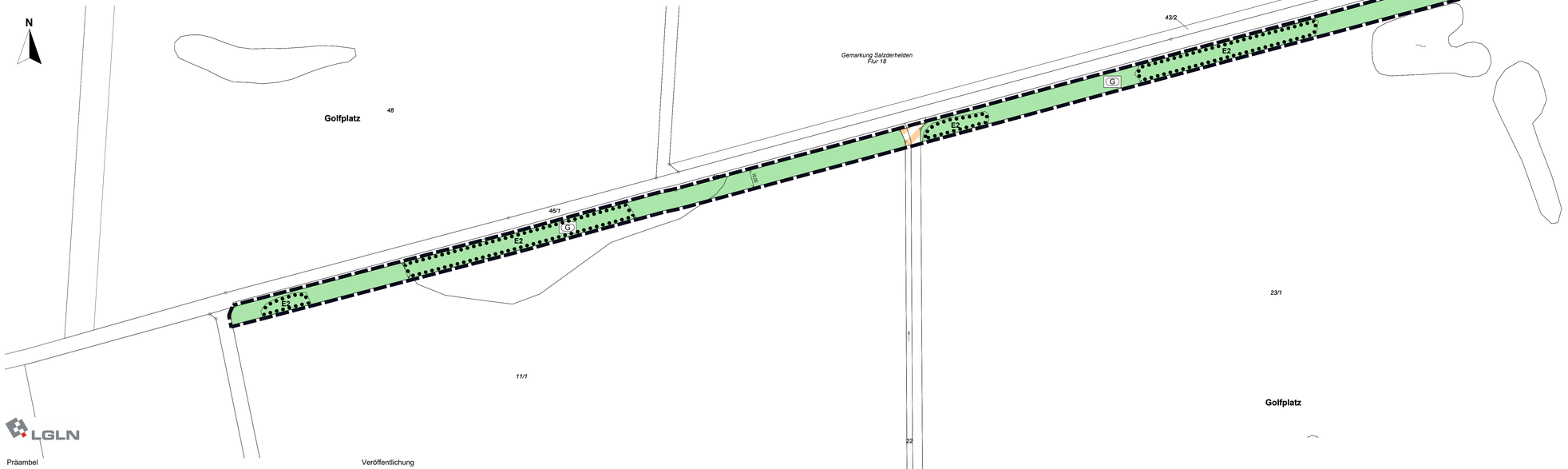
Bebauungsplan Nr. 4 "Golfplatz-Erweiterung II", 1. Änderung, Ortschaft Immensen, mit örtlicher Bauvorschrift



LGLN

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 (3) der Nds. Bauordnung*) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Einbeck diesen Bebauungsplan Nr. 4 "Golfplatz-Erweiterung II", 1. Änderung, Ortschaft Immensen, mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung"), als Satzung beschlossen.

Einbeck den __.__.____
Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin

.....
(Unterschrift)

Planunterlage

Maßstab:	1:1000	Kartengrundlage
Gemeinde:	Stadt Einbeck	Liegenschaftskarte
Gemarkung:	Immensen	
Stand:	25.04.2025	Flur: 4
Auftr.:	25-5008	

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2025 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Northeim
Katasteramt Göttingen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.04.2025). 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.

Göttingen, den __.__.____

(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) Siegel

.....
(Rink)

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 4 "Golfplatz-Erweiterung II", 1. Änderung, Ortschaft Immensen, mit örtlicher Bauvorschrift, wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 02.03.2026

.....
Planverfasser (W. Pehle)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am 22.01.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Golfplatz-Erweiterung II", 1. Änderung, Ochaft Immensen, mit örtlicher Bauvorschrift,beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB*) ortsüblich bekanntgemacht.

