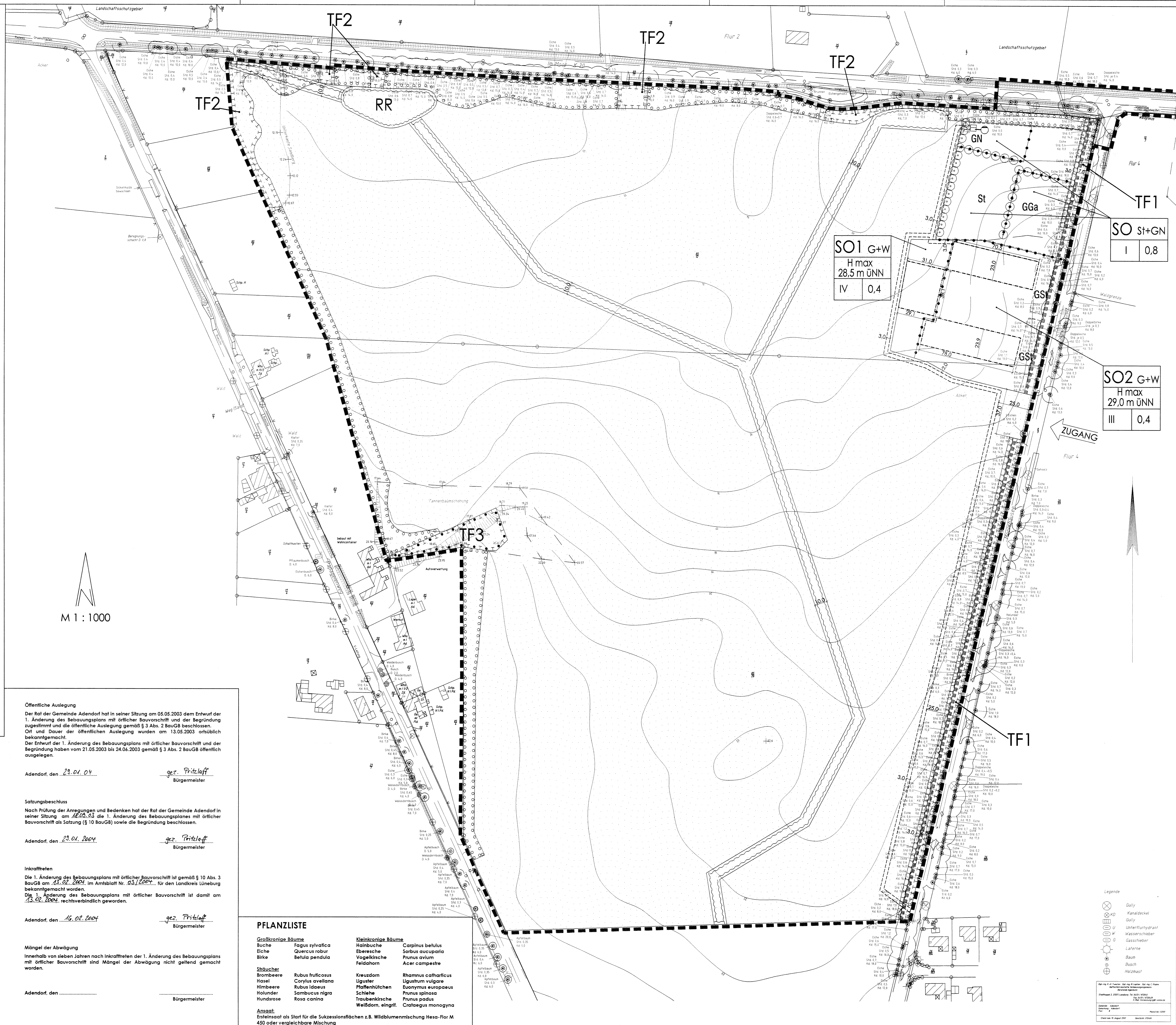


PLANZEICHEN nach der PlanzV90

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen
5. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs.1 Nr.12 und Abs. 6 BauGB)
6. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)
7. Flächen für die Regelung des Hochwasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)
8. Flächen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 u. Abs.6 BauGB)
9. Sonstige Planzeichen
10. Darstellungen ohne Normcharakter
11. Verfahrensvermerke



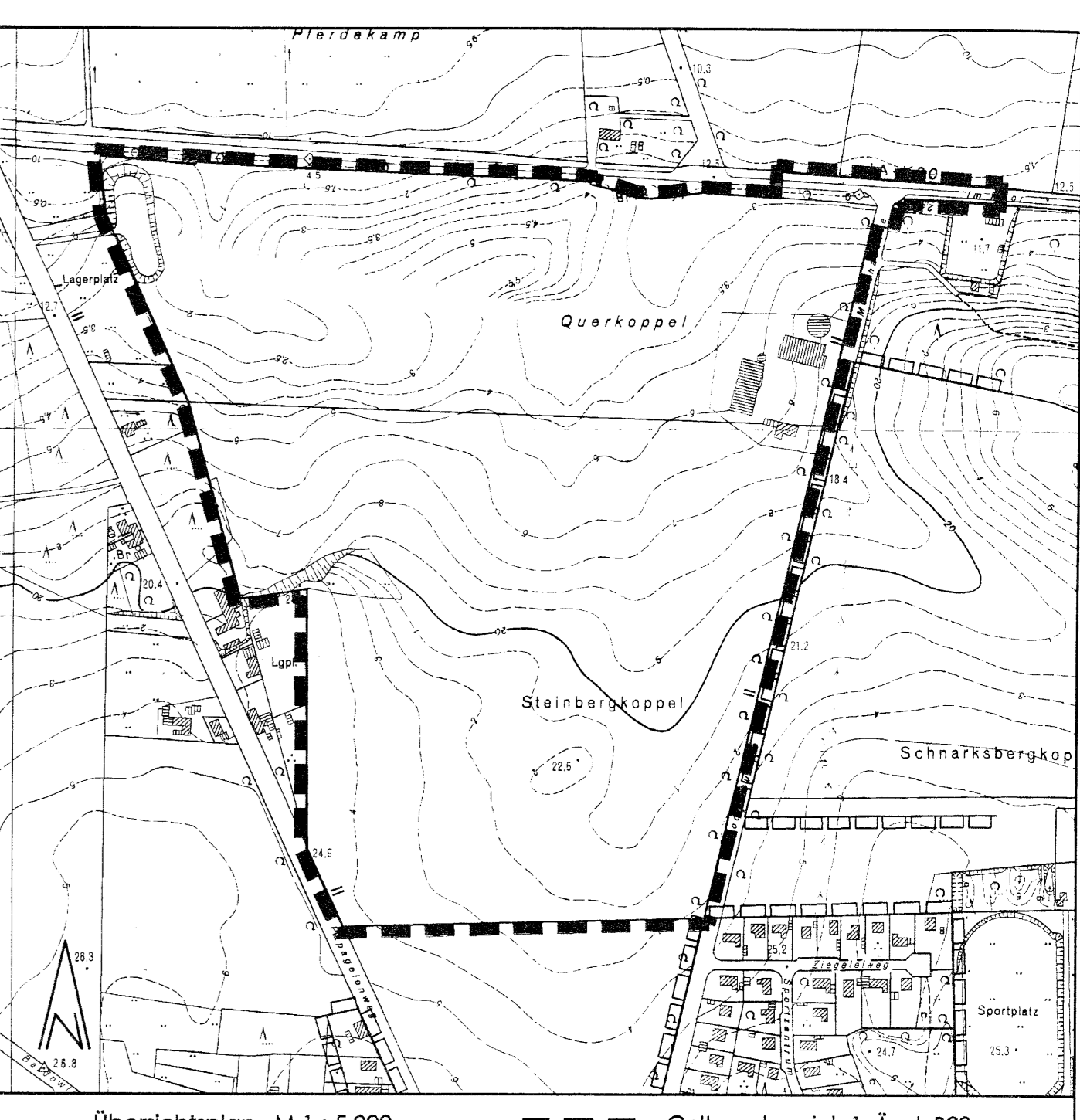
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Bauliche Nutzung
1.1 Die Sondergebiete „golfbezogene Einrichtungen und Wohnen“ dienen vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen, die dem Golfplatz dienen, und dem Wohnen.
1.2 Es sind höchstens 30 Wohnanbauten zulässig.
1.3 Das 3. Geschoss im Sondergebiet 2 und das 4. Geschoss im Sondergebiet 1 müssen vollständig im Dachgeschoss liegen.
1.4 Das Sondergebiet „Stellplätze und golfbezogene Nebenanlagen“ dient der Unterbringung von der Grünfläche Golf und den Sondergebieten 1 und 2 zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen.
2.0 Erschließung
2.1 Die Erschließung der Grünfläche Golf ist ausschließlich über den im Plan gekennzeichneten Bereich („Zugang“) zulässig.
2.2 Die Erschließung des Sondergebietes und der dazugehörigen Stellplätze ist nur über die bereits vorhandenen Zufahrten oder in Baumritzen zulässig.
3.0 Grünordnung
3.1 Für die anzupflanzenden Bäume und Gehölzgruppen sind einheimische standortgerechte Laubgehölze gemäß der Pflanzliste zu verwenden.
3.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen am Rand des Golfplatzes sind dicht mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen im Verband 1,0 m x 1,0 m gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.
3.3 Zwischen den Golfbahnen sind mindestens 30.330 qm Anpflanzfläche zur dichten Bepflanzung mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen gemäß Festsetzung 3.2 und mindestens 21.330 qm einschügelige Wiesenflächen mit Entwicklungsziel „sonstiges mesophiles Grünland“ (GNL) vorzusehen.
3.4 Die Teilflächen 1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Sukzessionsflächen, mit dem Ziel einen artreichen Waldmantel mit Krautsaum (Zielbiotop: Waldrand mittlerer Standorte [WfW]) zu entwickeln, herzustellen.
3.5 Die Teilflächen 2 sind als Sukzessionsflächen zum Zielbiotop einer Ruderalflur [UR] zu entwickeln.
3.6 Die Teilfläche 3 ist durch die Herausnahme standortfemder Gehölze in ein naturnahes Feldgehölz mit dem Zielbiototyp „niedriges Feldgehölz“ (NF) umzuwandeln.
3.7 Die Abschläge, Grüns und Bunker sind landschaftsgerichtet in die Umgebung einzubinden.
3.8 Eine Düngung der Flächen ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Pflanzflächen in den Anfangsjahren, Abschläge, Grüns, Bunker und die Spielbahnen.
3.9 Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nur als beantragte Ausnahme zulässig.
3.10 Eine Beleuchtung ist nur in Form von Natrium-Niederdruckdampf Lampen oder Beleuchtungskörper mit UV-Filtern zulässig.
3.11 Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Pflanzmaßnahmen und die Anpflanz müssen spätestens in der Planperiode, die nach dem Beginn der Baumaßnahmen für den Golfplatz folgt, abgeschlossen sein.
3.12 19635 Werbelöhnen, ermittelt nach dem Modell des Niedersächsischen Ställetags (1996), sind als Ausgleichsmaßnahmen käuflich eingetufen durch die Golf Resort KG im Bereich der Gemeinde Adendorf zugeordnet.
4.0 Wasserhaushalt
4.1 Das anfallende Oberflächenwasser ist über die belebte Bepflanzung im Gelände zu versickern oder den geplanten Oberflächengewässern zuzuführen.
4.2 Die geplanten Wasserflächen sind fachgerecht mit einer Füllschichtung abzurichten und mit wechselnden Bepflanzungen naturnah zu gestalten. Durch Infiltration ist im Bepflanzungsbereich eine naturnahe Ufervegetation zu entwickeln. In Teilbereichen ist eine dauerhafte Wasserleiste von 1,2 m sicherzustellen.
4.3 Die maximale Fördermenge von Grundwasser zu Bepflanzungsflächen darf im Sondergebiet 2 höchstens 70.000 m³ betragen. Der vorhandene Brunnen darf hierfür genutzt werden. Die Kontrolle ist über eine separate Wasserzählerstation zu realisieren. In den Jahren 2004 - 2006 ist eine höhere Entnahme zur Bewässerung der Pflanzflächen zulässig.
4.4 Das anfallende Oberflächenwasser ist über die belebte Bepflanzung im Gelände zu versickern oder den geplanten Oberflächengewässern zuzuführen.
4.5 Die geplanten Wasserflächen sind fachgerecht mit einer Füllschichtung abzurichten und mit wechselnden Bepflanzungen naturnah zu gestalten. Durch Infiltration ist im Bepflanzungsbereich eine naturnahe Ufervegetation zu entwickeln. In Teilbereichen ist eine dauerhafte Wasserleiste von 1,2 m sicherzustellen.
4.6 Die maximale Fördermenge von Grundwasser zu Bepflanzungsflächen darf im Sondergebiet 2 höchstens 70.000 m³ betragen. Der vorhandene Brunnen darf hierfür genutzt werden. Die Kontrolle ist über eine separate Wasserzählerstation zu realisieren. In den Jahren 2004 - 2006 ist eine höhere Entnahme zur Bewässerung der Pflanzflächen zulässig.
5.0 Bodenschutz
5.1 Fußwege dürfen nicht versiegelt werden, ggf. können sie mit einer wassergebundenen Wegschicht versehen werden.
5.2 Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubestimmter Verdichtung wiederherzustellen.
5.3 Bodenauflage- und -abtrag im Bereich der geschützten Waldböschung sind unzulässig.
5.4 Der anstehende Oberboden ist vor Ort zu verwenden. Das Abfahren von Oberboden ist unzulässig.

PFLANZLISTE

Table with 3 columns: Großkronige Bäume (Buche, Eiche, Birke), Kleinkronige Bäume (Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Feldahorn), and Carpinaceae (Carpinus betulus, Sorbus aucuparia, Prunus avium, Acer campestre).

GEMEINDE ADENDORF LANDKREIS LÜNEBURG 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "ERWEITERUNG DER GOLFFANLAGE" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT



MEYER ARC · LÜNEBURG BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTBAU NEUBORSTRASSE 3, 21339 LÜNEBURG TELEFON: 41 31242-30 FAX: 41 31 74 74 E-MAIL: STADTBAUMEYER-ARC.DE

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Adendorf diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 "Erweiterung der Golfanlage" mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

HINWEISE

- Die Sicherung der Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB erfolgt über Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung für den Golfplatz.
Vorhandene Gehölzflächen sind vor Beginn der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
Die einschlägigen DIN-Normen sind bei der Ausführung zu berücksichtigen.
Die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) ist für die Ausführung zugrunde zu legen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

- 1.0 Geltungsbereich
2.0 Anforderungen an Gebäude
2.1 Außenwände von Wohngebäuden sind in einem Anteil von mindestens 30% an der Gesamtaußenfläche im Farbton rot, Vormauerziegel oder terrakotta-farbig oder in hellen Farbtönen zu gestalten.
2.2 Dächer von Wohngebäuden sind in den Farben Rot bis Rotbraun und Anthrazit (Herstellernangaben) zu gestalten.
2.3 Außenwände von Gebäuden wie Garagen, Carports und Gerätehäusern müssen der farblichen Gestaltung, wie unter 2.1 beschrieben, entsprechen oder aus Holz hergestellt werden.
2.4 Dächer von Gebäuden, wie Garagen, Carports und Gerätehäusern sind bis zu einer Dachneigung von 30° als begrünte Dächer herzustellen.
2.5 Gebäude mit einer BGF unter 20 m² sind von den Gestaltungsanforderungen freigestellt.

Lüneburg, den 17.12.2003 Öffentl. Best. Vermessungs-Ing. ...

Lüneburg, den 17.12.2003 Öffentl. Best. Vermessungs-Ing. ...

Lüneburg, den 17.12.2003 Öffentl. Best. Vermessungs-Ing. ...