

# PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit Nummerierung
- SO** Sonstige Sondergebiete mit Nummerierung und näherer Bezeichnung (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,3** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GR 750 m<sup>2</sup>** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 10,0 m** Firsthöhe als Höchstmaß
- H 15,0 m** Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- E** Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze**

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- R + F** Rad- und Fußweg
- St.** Stellplätze im Straßenverkehrsraum
- Einfahrt**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

- Pr** Private Grünflächen

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Baum anzupflanzen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- M** Müllbereitstellungsfläche
- GL1** Mit Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 30/17 und 30/19 zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- GL2** Mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

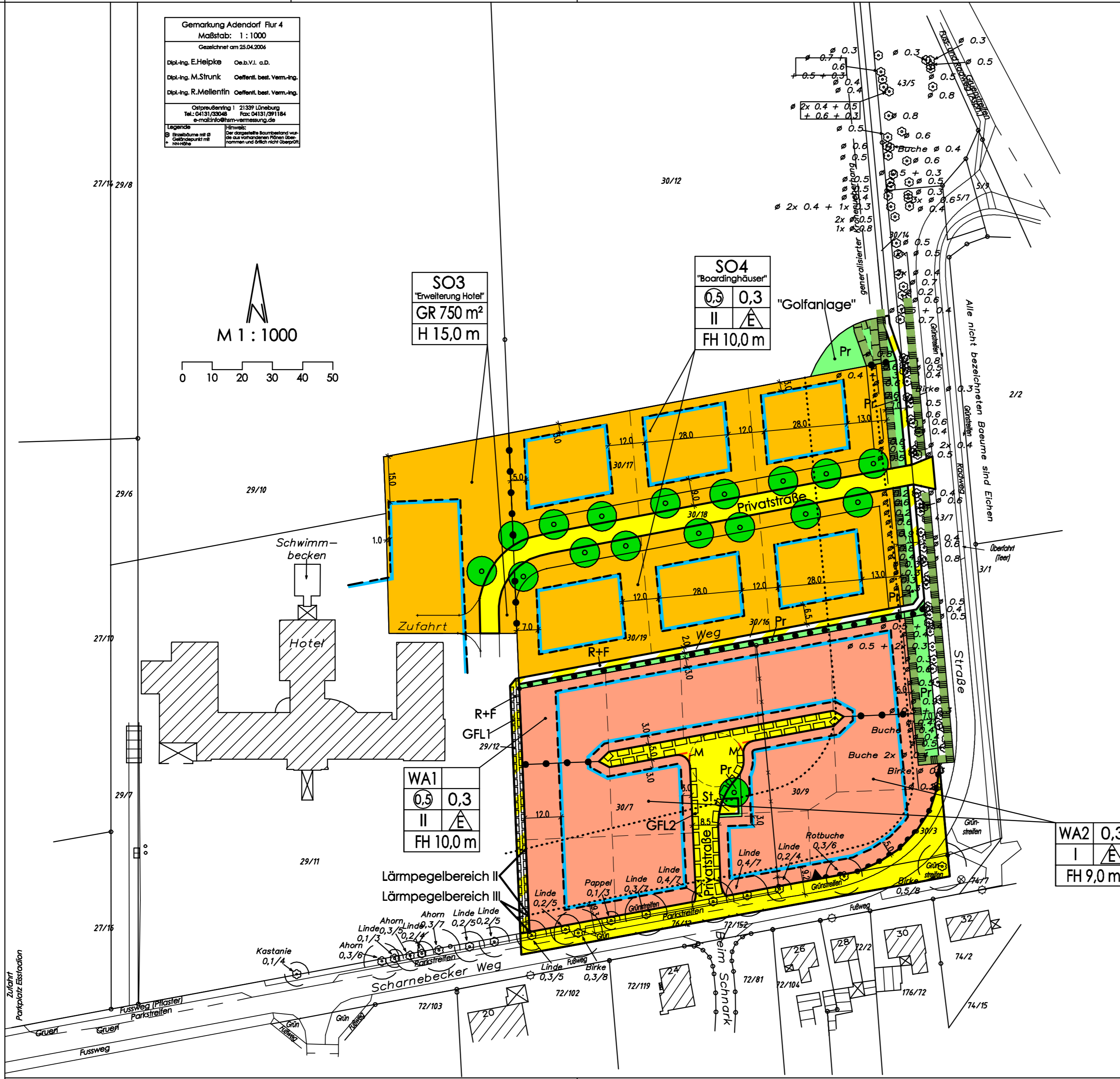
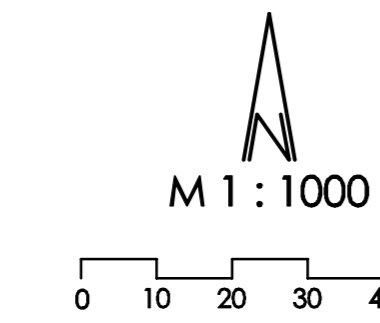
- Flurstücksgrenze vorhanden
- Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Vorhandenes Gebäude
- Baum mit Angabe Stammdurchmesser in Metern, ohne Artangabe: Eiche

