



Vermessungsbüro Kiepke & Riemann
 Stadtkoppel 2
 21337 Lüneburg
 Tel.: 04131 872 04 0
 Fax: 04131 872 04 29
 E-Mail: vermessung@kiepke-riemann.de
 www.kiepke-riemann.de

Gemeinde: Lüdersburg
 Gemarkung: Lüdersburg
 Flur: 5
 Gesch.B.-Nr.: 218285
 Stand vom 13.09.2021

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 10.09.2021, hat der Rat der Gemeinde Lüdersburg am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lüdersburg, den Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

1. Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golfclub und Hotel“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Hotel mit Schwimmbad, Wellness- und Fitnessbereichen sowie Bereiche für sportliche Aktivitäten
- Gastronomische Einrichtungen und Räume
- Gebäude und Räume für Konferenzen, Tagungen, Seminare, Feiern, Kulturelle Veranstaltungen
- Gebäude und Einrichtungen, die der Golfanlage, der Versorgung des Gebietes dienen, z.B. Küche, Energieversorgung

Darüber hinaus werden sonstige den Hauptnutzungen dienende untergeordnete Nebenanlagen zugelassen.
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO, § 12 und 14 BauNVO

2. Stellplätze und Garagen sind im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golfclub und Hotel“ nur auf den Flurstücken 56/46, 56/38, Flur 5, Gemarkung Lüdersburg und nur südöstlich außerhalb der südöstlichsten Baugrenze sowie auf dem Flurstück 56/44, Flur 5, Gemarkung Lüdersburg zulässig.
 § 9 Abs. 1 und 2 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO

3. Maßgeblich für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golfclub und Hotel“, Teilfläche 1, ist die Gesamtfläche der Flurstücke 56/46, 56/40, 56/44, 56/38, 59/1, 60/1, Flur 5, Gemarkung Lüdersburg.
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

4. Maßgeblich für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golfclub und Hotel“, Teilfläche 2, ist die Gesamtfläche der Flurstücke 56/48 + 61/3, 61/5, Flur 5, Gemarkung Lüdersburg.
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

5. Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golfclub und Hotel“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 100 von Hundert überschritten werden.
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO

Planzeichenerklärung
 (Planzeichenverordnung - PlanzV)

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

z.B. SO / TF 1
 Golfclub und Hotel

1.4.2. Sonstige Sondergebiete
 Zweckbestimmung "Golfclub und Hotel" mit Bezeichnung der Teilfläche (§ 11 BauNVO)

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

z.B. GRZ 0,4 2.5. Grundflächenzahl

III 2.7. Zahl der Vollgeschosse

z.B. FH 14 m 2.8. Firsthöhe in Metern über NHN, als Höchstmaß

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

o 3.1. Offene Bauweise

△ E 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

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

R Regenwasserrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Erhaltung; Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gemäß Denkmalatlas Niedersachsen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen mit Umgrenzung (§ 9 Abs.6 BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen mit Umgrenzung (§ 9 Abs.6 BauGB)

Planzeichen ohne Normcharakter

1:100,0 Bemaßung in Metern

Verfahrensvermerke

Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Flurstücke 56/38, 56/40, 56/44, 56/46, 56/48, 59/1, 60/1, 61/3, 61/5, Teilbereich von Flurstück 61/2, Flur 5, Gemarkung Lüdersburg
 Teilbereich von Flurstück 49/6, Flur 1, Gemarkung Lüdersburg
 Maßstab: 1 : 1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 13.09.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Kiepke

Planverfasserin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 „Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg“ wurde ausgearbeitet vom Büro Mehring, Inhaberin Dipl.-Ing. Silke Wübbenhorst, Stadt- und Landschaftsplanung, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-4004880, mehring@slplanung.de.

Lüneburg, den Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lüdersburg hat in seiner Sitzung am 26. August 2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Lüdersburg, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Lüdersburg hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg“ und die Begründung haben vom bis einschließlich zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lüdersburg, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lüdersburg hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lüdersburg, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 „Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg (Nr.) bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 „Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Lüdersburg, den Bürgermeister

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg“ nicht geltend gemacht worden.

Lüdersburg, den Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg“ sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lüdersburg, den Bürgermeister

Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 10.09.2021
- **Bauunterschiedsverordnung (BauNVO)** vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021
- **Planzeichenerverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 18.08.2021
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 10.11.2020
- **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)** vom 30.05.1978, zuletzt geändert am 26.05.2011

2. Artenschutz

Zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen haben Gehölzbesichtigungen und die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen bzw. zu verschieben und es sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

3. Denkmalschutz

§ 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG):
 Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen
 In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. [...]

§ 10 NDSchG: Genehmigungspflichtige Maßnahmen
 (1) Einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer
 1. ein Kulturdenkmal zerstören, verändern, instandsetzen oder wiederherstellen, [...]
 4. in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.

§ 13 NDSchG: Erdarbeiten
 (1) Wer Nachforschungen oder Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

§ 14 NDSchG: Bodenfunde
 (1) Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlaß zu der Annahme gegeben ist, daß sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22) anzuzeigen. [...]

Übersichtsplan M 1 : 10.000 mit Markierung der Lage des Geltungsbereichs
 Quelle: Auszug aus dem Geoportail des Landkreises Lüneburg, WebAtlasDE (Istbild). Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Gemeinde Lüdersburg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6
"Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg"
 Vorentwurf

Bearbeitet: Antrick / Wübbenhorst	Datum: 23.11.2021	M 1 : 1.000
Gezeichnet: Antrick	Planformat: DIN A1	
BÜRO MEHRING Inh. Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst Stadtkoppel 34 · 21337 Lüneburg Tel.: 04131 400 488-0 · Fax 04131 400 488-9 E-Mail: mehring@slplanung.de		

STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG