Bebauungsplan Nr.4 "Golfplatz-Erweiterung II" mit örtlicher Bauvorschrift



B. PLANZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes

1. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. BauGB und §16 BauNVO)

I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. 1 Vollgeschoss
TH 3,50m	Traufhöhe in Meter als Höchstmaß, z.B. 2,70 m
GR 350m²	Grundfläche als Höchstmaß

2. Bauweise, Baugrenzen (§9 (1) Nr. 2 BauGB und §23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der durch Baugrenzen umschlossenen Bereiche

3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und 22 BauGB)

Strassenbegrenzungslinie

Strassenv erkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg"

ST — Fläche für Stellplätze

4. Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

G — Private Grünfläche - Zweckbestimmung Golf

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die

Regelung des Wasserabflusses (§9 (1) Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

NL3 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
NL3 - siehe textliche Festsetzungen

A1 — Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
A1 - siehe textliche Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

8. Sonstige Planzeichen (Keine Festsetzungen)

D — Bodendenkmal

bestehende Hauptgebäude

bestehende Nebengebäude

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 (7) BauGB)

175 / 174 — Geländehöhe in Metern über NN

Bestehende Flurstücksgrenze

23 — Flurstücksnummer

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauweise, Baugrenzen (§9 (1) Nr. 2 BauGB und §19 sowie 23 BauNVO)

1.1 Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Sparren. Bezugspunkt der Traufhöhe ist die Oberkante des Fertigfußboden.

1.2 Die Grundfläche (GR) wird als Maximalwert gemäß Planeinschrieb festgesetzt.Bei der Ermittlung der Grundflächen innerhalb der Baugrenzen sind Grundflächen gemäß §19 (4) BauNVO einzubeziehen..

1.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

2. Flächen Nebenanlagen und Stellplätze (§9 (2) Nr. 4 BauGB und §12 (6) sowie 14 (1) BauNVO)

2.1 Außerhalb der festgesetzten durch Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Grundstücksflächen sind nur folgende Nebenanlagen zulässig :
- eine Abschlaghütte einschl. einem Raum für Golflehrer bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 120m²
- 4 Wetterschutzhütten mit einem umbauten Raum von maximal je 15 cbm

Diese Nebenanlagen sind jedoch nicht zulässig:
- innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sowie
- in einem Bereich im Abstand von 40m gemessen vom äusseren Fahrbahnrand der Landesstrasse L572

2.2 Stellplätze und Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind nur mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zulässig.

3. Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

3.1 Folgende Nutzungen sind innerhalb der als Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfplatz festgelegten Fläche zulässig:

- Grüns (Greens)
- Vorgrüns (Collars)
- Abschläge (Tees)
- Spielbahnen (Fairways)
- Sandhindernisse (Bunker)
- Halbrauhes (Semirough)
- Rauhes (Rough)

3.2 Innerhalb der privaten Grünfläche Golf ist zulässig:
- ein Beregnungssystem und ein Drainagesystem für intensivspielflächen (das anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern)

3.3 Reliefveränderungen sind innerhalb der Grünflächen Zweckbestimmung Golf zulässig. Zur Abgrenzung einzelner Bahnen ist mit Ausnahme der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ein Bodenauftrag von bis zu 2,0m zulässig . Abgrabungen dürfen, mit Ausnahme der Modellierungen in den Flächen NL1, NL 2 und NL3, 1m nicht überschreiten. Der oberste Grundwasserleiter darf nicht freigelegt werden. Bezugsebene ist das bestehende Gelände.

4. Wasserflächen (§9 (1) Nr. 16 BauGB)

4.1 Die festgesetzte Wasserfläche ist als Reservoir für Löschwasser und für die Beregnungsanlage vorzuhalten und herzustellen. Das Böschungsverhältnis der Flachufer ist im Verhältnis 1:3 bis 1:5 auszuführen.

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

5.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nur die Herstellung, Erhaltung und Pflege von Ausgleichsflächen zulässig.

5.1.1 NL1 bis NL3
Zur Etablierung neuer feucht geprägter Biotope sind Wechselfeuchtzonen und Blenken auszubilden. Durch Reliefveränderungen sind unterschiedlich stark ausgeprägte Senken auszubilden. Der oberste Grundwasserleiter darf nicht freigelegt werden. Es sind nährstoffarme Vegetationsbestände der standorttypischen seggen- und binsenreichen Wechselfeuchtbiotope mit Sumpf- und Röhrichtvegetation in den Senken zu entwickeln.

5.1.2 NL4 bis NL 11
Die Flächen sind als extensives Grünland anzulegen, zu pflegen bzw. zu entwickeln. Innerhalb der Flächen sind insgesamt mindestens 80 Obstbäume (Hochstämme) vorzugsweise ältere Sorten in unregelmäßiger Verteilung anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.
Zu verwenden sind - je zu einem Drittel in den Pflanzqualitäten H. 3xv.OB 12/14 - 16/18.

Pflanzliste:

Name	Sorte
Malus domestica	'Altländer'
	'Roter Boskoop'
	'Danziger Kantapfel'
	'Gelber Richard'
	'Graue Herbstrenette'
	'Harberts Renette'
	'Horneburger Pfannkuchen'
	'Prinzenapfel'
	'Roter Eiserapfel'
	'Winterglockenapfel'
Pyrus com.	'Alexander Lucas'
	'Gellerts Butterbirne'
	'Gräfinf von Paris'
	'Köstliche von Charneau'
	'Williams Christbirne'
Prunus avium	"Dönissens Gelbe Knorpel'
	'Hedelfinger Riesenkirsche'
	'Schneider Späte Knorpel'
	'Teckners Schwarze Herzkirsche'
	'Kassins Frühe'
Prunus dom.	'Bühler Frühzwetschge'
	'Hauszwetschge'
	'Ontariopflaume'
	'Wangenheims Frühzwetschge'

5.1.3 NL12 und 13
Die Flächen bleiben sich selbst überlassen (natürliche Sukzession).

5.1.4 NL14 bis 17
Die Flächen sind mit Glatthaferwiesensaatgut einzusäen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.1.5 Die vorhandenen Bäume in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

5.2.1 Flächen A1
Innerhalb der Flächen sind insgesamt mindestens 35 standortgerechte einheimische Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 14-16 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt mit Ballen aus folgender Aufstellung auszuwählen:
Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Prunus avium, Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior, Prunus avium, Quercus robur, Salix spec.

5.2.2 Flächen A2
Auf den festgesetzten Flächen sind flächenhafte Strauchpflanzungen bzw. Hecken mit einer Mindestpflanzdichte von 1 Stück in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5m anzulegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Die Mindestpflanzqualität wird folgendermaßen festgelegt: Strauch, verpflanzt, 40-70 oder größer
Es sind Gehölze folgender Arten zu verwenden: Carpinus betulus, Cornus mas, Crataegus monogyna,Cornus sanguinea, Corylus cordata, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus padus, Prunus spinosa, Rhamnus catharticus, Rosa canina, Salix spec., Sambucus nigra, Viburnum lantana
Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind als Kraut- und Staudensaum zu entwickeln.

5.3 Für die als "zu erhalten" festgesetzten Gehölze 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.

D. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§9 (4) BauGB und §§ 56 und 98 NBauO)

1. Die örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 4 "Golfplatz-Erweiterung II" der Stadt Einbeck.

2. Die Verwendung greller, leuchtender oder reflektierender Farben bzw. Materialien bei der Gestaltung von Fassaden- oder Dachflächen ist nicht zulässig. Abweichend hiervon sind Solaranlagen zulässig.

3. Dauerhafte Einfriedungen sind im Geltungsbereich ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Einfriedungen im Bereich des Betriebshofes, welche zum Schutz und zur Sicherung betriebsbedingt notwendiger Materialien und Stoffe dienen.

4. Werbeanlagen sind nur in einem Bereich von bis zu 50m Abstand zum Klubhaus und in einem Bereich von höchstens 40m ab Strassenbegrenzung beidseitig der Strasseerverkehrsfläche zulässig. Sie dürfen eine Größe von 3 m Breite und 2 m Höhe nicht überschreiten; Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- oder Wechselbeleuchtung oder sich bewegende Werbeanlagen, sind nicht zulässig. Im diesem Bereich sind insgesamt bis zu 5 Fahnenmasten mit einer maximal zulässigen Höhe von 6m für Werbefahnen zulässig.

Zusätzlich zu den aufgeführten Standorten für Werbeanlagen ist am südöstlichen Rand der Fläche NL2 - mit einem Abstand von mindestens 40m zum Fahrbahnrand der Landesstraße 572 - eine Werbeanlage in dem Abmessungen von 3m Höhe und 2m Breite zulässig.

E. HINWEISE

1. **Bodendenkmale**
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegen zwei bekannte Bodendenkmäler - Immensen Fstnr.3 und FStnr.5.
Sollten bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden, ist der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt Einbeck hinreichend Zeit zur Bergung und Dokumentation einzuräumen.

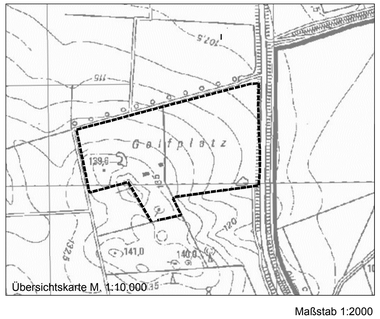
2. Die textlichen Festsetzungen - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung vonNatur und Landschaft - sind als Ausgleichsflächen für Eingriffe festgelegt.
Die Ausgleichmaßnahmen sind vom Verursacher parallel zu den Baumaßnahmen oder spätestens innerhalb der auf Innutzungsnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

STADT EINBECK

Ortschaft Immensen

Bebauungsplan Nr. 4 "Golfplatz-Erweiterung II" mit örtlicher Bauvorschrift

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB



Maßstab 1:2000

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§1 (3), 9 (4) und §10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit §58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Stadt Einbeck diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Einbeck,den **29. Mai 2012**
Stadt Einbeck
Der Bürgermeister

gez. Ulrich Minkner L.S.
.....
(Ulrich Minkner)

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:

KrauseGolfDesign
Westfleth 41-43
21614 Buxtehude

Buxtehude, den **25. Mai 2012**

gez. Herkner
.....
(Herkner)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis: Northeim
Gemeinde: Stadt Einbeck
Gemarkung: Immensen
Flur: 4
Maßstab 1:1000

Quelle: Auzug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2012 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Northeim

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschafts-katasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.01.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Einbeck, den **29.05.2012**

Dipl.-Ing. Erhard Wünsche
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Schützenstraße 46, 37574 Einbeck

gez. Wünsche L.S. Siegel
.....
(Wünsche)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am **7. März 2012** die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. §2 (1) BauGB am **10. März 2012** ortsüblich bekannt gemacht.

Einbeck, den **29. Mai 2012**
Stadt Einbeck
Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Ulrich Minkner
.....
(Ulrich Minkner)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am **7. März 2012** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. §3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10. März 2012 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde gem. §13a (3) BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2(4) BauGB durchgeführt wurde.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift und die Begründungen haben vom **20. März 2012 bis 20. April 2012** gem. §3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Einbeck, den **29. Mai 2012**
Stadt Einbeck
Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Ulrich Minkner
.....
(Ulrich Minkner)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Einbeck hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen in seiner Sitzung am **23. Mai 2012** als Satzung (§10 (1) BauGB i.V.m. §97 NBauO) sowie die Begründungen beschlossen.

Einbeck, den **29. Mai 201** 2
Stadt Einbeck
Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Ulrich Minkner
.....
(Ulrich Minkner)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. §10 (3) Satz 1 BauGB am **8. Juni 2012** im Amtsblatt Nr.22 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf §215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gem. §10 (3) Satz 4 BauGB am 8 . **Juni 2012** in Kraft getreten.

Einbeck, den 11. Juni 2012
Stadt Einbeck
Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Strohmeier
.....
(Strohmeier)

Verletzung der Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Einbeck, den_____
Stadt Einbeck
Der Bürgermeister
im Auftrag

_____
(Unterschrift)

Auftraggeber:

Golf und Country Club Leinetal e.V.
Am Holzgrund
37574 Einbeck-Immensen
Tel.: 05561 982 305

Planungsbüro:

KrauseGolfDesign

Westfleth 41-43
21614 Buxtehude

Tel.: +49 4161 749 336
Fax: +49 4161 749 338

ABSCHRIFT