FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

SO_Golf — Sondergebiet Zweckbestimmung: Golfplatz

Maß der baulichen Nutzung

GR — Grundfläche

OK — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß.

TH — Traufhöhe

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

o — Offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und der Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

Abwasser — hier: Auslaufbauwerk

Abfall — hier: Containerstellplatz

Grünflächen

Grünfläche

Flächen für Wald

Flächen für Wald

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung: Anbindung an Vorfluter Ost

Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflicht zur Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen

Zweckbestimmung: CG — Gewässerschutzstreifen Vorfluter Ost

GSI — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung: GSI — Gemeinschaftsstellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Vermaßung in Metern

rechter Winkel

Erläuterung der Nutzungsschablone

TG=Tagebau	Art der baulichen Nutzung	GR=Grundfläche	
	OK=Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß, TH=Traufhöhe	Bauweise	

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen; hier: mittelalterlicher Dorfkern (ID: 55800-D-01)

Grenze Kiesförderbereiches

Bauverbotszone (vgl. Hinweise, Pkt. 9)

regionaler Grünzug gem. Regionalplan Westsachsen (Karte 14)

Ersatzaufforstungen gemäß Waldumwandlungserklärung

A 1 — Nr. der Teilfläche

Vorfluter Ost (planfestgestellt)

z.B. 114,89 m — Höhenangabe in m ü. NHN

3. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

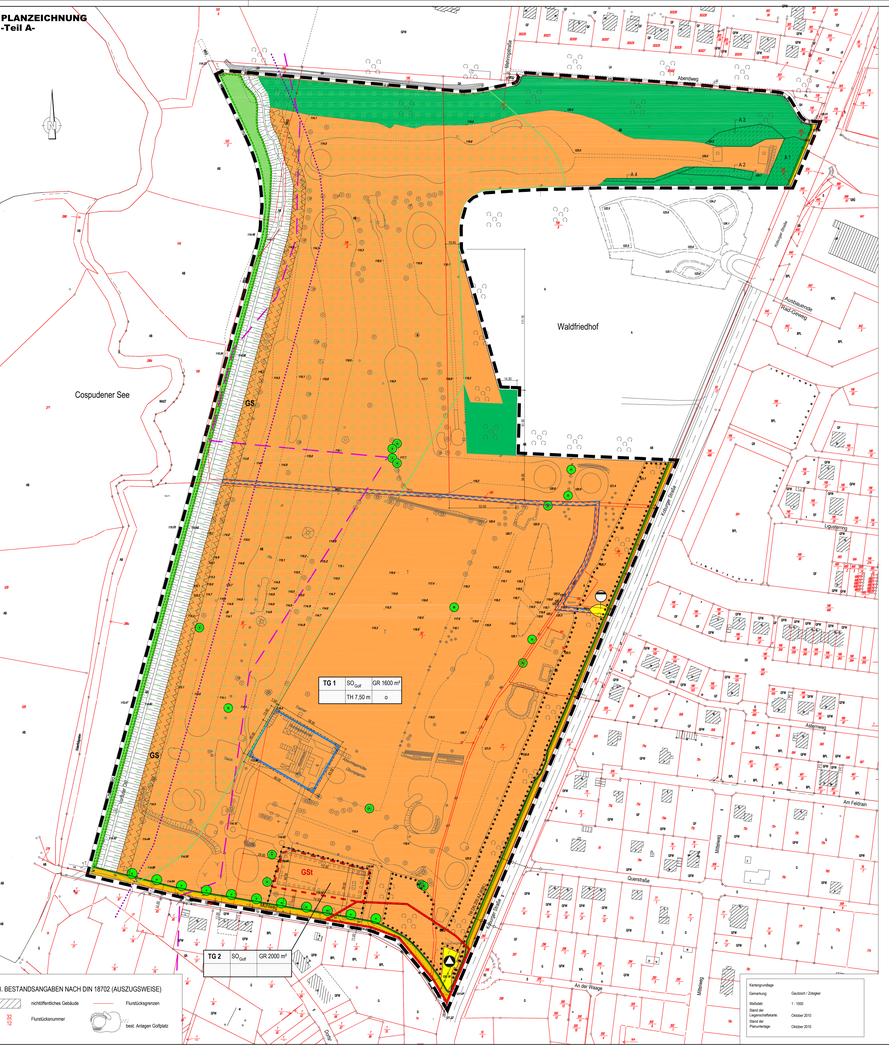
nichtöffentliches Gebäude

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

bestl. Anlagen Golfplatz

PLANZEICHNUNG
-Teil A-



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 1 bis 3 und 5 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 3 - 14 BauNVO)

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

1.2 Im Tagebau TG 1 sind zulässig:
- Grünanlagen,
- Vorgärten (Gärten),
- Abstandsgrün,
- Hallen/Lagerhallen (Geräteschuppen),
- Spielbahnen (Fairways),
- Sandhindernisse (Bunker),
- Verbindungswege zwischen den Bahnen einschließlich entsprechender Querungshilfen (z. B. Brücken),
- Sicherungsanlagen (z. B. Fangzäune),
- Golfschule,
- Sozialräume (z. B. Sanitär- und Umkleideräume),
- Versammlungsräume (z. B. Büroräume, Schulungsräume, Clubinformation, Lager),
- Räume für den Golfsport (z. B. Caddyraum mit Bauen, Standplätze und Ladestationen für Elektrofahrzeuge),
- Räume zur Fahrzeugpflege und -wartung, Platzpflege, Werkstatt,
- Schank- und Speiseverschaften, wenn sie ausschließlich der Versorgung des Golfplatzes dienen,
- ein Fachmarkt, der ausschließlich 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 Reparaturplätze mit insgesamt maximal zehn Abstellplätzen.

1.3 Im Tagebau 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 Tagebau TG 2 sind ausschließlich Gemeinschaftsstellplätze für Mitglieder und Besucher des Golfplatzes 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 ü. 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 Abschlagsdächer 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 Planzeichnetrieb festgesetzt.

3.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen aller gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO zulässigen Vorhaben anzuwechnen.

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)

4.1 Im Tagebau 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 Tagebau TG 1 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig:
- Grünanlagen,
- Vorgärten (Gärten),
- Abstandsgrün,
- Spielbahnen (Fairways),
- Sandhindernisse (Bunker),
- Verbindungswege zwischen den Bahnen einschließlich entsprechender Querungshilfen (z. B. Brücken),
- Sicherungsanlagen (z. B. Fangzäune),
- Golfschule,
- Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung,
- Schutzhütten und
- Abschlagsgebäude.

5.3 Die Errichtung von Gebäuden und Schutzhütten ist jedoch nur außerhalb des in der Planzeichnung begrenzten Regionalen Grünzugs gemäß Regionalplan Westsachsen (RPWS 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 vorgelegte Stellplätze sind 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 vorgelegten Umfeld eine mindestens 10 m² große Baumscheibe mit einem Mindestdurchmesser von 70 m² vorzusehen.
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 standortfrisch fortgeschrittenen einzuführenden Bäume entlang der Straße "Mühlweg" in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, 16 - 18 cm Stammumfang zu pflanzen.
Dabei sind folgende Baumarten zu verwenden:

Stieleiche - Quercus robur
Hainbuche - Carpinus betulus
Feldahorn - Acer campestre,
Kirschwaide - Salix viminalis.

Die Pflanzung ist auf den festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen.
Die Bäume sind in Dreiböcken zu pflanzen, jeweils im April und im September durchzuführen. Die Monitoring ist die Ausfallbäumen, auszuwechsen und entsprechend einer Handlungsempfehlung bis zum 31.12. des jeweiligen Jahres der entsprechenden 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 Messstellenplänen (Ort, Schichtenverzeichnisse und Messstellenausbau) bezüglich

7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Für die als "zu erhalten" festgesetzten Bäume und auf der festgesetzten Fläche 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 baulichen/rechtlichen Gründen entfernt werden müssen, sind vor Baubeginn auf ihre Verpflanzfähigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls umzupflanzen.

7.3 Bei Rodung des in Tagebau 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)

8.1 Die Befestigung dieser Fläche ist wasserundurchlässig herzustellen, sollen 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 Umweltinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Die Nutzung der Spielfächen des Golfplatzes ist nur vom 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 Die Beleuchtung gastronomischer Einrichtungen nach 22.00 Uhr ist in Anlehnen 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 96 dB(A) nicht überschreiten, eingesetzt werden.

10.6 Vor Nutzungsbeginn ist die Bauaufsichtsbehörde die Einhaltung der Vorgaben der Festsetzungen 10.1 bis 10.5 durch die gegebenen Nachweisen und Nutzungen nachzuweisen.

11 Regelungen für den Denkmalschutz

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 in von Baudäqbst betroffener 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 Bitschurgeräte). Zur Überwachung der Flächenabtragung muss ein Facharchäologe des Landesamtes für Archäologie ständig zugegen sein. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugrenzen und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist nach Fertigstellung vorzulegen. Für die Gestaltungen ist zwischen dem Bauherrn und dem Landesamt für Archäologie eine Vereinbarung abzuschließen, die den Termin für die Grabung und den hier für Notwendigen Zeit- und den Kostenrahmen benennt.

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

12.1 Die transportrahmene der Flächen des Abschlaseinbetriebsplanes ist vor Baubeginn ein Schachtschein bei der LMBV mitrl. Schachtscheins hitteilzustellen, 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 Brunnenstörme unterlassen. 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 Tagebiet TG 1 sind von Satteln, Walm- und Zelt- und Mansardzächer zulässig.

13.3 Satteln, Walm- und Zeltdächer müssen mit einer Dachneigung von 25° bis 45° errichtet werden.

13.4 Mansardzächer 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 Seenalee/Kolburger Straße sind Werbeanlagen, die direkt auf die Verkehrsteilnehmer wirken, unzulässig. Zum Wohlfreiheit 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 ausgebildet sein.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

17 Befriedungen

17.1 Die Befriedungen von den Festsetzungen 6.1 sind gleichwertige Ersatzmaßnahmen festzulegen.

17.2 Befriedungen von den Festsetzungen 3, 4.2, 6.3, 6.4 und 13 sind unzulässig.

18 Abschirmung von Müllkonnenabstellplätzen und Aufstellplätzen für Sammelcontainer

18.1 Müllkonnenabstellplätze 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.

Hinweise:

1 Archäologische Funde

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Relevanzbereiches (mittelalterlicher Dorfkern, vgl. hierzu Begründung auf der Planzeichnung).
Die Genehmigungspflicht für alle Bodeneingriffe innerhalb des Bereiches ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Darauf basiert der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Eigentümer ist, an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.
Archäologische Funde bei Baumaßnahmen sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden zu melden. Fundstellen sind ursprünglich von weiterer Zerstörung zu schützen.

2 Vermessungs- und Grenzmarken

Im Bereich des Planungsvorhabens befinden sich Vermessungs- und Grenzmarken, die entsprechend § 6 Abs. 1 SächsVermGeo zu sichtbar und bzw. erhalten werden müssen. Sollte eine Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen unumgänglich sein, ist gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermGeo die Sicherung rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten dem Landratsamt Landkreis Leipzig, Vermessungsamt als zuständige Vermessungsstelle oder einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag zu geben.

3 Grundwassermessstellen

Die im Plangebiet vorhandenen aktiven Grundwassermessstellen der LMBV mitrl und ihr Beschädigungen zu schützen. Ein ungehinderter Zugang zwecks Kontroll- und Wartungsmaßnahmen ist zu gewährleisten.

4 Bodenschutz

Böden ist grundsätzlich nach Bodenarten zu trennen. Der Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn abzuschieben, zu sichern (§ 202 BauGB) und nach der Baumaßnahme wieder einzubringen. Die Bodenbewegungen sollen nach Möglichkeit innerhalb des Plangebietes ausgeglichen ist geplant nicht Bodenart zu gewinnen und zu lagern. Auf die Inhalte des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) sowie des Bundesbodenschutzgesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) sowie die Bundesbodenschutzverordnung vom 12.07.1999 wird verwiesen.
Bodenverwaldungen und zu minimieren. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zurückzubauen und auf der Grundlage des § 72 Bundesbodenschutzgesetz zu rekultivieren.

5 Altlasten/Bodenschutz

Für jegliche Baumaßnahmen im Plangebiet sind vorhabenbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 durchzuführen.

6 Kampfmittel

Der Plangebiet ist als kampfmittelbelastetes Gebiet bekannt (kontaminierte Fläche, nicht bebaubar). Sollten weitmnel der Bauausführung Kampfmittel gefunden werden, sind das Ordnungsamt der Stadt Markkleeberg und die Landesdirektion Zentrale Dienste Sachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst Dresden, Tel.: 0351 85010 - zu verständigen.
Das Ordnungsamt des Landratsamtes des Landkreises Leipzig ist über den Sachverhalt zu informieren.
Vor Beginn der Erdarbeiten sollen ein Antrag mit Lageplan an das Landratsamt des Landkreis Leipzig, Ordnungsamt, 04560 Borna, für eine Absuche übersandt werden.

7 Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Vegetationszeit vorzunehmen. Sollte im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. Bodenarbeiten oder Gehölzbeseitigungen vorgenommen werden, ist im Vorfeld die Fläche auch faunistisch zu untersuchen. Das Ergebnis ist rechtzeitig dem Landratsamt Landkreis Leipzig, Umweltamt vorzulegen.

8 Pflanzlisten

Die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß den bewährten Fachnormen und Regelwerken, der Gehölzzusammlung der Stadt Markkleeberg und den Grundsätzen der FLL (1992) zu erfolgen. Der Einsatz der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Die Pflanzlisten und Vorschläge und haben empfehlenden Charakter.

Pflanzliste A (Bäume)

Art	Deutscher Name
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Echte Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme

Pflanzliste B (Sträucher)

Art	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Viburnum opulus	Schneeball

9 Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen aufgrund des ehemaligen Tagebaubetriebes, seiner Auflassung und ausstehender Sanierungsmaßnahmen

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Betriebsplanes "Folgen des Grundwasserwiederanstieg für den Tagebau Cospuden", schließt innerhalb der Grenzen des Abschlussbetriebsplanes "Tagebau Cospuden" der LMBV und vollständig im Bereich des Grundwasserwiederanstieg.
Diese Flächen stehen noch unter Bergaufsicht und die Sanierung ist noch nicht abgeschlossen. Bis zur Beendigung der bergrechtlichen Verantwortung ist zu gewährleisten, dass noch ausstehende Verpflichtungen aus der Umsetzung des Ab-schlussbetriebsplanes und das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren für Grundwasserwiederanstieg ordnungsrechtlich und ohne zusätzlichen finanziellen Aufwand für die LMBV umgesetzt werden können. Aus dem Vorhaben dürfen sich keine Gefährdungen für den Bergbaubetrieb oder Dritte ergeben.

Baumschutzsatzung

Am Cospudener See ist eine Sicherheitslinie vorhanden. Nach Abschluss der Flutung wurde im Zusammenhang mit der Sicherung der Ufer eine Sicherheitslinie festgelegt. Sicherheitsrelevante Bauten und Bauteile sind innerhalb der Sicherheitslinie (Abstand zum Ufer) zulässig. Es wird hierbei eine Bauverbotszone, innerhalb der auch künftig eine Bauwerksnutzung bestehen bleibt. Grundsätzlich sind auch diese restlichenhaft Bereiche bebaubar, allerdings muss bei derartigen Vorhaben kürtlig digitalisiert und situationsbezogen unter Berücksichtigung der veränderten Leitentrajectoren durch die vorgesehenen Bauvorhaben die Standsicherheit der Restschüttschüttung geprüft bzw. nachgewiesen werden.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Cospuden und unterliegt
im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen sowie der Flutung der Restlöcher den Grundwasserwiederanstieg. Basierend auf dem derzeitigen Kenntnis und Arbeitsstand der hydrogeologischen Modelle wird sich für der mittleren staboraten Grundwasserstand ein Niveau von ca. 115 m NHN einstellen. Es ist mit Grundwasserflurabständen unter 2 m zu rechnen. Aufgrunden ist wasserdichtes Kellergeschoss zu errichten.
Der Sachverhalt des Grundwasserwiederanstieges, einschließlich des Wasser-chemismus, ist bei einer möglichen Bebauung zu beachten.
Vor Beginn der gepladen Baumaßnahme werden objektkonkrete Baugrundsondierungen unter Berücksichtigung der aktuellen prognostischen hydrogeologischen Randbedingungen und zur Untersuchung der Beschaffenheit des Grundwassers empfohlen.

10 Gewässerschutzstreifen

Gemäß § 24 Abs. 3 SächsWG ist auf dem Gewässerrandstreifen verboten:

- in einer Breite von fünf Metern die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege sowie Wildverbissschutzmittel
- in einer Breite von zehn Metern das Umbrechen von Grünland, soweit es nicht dauerbegrünten oder wasserwirtschaftlich erforderlich ist, und
- abweichend von § 38 Abs. 4 Satz 2 Nr. 4 WHG auch die nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die der Wasserqualität abträglich können oder die fortgeschwemmt werden können.

11 Planungen und Gutachten zum Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan liegen folgende Planungen und Gutachten bei:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan "Golfplatz Markkleeberg", StadtLandGrün, Halle, 10.07.2016,
- Entwurf zum Grünordnungsplan "Golfplatz Markkleeberg", StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung, Halle, 24.04.2015
- Vorplanung zum Ausbau der Kolburger Straße zwischen Zöbigker Straße und Seenallee, 2. Abschnitt: Mühleweg bis Seenallee, Uhlmann & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Markkleeberg, 07.10.2013
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Golfplatz Markkleeberg" – Stand August 2011 –, Dr. Keller + Partner GmbH, Ingenieurbüro für Umweltschutz, Gutachten Nr. 5180911, 23.09.2011
- Hydrogeologisches Gutachten Bebauungsplan Golfplatz Markkleeberg, Dipl.-Ing. Matthias Götz, 17.08.2011
- Hydrogeologisches Gutachten, 1. Ergänzung zum Hydrogeologischen Gutachten zum Bebauungsplan Golfplatz Markkleeberg, Dipl.-Ing. Matthias Götz, 02.06.2014
- Kurzbericht zum Grundwasserwiederanstieg, Bebauungsplan Golfplatz Markkleeberg, MULTI-TEC GmbH, 29.01.2015
- Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung,

Rechtsgrundlagen:

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- Verordnung über die baulliche Nutzung von Grundstücken, Baunutzungsverordnung (BauNVO), vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), vom 18. December 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 29. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 238, 320),
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349),
- Wildgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWildG) vom 19. April 1992, nachbearbeitet mit Stand vom 2. April 2014,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG) vom 09. Juli 2007 (SächsGVBl. S. 349),

Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen vom 14. August 2013 (veröffentlicht im SächsGVBl 11/2013 vom 30. August 2013, rechtsverbindlich seit 31. August 2013) Regionalplan Westsachsen vom 21 Mai 2008, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung zum Straßenbauvorhaben B 87n vom 8. April 2011,

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Golfplatz Markkleeberg" beschlossen (Beschluss – Nr. 153-1/2015).
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in der Ausgabe Nr. 7 der Markkleeberger Stadtnachrichten vom Juli 2016 (Ausgabedag 20.06.2016).

Markkleeberg, den

Siegel

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Die Gremien der Stadt Markkleeberg haben 07.02.2011 und 09.02.2011 den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Golfplatz Markkleeberg" als Grundlage für die weitere Entwicklung des Plangebietes empfohlen.

Markkleeberg, den

Siegel

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 17.03.2011 in Form einer öffentlichen Anhörung durchgeführt worden.
Die Bekanntmachung der öffentlichen Anhörung erfolgte in der Ausgabe Nr. 3 der Markkleeberger Stadtnachrichten vom März 2011 (Ausgabetag 28.02.2011).

Markkleeberg, den

Siegel

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 21.02.2011 zur frühzeitigen Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21.04.2011 aufgefordert worden.
Die Ergebnisse der Abwägung sind mitgeteilt worden.
Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 05.04.2011 aufgefordert worden.
Die Ergebnisse der Abwägung sind mitgeteilt worden.

Markkleeberg, den

Siegel

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat am 17.04.2013 den 1. Entwurf des Bebauungsplans nes "Golfplatz Markkleeberg", bestehend aus der Planzeichnung vom 18.02.2013 und den textlichen Festsetzungen vom 18.02.2013 und der Begründung mit Umweltbericht sowie den wetzigen umweltbezogenen Informationen, nicht gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss – Nr.: 422-4/2013).

Markkleeberg, den

Siegel

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat am 17.04.2013 den 1. Entwurf des Bebauungsplanes "Golfplatz Markkleeberg", bestehend aus der Planzeichnung vom 18.02.2013 und den textlichen Festsetzungen vom 18.02.2013 und der Begründung mit Umweltbericht gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss – Nr.: 422-4/2013).

Markkleeberg, den

Siegel

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Die während der öffentlichen Auslegung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadt Markkleeberg geprüft und die Ergebnisse der Abwägung wurden mitgeteilt. Die Sammelnachrichten wurden bereits erstellt.

Markkleeberg, den

Siegel

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.09.2013.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 30.09.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB bis einschließlich 15.11.2013 aufgefordert worden.
Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes "Golfplatz Markkleeberg" und die Begründung wurden gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet unter der Internetadresse www.markkleeberg.de vom 11.10.2013 bis einschließlich 20.11.2013 eingestellt. Sollen andere Träger öffentlicher Belange bzw. eine Nachbargemeinde über keinen Internetzugang verfügte, erfolgte die Abstimmung unter Zusendung der Planunterlagen.

Markkleeberg, den

Siegel

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Die Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat am 15.07.2015 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes "Golfplatz Markkleeberg", bestehend aus der Planzeichnung vom 24.04.2015 und den textlichen Festsetzungen vom 24.04.2015 und der Begründung mit Umweltbericht gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss – Nr.: 134-12/2015).

Markkleeberg, den

Siegel

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes "Golfplatz Markkleeberg", bestehend aus der Planz