, Standplätze und Ladestationen für Elektrotrolleys),
- Räume zur Fahrzeugpflege und -wartung, Platzpflege, Werkstatt,
- Schank- und Speisewirtschaften, wenn sie ausschließlich der Versorgung des Golfplatzes dienen,
- ein Fachmarkt, der dem Verkauf von Produkten dient, die zur Ausübung des Golfsportes erforderlich sind, mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m²,
- Anlagen und Einrichtungen, die zur Bewirtschaftung, Pflege und Unterhaltung des Golfplatzes dienen,
- Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung,
- maximal zwei Schutzhütten und
- maximal 2 Abschlagsgebäude mit insgesamt maximal zehn Abschlagsplätzen.

1.3 Im Teilgebiet TG 1 sind Stellplätze nur dann zulässig, wenn sie zum Abstellen von Fahrzeugen dienen, die zur Bewirtschaftung, Pflege und Unterhaltung des Golfplatzes erforderlich sind.

- 1.4 Im Teilgebiet TG 2 sind ausschließlich Gemeinschaftsstellplätze für Mitglieder und Besucher des Golfclubs mit den dazugehörigen Zufahrten sowie Anlagen zu ihrer Bewirtschaftung zulässig.

2 Höhe baulicher Anlagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO]

- 2.1 Als Bezugshöhe wird 115,00 m NHN festgesetzt.
- 2.2 Die Gebäudehöhe wird als Firsthöhe von baulichen Anlagen über der Bezugshöhe festgesetzt.
- 2.3 Die Traufhöhe wird als Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand über der Bezugshöhe festgesetzt.
- 2.4 Die Firsthöhe der Schutzhütten wird auf maximal 3,0 m über der Bezugshöhe festgesetzt.
- 2.5 Die Firsthöhe der Abschlagshütte wird auf maximal 5,0 m über der Bezugshöhe festgesetzt.

3 Grundfläche (GR)

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO]

- 3.1 Die Grundfläche (GR) wird als Maximalwert gemäß Planeinschrieb festgesetzt.
- 3.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen aller gemäß § 29 Abs. 1 BauGB definierten Vorhaben anzurechnen.
- 3.3 Eine Überschreitung der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist unzulässig.
- 3.4 Je Schutzhütte darf die Grundfläche maximal 10,0 m² betragen.
- 3.5 Die Grundfläche des Abschlagsgebäudes darf maximal 120,0 m² betragen.

4 Bauweise

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 22 BauNVO]

Im Teilgebiet 1 ist eine offene Bauweise festgesetzt.

5 Überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO]

- 5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.
- 5.2 Im Teilgebiet TG 1 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig:
- Grüns (Greens),
 - Vorgrüns (Collars),
 - Abschläge (Tees),
 - Halbrauhes (Semirough),
 - Spielbahnen (Fairways),
 - Sandhindernisse (Bunker),
 - Verbindungswege zwischen den Bahnen einschließlich entsprechender Querungshilfen (z. B. Brücken),
 - Sicherungsanlagen (z. B. Fangzäune),
 - Teichanlagen,
 - Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung,
 - Schutzhütten und
 - Abschlagsgebäude.
- 5.3 Die Errichtung von Gebäuden und Schutzhütten ist jedoch nur außerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Regionalen Grünzugs gemäß Regionalplan Westsachsen (RPIWS 2008) zulässig.

6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20) BauGB]

- 6.1 Je 4 versiegelte Stellplätze ist mindestens ein einheimischer Laubbaum in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, 16 - 18 cm Stammumfang zu pflanzen.
- Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Herstellung der Stellplätze zu erfolgen.
- Je Baum ist im versiegelten Umfeld eine mindestens 10 m² große Baumscheibe mit einem Mindestpflanzraum von 15 m³ nachzuweisen.
- Die Baumscheiben sind durch Hochborde oder Baumbügel gegen Überfahren zu sichern.

6.2 Als Ersatz für die Eingriffe, die durch den Ausbau des Mühlweges erfolgen, sind die standörtlich festgesetzten anzupflanzenden Bäume entlang der Straße "Mühlweg" in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, 16 - 18 cm Stammumfang zu pflanzen.

Dabei ist folgende Baumart zu verwenden:

Blutpflaume - *Prunus cerasifera* 'Nigra'.

Je Baum ist im versiegelten Umfeld eine mindestens 10 m² große Baumscheibe mit einem Mindestpflanzraum von 15 m³ nachzuweisen.

Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Herstellung des Mühlweges zu erfolgen.

6.3 Als Ersatz für die baulichen Eingriffe, die innerhalb des Teilgebietes 1 erfolgen, sind auf den Flurstücken 153/5, 154, 156 und 160 der Gemarkung Gautzsch sowie auf dem Flurstück 62/2 der Gemarkung Zöbiger 9 Bäume der Pflanzqualität Hochstamm, 2x verpflanzt, mit Ballen, 10 - 12 cm Stammumfang zu pflanzen.

Dabei sind folgende Baumarten zu verwenden:

- Feldahorn - *Acer campestre*,

- Korbweide - *Salix viminalis*.

Die Pflanzung ist auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen.

Die Bäume sind in Gruppen zu je 5 Bäumen in einem Abstand von 80 bis 90 m untereinander und mindestens 1 m von der westlichen Böschungsoberkante des Vorfluters Ost zu pflanzen.

Die Anpflanzung hat spätestens ein Jahr nach Herstellung des Vorfluters Ost zu erfolgen.

6.4 Monitoring der Schutzgüter "Oberflächenwasser" und "Grundwasser"

6.4.1 Durch den Betreiber des Golfplatzes ist ein Monitoring der Schutzgüter "Oberflächenwasser" und "Grundwasser" zunächst für einen Zeitraum von 2 Jahren ab formeller Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen des Golfplatzes, jeweils im April und im September durchzuführen. Das Monitoring ist zu dokumentieren, auszuwerten und einschließlich einer Handlungsempfehlung bis zum 31.12. des jeweiligen Jahres der unteren Wasserbehörde zu übergeben (Jahresbericht).

6.4.2 Im Vorfeld ist hierzu ein Konzept zu erarbeiten und mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Insbesondere sind dabei die einzubeziehenden Grundwassermessstellen mit Messstellenpässen (inkl. Schichtenverzeichnisse und Messstellenausbau) beizufügen.

7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB]

7.1 Für die als "zu erhalten" festgesetzten Bäume und auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen in der gleichen Art vorzunehmen.

7.2 Bäume, die aus bautechnischen Gründen entfernt werden müssen, sind vor Baubeginn auf ihre Verpflanzbarkeit zu überprüfen und gegebenenfalls umzupflanzen.

7.3 Bei Rodung des im Teilgebiet 1 vorhandenen Baumes ist eine Ersatzpflanzung in der gleichen Art, in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, 16 - 18 cm Stammumfang vorzunehmen.

Die Ersatzpflanzung hat innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu erfolgen.

8 Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB]

Die Befestigung dieser Fläche ist versickerungsfähig herzustellen, sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen.

9 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

[§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB]

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Golfplatz" ist das anfallende Oberflächenwasser direkt zu versickern.

10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB]

10.1 Die Nutzung der Spielflächen des Golfplatzes ist nur von 7.00 bis 21.00 Uhr zulässig. Eine darüber hinaus gehende Nutzung ist nur ausnahmsweise und bei seltenen Ereignissen gemäß Punkt 1.5 des Anhangs zur 18. BImSchV zulässig.

10.2 Bei Betreibung gastronomischer Einrichtungen nach 22.00 Uhr ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass durch geeignete Schallschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) unter Berücksichtigung des Gesamtbetriebes des Golfplatzes einschließlich des Parkplatzes eingehalten werden.

10.3 Darüber hinaus ist die Nutzung von gastronomischen Einrichtungen nach 22.00 Uhr nur bei seltenen Ereignissen gemäß Punkt 1.5 des Anhangs zur 18. BImSchV zulässig.

- 10.4 Der Betrieb von Rasenmähern ist auf folgende Zeiten zu beschränken:
werktags: 6.00 - 20.00 Uhr
sonn- und feiertags: 7.00 - 13.00 Uhr und 15.00 - 20.00 Uhr
- 10.5 Werktags in der Zeit von 6.00 - 8.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 7.00 - 9.00 Uhr dürfen nur Rasenmäher, deren Schallleistungspegel 98 dB(A) nicht überschreiten, eingesetzt werden.
- 10.6 Vor Nutzungsbeginn ist der Bauaufsichtsbehörde die Einhaltung der Vorgaben der Festsetzungen 10.1 bis 10.5 durch die geplanten Maßnahmen und Nutzungen nachzuweisen.

11 Regelungen für den Denkmalschutz

[§ 9 Abs. 6 BauGB]

- 11.1. Für alle (einschließlich der genehmigungs- und der verfahrensfreien) Bauvorhaben ist die Genehmigung des Bauaufsichtsamtes des Landkreises Leipzig, Sachgebiet Denkmalschutz einzuholen.
- 11.2 Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Diese besteht in der Flächenplanierung, d.h. Abtragung des Oberbodens mittels eines exakt arbeitenden Großgerätes (Hydraulikbagger mit Böschungshobel). Zur Überwachung der Flächenabtragung muss ein Facharchäologe des Landesamtes für Archäologie ständig zugegen sein. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren; Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.
- Für die Grabungen ist zwischen dem Bauherren und dem Landesamt für Archäologie eine Vereinbarung abzuschließen, die den Termin für die Grabung und den hierfür benötigten Zeit- und den Kostenrahmen benennt.

12 Maßnahmen für besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen aufgrund des ehemaligen Tagebaubetriebes, seiner Auflassung und ausstehender Sanierungsmaßnahmen

[§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB]

- 12.1 Bei Inanspruchnahme der Flächen des Abschlussbetriebsplanes ist vor Baubeginn ein Schachtschein bei der LMBV mbH, Markscheiderei Mitteldeutschland, zu beantragen.
- 12.2 Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Filterbrunnen. Diese müssen noch abschließend verwahrt und gesichert werden. Bis zum Abschluss der Sicherungsmaßnahmen sind daher bauliche Maßnahmen im Bereich der Brunnenstandorte untersagt. Eine Zufahrt zu den Brunnen mit schwerer Technik muss gewährleistet bleiben.

- 12.3 Im Plangebiet sind mehrere Grundwassermessstellen der LMBV vorhanden. Diese Messstellen sind zu schützen und zu erhalten. Der Zugang zu den Messstellen ist auch weiterhin zu gewährleisten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

[§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO]

13 Dachgestaltung

- 13.1 Die Festsetzungen zur Dachgestaltung gelten ausschließlich für Hauptgebäude.
- 13.2 Im Teilgebiet TG 1 sind nur Sattel-, Walm- und Zelt- und Mansarddächer zulässig.
- 13.3 Sattel-, Walm- und Zeltdächer müssen mit einer Dachneigung von 25° bis 45° errichtet werden.
- 13.4 Mansarddächer müssen mit einer Dachneigung von 15° bis 60° errichtet werden.

14 Einfriedungen

- 14.1 Als Einfriedungen sind nur Zäune und Hecken mit einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig.
- 14.2 Die Sockelhöhe darf bei Zäunen maximal 0,1 m betragen.

15 Werbeanlagen

- 15.1 Werbeanlagen sind nur in direkter Verbindung mit der ausgeübten Nutzung zulässig.
- 15.2 Im Bereich der Einmündung Seenallee/Koburger Straße sind Werbeanlagen, die direkt auf die Verkehrsteilnehmer wirken, unzulässig. Zum Waldfriedhof muss ein Mindestabstand von 35 m eingehalten werden.
- 15.3 Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 4,50 m über der Bezugshöhe zulässig.
- 15.4 Die Fläche einzelner Werbeanlagen darf 4,00 m² nicht überschreiten.

16 Umfassungsschutz von Gebäuden

Die Umfassungswände und die Dächer von Gebäuden müssen mindestens feuerhemmend ausgeführt sein.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

17 Befreiungen

17.1 Bei Befreiungen von den Festsetzungen 6.1 sind gleichwertige Ersatzmaßnahmen festzulegen.

17.2 Befreiungen von den Festsetzungen 3, 6.2, 6.3, 6.4 und 13 sind unzulässig.

18 Abschirmung von Mülltonnenabstellplätzen und Aufstellplätzen für Sammelcontainer

18.1 Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblick bis zu einer Höhe von 1,50 m abzuschirmen.

18.2 Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen.