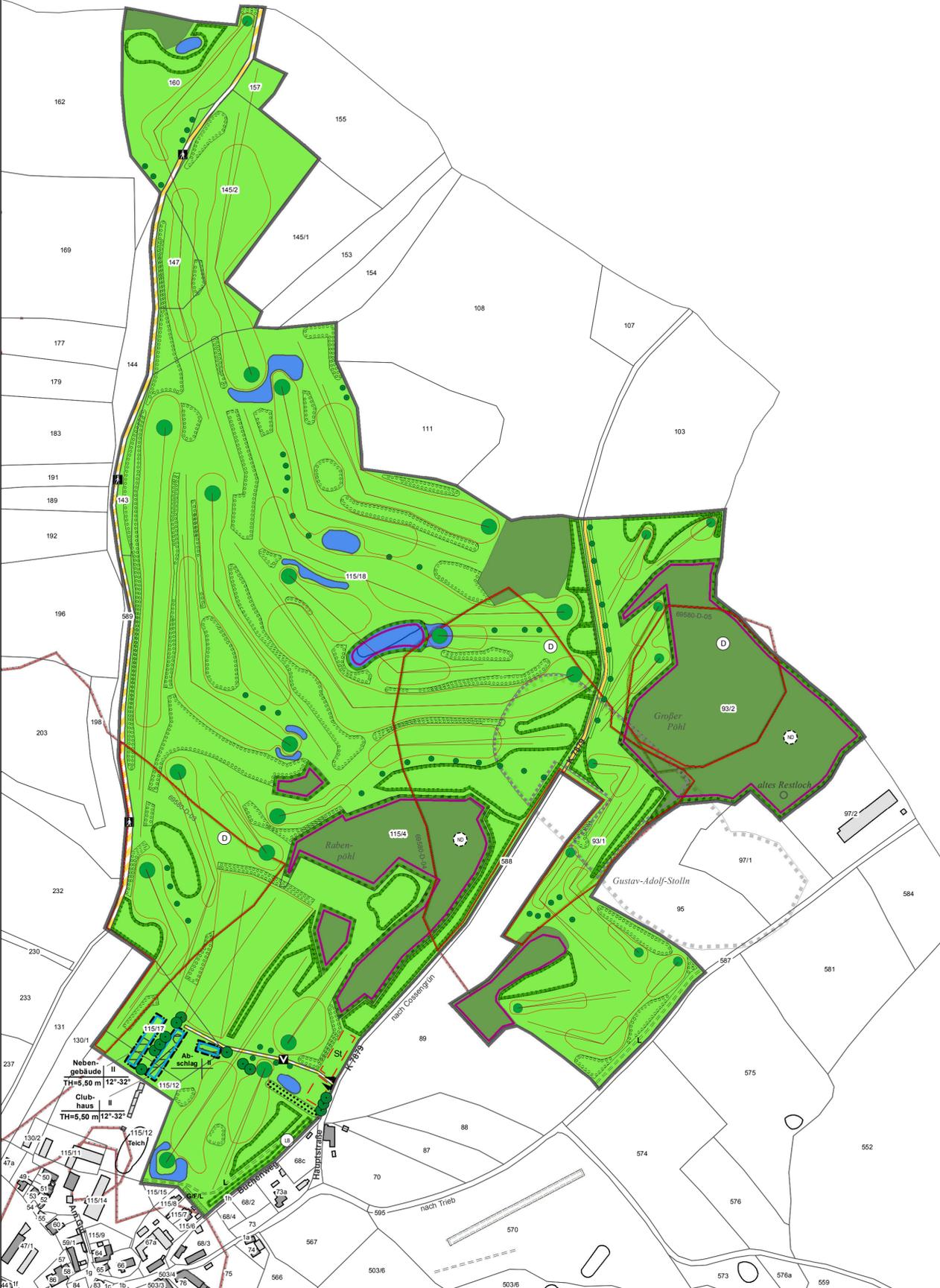


# Teil A: Planteil



# Teil B: Textteil

## Präambel

Auf Grund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), hat der Stadtrat der Stadt Plauen am ..... den Bebauungsplan Nr. 008 „Golfplatz Steinsdorf“, bestehend aus dem Teil A Planteil und dem Teil B Textteil in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Inhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.Juli 2011,
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.04.2014 (SächsGVBl. S. 238, 258, S. 322)

## I Festsetzungen

### Festsetzungen durch Planzeichen nach § 9 Abs. 1 BauGB

- Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
- private Grünfläche "Golfplatz"
- Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO**
- |             |  |
|-------------|--|
| II          | Zahl der Vollgeschosse                       |
| TH 5,50 m   | Traufhöhe über natürlicher Geländeoberfläche |
| 12° bis 32° | Dachneigung                                  |

- Überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO**
- Baugrenze

- Flächen für Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
- Flächen für Stellplätze

- Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- Überregionaler Wanderweg
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Ein- und Ausfahrtbereich

- Wasserflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**
- Wasserfläche

- Flächen für die Landwirtschaft und Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB**
- Fläche für Wald

### Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- Fläche für Maßnahmen zum Naturschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Fläche für Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Fläche zum Erhalt von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Anpflanzen Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Erhaltung Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
- Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger der angrenzenden Grundstücke

## Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

### Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- geplantes Flächennaturdenkmal
- Biotoptypkartierung Sachsen

### Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Kreisstraße 7879

### Denkmalschutz nach § 9 Abs. 6 BauGB

- Archäologisches Kulturdenkmal nach Kulturdenkmaliste (Hügelgrabfeld)

### Leitungsrechte nach § 9 Abs. 6 BauGB

- Fläche mit Dienstbarkeiten für vorhandene Trinkwasserleitung

### Hohlräume nach § 9 Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

### Sonstige Planzeichen nach § 9 Abs. 7 BauGB

- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## Hinweise

- z. B. 115/16 Flurstücksnummer
- Grün/Green
- Spielbahn/Fairway
- ideale Spiellinie

## Textliche Festsetzungen

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

- Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**  
Das Gebiet wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Golfplatz" festgesetzt. Auf der als Golfplatz festgesetzten Fläche ist innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung eines Nebengebäudes für Werkstatt und Geräte, eines Clubhauses mit Restauration und Nebengebäude für Caddys sowie eines Abschlagsgebäudes auf zwei Ebenen zulässig. Ansonsten sind bauliche Anlagen, außer den unter Punkt 5. genannten Nebenanlagen, unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Zahl der Vollgeschosse § 16 BauNVO**  
Für das Clubhaus, das Nebengebäude und das Abschlagsgebäude werden max. 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die Traufhöhe darf 5,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die angrenzende natürliche Geländeoberfläche.
- Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO**  
Die durch Pläneinschrieb bezeichneten baulichen Anlagen sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**  
Als öffentliche Verkehrsfläche wird am westlichen Rand des Geltungsbereiches eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Überregionaler Wanderweg“ festgesetzt.
- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO**  
Stellplätze sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind grundsätzlich unzulässig. Max. 3 untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit jeweils 15 m² Grundfläche sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen (z.B. SächsWaldG), zulässig, wenn sie die dem Betrieb des Golfplatzes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z. B. Wetterschutzhütte, Toilette).
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**  
Am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger der südlich unmittelbar angrenzenden drei Flurstücke festgesetzt.

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 89 SächsBO

- Dachneigung**  
Für das Clubhaus und das Nebengebäude sind Dachneigung von 12° bis 32° zulässig.
- Stellplätze**  
Die Stellplätze sind in versickerungsfähigem Material auszuführen. Baumpflanzungen sind laut Grünordnungsplan umzusetzen. Zwischen der Straße und den Stellflächen ist ein 4 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.
- Einfriedigungen**  
Einfriedigungen sind im Bereich des Golfplatzes nicht zulässig. Abgrenzungen nach außen und zum Wanderweg sind mittels Abpflanzungen zu erzeugen. Aus Sicherheitsgründen sind ausnahmsweise Fangnetze o. ä. zulässig.
- Werbeanlagen**  
Es sind bis zu 3 Werbeanlagen zulässig und auf eine Größe von 5 m² begrenzt.

## Grünordnerische Festsetzungen

Für die Maßnahmen zur Grünordnung und die Maßnahmen zum Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Grünordnungsplan maßgebend.

## II Textliche Hinweise

- Im Geltungsbereich befinden sich archäologische Kulturdenkmale nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG). Die Genehmigungspflicht für Bodeneingriffe ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Gemäß § 20 SächsDSchG wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden hingewiesen.
- Der Geltungsbereich befindet sich in der Erdbebenzone 1.
- Im Plangebiet befindet sich der ehemalige Bergbaustollen „Gustav-Adolf-Stolln“. Es ist von einem unsicheren Verwahrzustand auszugehen, Tagebrüche oder Einsenkungen sind nicht auszuschließen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.
- Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, besteht nach § 3 Kampfmittelverordnung Anzeigepflicht. Das Betreten der Fundstelle ist verboten (§ 4 Kampfmittelverordnung).
- Für die vorhandene Trinkwasserleitung besteht eine Fläche mit Dienstbarkeit zugunsten des ZWAV auf der Grundlage des Grundbuchreinigungsgesetzes (GBBerG).

## III Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Golfplatz Steinsdorf“ wurde am 22.02.2001 vom Stadtrat der Stadt Plauen gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Mitteilungsblatt vom 01.11.2002.
- Im Verlauf des Verfahrens wurde der Geltungsbereich auf ca. die Hälfte der ursprünglichen Fläche reduziert. Auf Grund dessen erfolgte ab 2009 eine grundlegende Planüberarbeitung.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.07. bis 23.08.2013.
- Die ortsübliche Bekanntmachung dafür erfolgte im Mitteilungsblatt der Stadt Plauen vom 12.07.2013.
- Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschieben vom 28.06.2013.
- Der Billigungs- und Auslegungsbuch wurde am 08.09.2014 vom Stadtbau- und Umweltausschuss gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Mitteilungsblatt der Stadt Plauen Nr. 11 vom 08.11.2014.
- Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.11.2014 bis 19.12.2014.
- Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschieben vom 29.10.2014, die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschieben vom 30.10.2014.
- Der Stadtrat beschließt die Prüfungsergebnisse zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in seiner Sitzung vom .....

- Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wird in der Sitzung des Stadtrates vom ..... gefasst.
- Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am im Mitteilungsblatt der Stadt Plauen ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt kann er in der Stadt Plauen im Fachbereich Bau und Umwelt im Fachgebiet Stadtplanung von jedermann eingesehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangt werden.

## VI Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZVO).

Sie basiert auf der digitalen Stadtgrundkarte der Stadt Plauen in Verbindung mit der amtlichen Liegenschaftskarte des Vogtlandkreises.

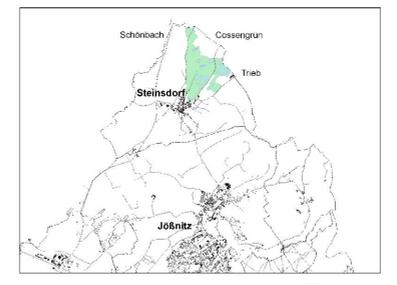
Stand der Planunterlage: September 2014

Plauen, den .....  
Fachbereichsleiterin Bau und Umwelt

## V Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Plauen übereinstimmt.

Plauen, den .....  
Siegel  
Oberbürgermeister



Übersichtsplan

# Bebauungsplan Nr. 008 "Golfplatz Steinsdorf"

Stadt Plauen  
Fachbereich Bau und Umwelt  
Fachgebiet Stadtplanung



## Satzungsbeschluss

Datum 13.01.2015 Maßstab 1:3.000