## HINWEISE

- Rechtsgrundlagen
  - Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung zuletzt geändert am 23.09.2004 am 21.06.2005
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
  - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 vom 10.02.2003
  - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der jeweils aktuellsten Fassung
- Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans gelten für das Änderungsgebiet weiterhin fort, so weit sie nicht gemäß textlicher Festsetzungen der 1. Änderung geändert wurden oder entfallen.

Gemarkung Adendorf Flur 4	Maßstab: 1 : 1000
Quadratmeter 30,2400	
Best.-Ang. E.Helptke	04.01.11
Best.-Ang. M.Sturik	04.01.11
Best.-Ang. R.Mellentin	04.01.11

27/19 29/18



### VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 21.02.2006 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Hotel- und Freizeitanlagen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Adendorf, den 27.02.2008  
gez. Pritzlaff  
Bürgermeister

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte für Gemarkung Adendorf, Flur 4, Maßstab: 1 : 1.000  
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtlegene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vergl. § 5 Abs. 3 NVermC). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtbaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.04.2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den 15.02.2008  
Öffentl. best. Vermesser  
gez. Mellentin  
Unterschrift

**Planverfasser**  
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von  
MEYER ARC + PARTNER Büro für Architektur + Städtebau  
Dipl. Ing. - Arch. - Heinz Meyer, Birgit Meyer-Thaut, Rainer Schild  
Neuendorferstraße 3 · 21339 Lüneburg · Tel. 04131/243060 · Fax 374714

Lüneburg, den 13.02.2008  
gez. R. Schild  
Planverfasser

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 09.07.2007 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 18.07.2007 bis 07.09.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Adendorf, den 27.02.2008  
gez. Pritzlaff  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Adendorf hat die 1. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.11.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Adendorf, den 27.02.2008  
gez. Pritzlaff  
Bürgermeister

### Bekanntmachung

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.28 wurde gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 18.06.2008 im Amtsblatt Nr. 06/2008 für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit am 18.06.2008 in Kraft getreten.

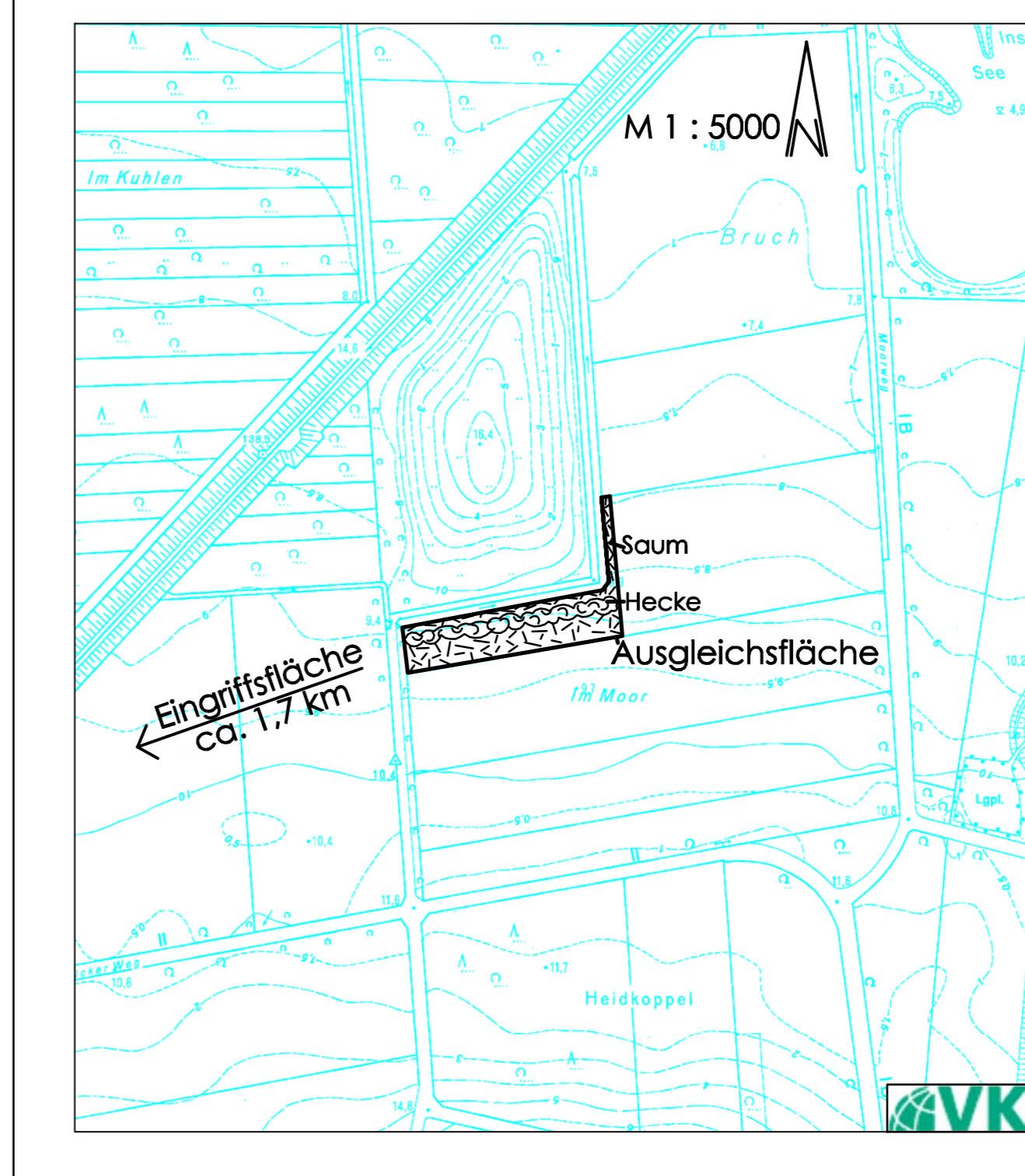
Adendorf, den .....  
gez. Pritzlaff  
Bürgermeister

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- |              |  |   |
|--------------|--|---|
| Nr. Plan alt | Nr. 1. And.  |   |
| 0.           | Die Festsetzungen des Ursprungsplans gelten weiterhin fort, so weit sie nicht durch nachfolgende Festsetzungen der 1. Änderung geändert werden oder entfallen. Zusätzlich werden weitere textliche Festsetzungen getroffen.  |   |
| 1.0          | Bauliche Nutzung   |   |
| 1.4          | Die textlichen Festsetzungen 1.4.1 - 1.4.3 des Ursprungsplans entfallen.   |   |
| 1.5          | Sondergebiet 3 „Erweiterung Hotel“<br>Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Freizeit-, Versorgungs- und Beherbergungseinrichtungen.  | § 11 BauNVO   |
| 1.5.1        | Zulässig sind die unter 1.1.1 im Ursprungsplan für das Sondergebiet 1 für zulässig erklärten Nutzungen. Zusätzlich zulässig sind Anlagen für medizinische Zwecke.  | § 9 (1) Nr. 1 BauGB<br>i.V.m. § 11 BauNVO           |
| 1.5.2        | Im Sondergebiet 3 sind maximal 50 Hotelzimmer zulässig.  | § 9 (1) Nr. 1 BauGB                                 |
| 1.5.3        | Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 15 m, bezogen auf die Fahrbahnhälfte des Schamebecker Wegs, nicht überschreiten.   | § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. (3) BauGB                      |
| 1.5.4        | Die höchstzulässige Grundfläche der Gebäude beträgt 750 m <sup>2</sup> . Durch Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO darf zusätzlich eine Fläche von 400 m <sup>2</sup> überdeckt werden.  | § 9 (1) Nr.1 BauGB                                  |
| 1.6          | Sondergebiet 4 „Boardinghäuser“<br>Das Sondergebiet dient vorwiegend dem vorübergehenden oder dauerhaften Wohnen sowie zur Unterbringung von Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.  | § 11 BauNVO   |
| 1.6.1        | Zulässig sind:<br>- Wohnungen für den vorübergehenden Aufenthalt zur Vermietung an einen wechselnden Personenkreis,<br>- Wohnungen zum dauerhaften Wohnen mit Begründung eines ersten Wohnsitzes,<br>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,<br>- Angebote für Freizeitaktivitäten,<br>- die dem Gebiet dienenden Verwaltungseinrichtungen,<br>- Anlagen für medizinische Zwecke, Gesundheitsförderung und Rehabilitation,<br>- Anlagen für sportliche und Fitnesszwecke,<br>- Gebäude und Räume für freie Berufe,<br>- Pro Shops (Sportbedarf) bis höchstens 100 qm Verkaufsfläche,<br>- Anlagen zur Energieversorgung,<br>- Garagen und Stellplätze. |   |
| 1.6.2        | Die Größe der Baugrundstücke beträgt im Sondergebiet 4 mindestens 1.200 m <sup>2</sup> .   | § 9 (1) Nr. 3 BauGB                                 |
| 1.6.3        | Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Wohnflächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen mitzurechnen.   | § 20 (3) BauNVO                                     |
| 1.6.4        | Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 10 m, bezogen auf die Fahrbahnhälfte der erschließenden Privatstraße, nicht überschreiten.   | § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. (3) BauGB                      |
| 1.7          | Allgemeines Wohngebiet   |   |
| 1.7.1        | Das allgemeine Wohngebiet erhält nachstehende Einschränkung:<br>Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Wohngebietes.   | § 9 (1) Nr. 1 BauGB<br>i.V.m. § 1 (5) u. (6) BauNVO |
| 1.7.2        | Im allgemeinen Wohngebiet ist je vollendete 400 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise kann im Einvernehmen mit der Gemeinde durch besondere schriftliche Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn diese gegenüber der Hauptwohnung höchstens 2/3 der Wohnfläche der Hauptwohnung hat.  | § 9 (1) Nr. 6 BauGB                                 |
| 1.7.3        | Die Größe der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet beträgt mindestens 600 m <sup>2</sup> .   | § 9 (1) Nr. 3 BauGB                                 |
| 1.7.4        | Bauliche Anlagen dürfen im WA 1 eine Höhe von 10,0 m und im WA 2 eine Höhe von 9,0 m, jeweils bezogen auf die Fahrbahnhälfte der erschließenden Straße, nicht überschreiten.   | § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. (3) BauGB                      |
| 1.8          | Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind im Kronentraufbereich der geschützten Wallhecke unzulässig.  | § 9 (1) Nr. 2 BauGB                                 |
| 1.9          | Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind im Kronentraufbereich der geschützten Wallhecke unzulässig.  | § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO                        |
| 2.0          | Erschließung, Stellplätze und Bodenschutz  |   |
| 2.7          | Für die entlang der Privatstraße (Zufahrt Hotel/ Parkplatz) bzw. im Wohngebiet festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm gemessen in 1,0 m Höhe zu verwenden.   | § 9 (1) Nr. 25 BauGB                                |
| 2.9.         | Die textliche Festsetzung 2.1 des Ursprungsplanes gilt nicht für den Geltungsbereich der 1. Änderung.  |   |

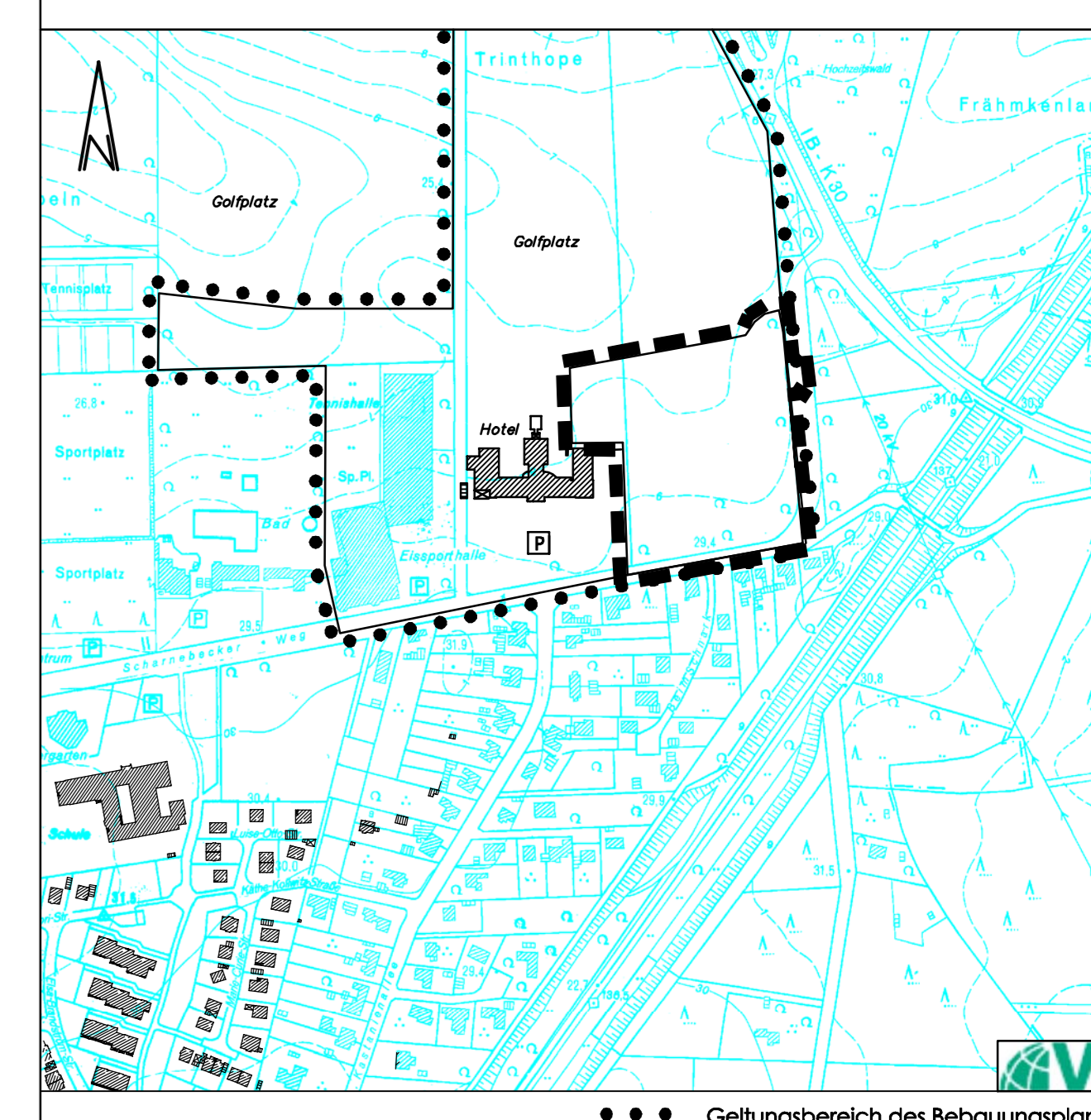
- |      |   |                      |
|------|---|----------------------|
| 3.0  | Grünordnung   |                      |
| 3.13 | Die textliche Festsetzung 3.13 des Ursprungsplans entfällt.   |                      |
| 3.15 | Mit der baulichen Entwicklung und dem Bau der Erschließungsstraßen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird ein kompensationspflichtiger Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorgenommen. Als Ausgleichsmaßnahme werden den Straßenverkehrsflächen und Wohnbaugrundstücken pauschalierend zu gleichen Anteilen vertraglich gemäß § 11 BauGB vereinbarte externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.<br>Hinweis: Gegenstand der vertraglichen Vereinbarung ist die Neuanlage einer fünfzeiligen Feldhecke und eines vorgelagerten Saums auf 8.003 m <sup>2</sup> des Flurstücks 72, Flur 19, Gemarkung Schamebecker (siehe Lageplan) auf Kosten der Eingriffsvorausacher.  | § 9 (1a) BauGB       |
| 3.16 | Mit der baulichen Entwicklung im Bereich der Sondergebiete wird ein kompensationspflichtiger Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorgenommen. Die dadurch bedingte Abwertung um 6.691 Werteeinheiten wird pauschalierend mit der in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Erweiterung der Golfanlagen“ erfolgten Aufwertung um 79.635 Werteeinheiten verrechnet. Grundlage hierfür bildet die textliche Festsetzung 3.12 des genannten Bebauungsplans. Zukünftig stehen für künftige Eingriffe durch die Golf Resort KG im Bereich der Gemeinde Adendorf nach Verrechnung mit Eingriffen durch den Bebauungsplan Nr. 30 und die vorliegende Bebauungsplanänderung noch 56.034 Werteeinheiten zur Verfügung. Grundlage für die Ermittlung der Werte von Natur und Landschaft ist das Modell des Niedersächsischen Städtetags zur Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung (2006). | § 9 (1a) BauGB       |
| 4.0  | Oberflächenentwässerung   |                      |
| 4.4  | Abweichend von der Festsetzung 4.2 des Ursprungsplans ist das Niederschlagswasser der Wohnbaugrundstücke und der Grundstücke im Sondergebiet „Boardinghäuser“ auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten (z.B. Zisterne) bzw. zur Versickerung zu bringen.  | § 9 (1) Nr. 20 BauGB |
| 4.5  | Das von den Privatstraßen gesammelte Oberflächenwasser ist über Straßen begleitende Mulden über die bewachsene Bodenzone in das Grundwasser zu leiten.  | § 9 (1) Nr. 20 BauGB |
| 5.0  | Immissionsschutz  |                      |
| 5.1  | In den Lärmpegelbereichen II und III (siehe Planzeichnung) sind die in Richtung Schamebecker Weg oder senkrecht hierzu orientierten Schlaf- und Aufenthaltsräume von Hauptgebäuden mit Außenflächen auszurüsten, die folgende resultierende bewertete Bauschallmäämaße R'w,res aufweisen:<br>Lärmpegelbereich II: R'w,res = 30 dB<br>Lärmpegelbereich III: R'w,res = 35 dB.<br>Zur Bestimmung des Schalldämmmaßes ist die DIN 4109 heranzuziehen.<br>Für Schlaf- und Kinderzimmer innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III, die ausschließlich über die in Richtung Schamebecker Weg oder die senkrecht hierzu gelegenen Gebäudesiten entlüftet werden, sind zusätzlich schalldämmte Lüfter vorzusehen, deren Schalldämmmaß die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen.  | § 9 (1) Nr. 24 BauGB |
| 5.2  | Der Schutzanspruch des Sondergebietes 4 „Boardinghäuser“ ist dem eines Mischgebietes gemäß DIN 18005 - Teil 1, Schallschutz im Städtebau - gleich zu setzen.  | § 9 (1) Nr. 24 BauGB |

## LAGEPLAN DER AUSGLEICHSFLÄCHE



# GEMEINDE ADENDORF LANDKREIS LÜNEBURG

## 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "HOTEL- UND FREIZEITANLAGEN" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT



Übersichtsplm M 1 : 5.000  
Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28  
Geltungsbereich der 1. Änderung

**MEYER ARC + PARTNER**  
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
NEUEUFORSTRASSE 3, 21339 LÜNEBURG  
TELEFON 04131/24306-0, FAX 37474  
E-MAIL: STADTBÄU@MEYER-ARC.DE

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Adendorf diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Hotel- und Freizeitanlagen“ (bestehend aus der Planzeichnung, den nebenehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenehenden örtlichen Bauvorschrift) als Satzung beschlossen.

Adendorf, den 27.02.2008

gez. Pritzlaff  
Bürgermeister

.....  
Siegelt

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 56 i.V.m. § 97 NBauO

Aufgrund des § 56 i.V.m. §§ 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Hotel und Freizeitanlagen“ nachfolgende besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt.

- Die Mindestdachneigung beträgt bei Wohngebäuden 30°. Bei zweigeschossigen Gebäuden, bei Pultdächern oder versetzten Pultdächern sind Mindestdachneigungen ab 15° zulässig.
- Dächer auf Wohngebäuden sind in den Farben Rot bis Rotbraun oder Dunkelgrau bis Schwarz (Herstellereingaben) und mit nicht hochglänzender Oberfläche auszuführen. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur Energiegewinnung sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.
- Blockbohlenbauweise ist nicht zulässig.
- Der Erdgeschossfertigfußboden (EGFF) auf der der erschließenden Straße zugewandten Hausseite darf, gemessen in der Mitte des Grundstücks, höchstens 0,50 m über der erschließenden Straße liegen.
- Freistehende oder an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von höchstens 2,50 m, gemessen über Straßenniveau, und nur bis zu einer Größe von 1,00 qm zulässig. Werbeanlagen mit selbstleuchtenden Laufschriften sind nicht zulässig.
- Ordnungswidrig handelt, wer den oben genannten Vorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden (§ 91 Abs. 3 und 5 NBauO).

„Uberschneidungswerk nach DIN 34 beachten“. Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf sie weder veröffentlicht, vervielfältigt, geändert, Dritten zugänglich gemacht noch für einen anderen als den vereinbarten Zweck benutzt werden.

s:\Adendorf\828\_1\_Aud\CAD\1328en13.dwg 21.05.07 gez. Hög/Smu Bl.-Gr.: 59,4 x 116 cm