Einbeck, den __.__.____
Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin

.....
(Unterschrift)

Veröffentlichung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Golfplatz-Erweiterung II", 1. Änderung, Ortschaft Immensen, mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Golfplatz-Erweiterung II", 1. Änderung, Ortschaft Immensen, mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung wurden vom __.__.____ bis __.__.____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Einbeck, den __.__.____
Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin

.....
(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Einbeck hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 4 "Golfplatz-Erweiterung II", 1. Änderung, Ortschaft Immensen, mit örtlicher Bauvorschrift, in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Einbeck, den __.__.____
Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin

.....
(Unterschrift)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 4 "Golfplatz-Erweiterung II", 1. Änderung, Ortschaft Immensen, mit örtlicher Bauvorschrift, ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am __.__.____ im Amtsblatt des Landkreises Northeim bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 4 "Golfplatz-Erweiterung II", 1. Änderung, Ortschaft Immensen, mit örtlicher Bauvorschrift, ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am __.__.____ in Kraft getreten.

Einbeck, den __.__.____
Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin

.....
(Unterschrift)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4 "Golfplatz-Erweiterung II", 1. Änderung, Ortschaft Immensen, mit örtlicher Bauvorschrift, sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Golfplatz-Erweiterung II", 1. Änderung, Ortschaft Immensen, mit örtlicher Bauvorschrift, nicht geltend gemacht worden.

Einbeck den __.__.____
Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin

.....
(Unterschrift)

A: Planzeichenerklärung

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

750 qm — Maximale Grundfläche, GR (siehe textliche Festsetzung 1.1) (§ 16 (2), (3) und § 19 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (2), (3) und § 20 NauNVO)

TH = 4,0 m — Traufhöhe in Meter als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1.2) (§ 18 (1) BauNVO)

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 (1), (3) und (5) BauNVO)

3. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Private Grünflächen (siehe textliche Festsetzungen 2 und 3)

G — Zweckbestimmung: Golfplatz (siehe textliche Festsetzungen 2 und 3)

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

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 4) (§ 9 (1) 25b BauGB)

E1/E2 — Index für Erhaltungstyp (siehe textliche Festsetzung 4)

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (siehe textliche Festsetzung 5) (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)

St — Zweckbestimmung: Stellplätze (siehe textliche Festsetzung 5) (§ 9 (1) 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 "Golfplatz-Erweiterung", 1. Änderung, Ortschaft Immensen (§ 9 (7) BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Grundfläche
Die Grundfläche (GR) wird als Höchstmaß gemäß Planeinschrieb festgesetzt.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.
Stellplätze mit ihren Zufahrten, die aus versickerungsfähigen Bodenbelägen erstellt werden, bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche unberücksichtigt.

1.2 Traufhöhe
Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Sparren. Unterer Bezugspunkt der Traufhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens.

2. Flächen für Nebenanlagen
In einem Bereich von bis zu 10 m Tiefe, gemessen vom nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg (Flurstück 46/1, Flur 18, Gemarkung Salzderhelden), dürfen außerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwei Toiletten-Anlagen mit Fäkaltank und einer maximalen Grundfläche von jeweils15 m² errichtet werden. Die Höhe der Anlagen darf 3 m nicht überschreiten.

3. Grünfläche
Im Bereich der Grünfläche sind in den dort festgesetzten Überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) folgende Nutzungen zulässig:
- Clubhaus mit Restauration
- Cartschuppen
- Greenkeeping
- Golfacademy mit Verkaufsfläche bis 50 m²
- Abschlagshalle (Driving-Range)

4. Erhaltungsfestsetzung
Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (E1 und E2) die durch Baugenehmigung bestimmten Grünflächen und Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Errichtung von bis zu 3 Fahnenmasten im Sinne der Örtlichen Bauvorschrift (siehe 4. Werbeanlagen) ist innerhalb der Umgrenzung mit dem Index E1 zulässig.

5. Stellplätze
Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind nur mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zulässig.

C: Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4 „Golfplatz-Erweiterung II", der Stadt Einbeck sowie deren 1. Änderung.

2. Fassaden- und Dachflächen
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. Einfriedungen
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
Werbeanlagen sind nur in einem Bereich von bis zu 50 m Abstand zum Klubhaus und in einem Bereich von höchstens 40 m ab Straßenbegrenzung beidseitig der Straßenverkehrsfläche zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 3 m nicht überschreiten. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink oder Wechselbeleuchtung oder sich bewegende Werbeanlagen, sind nicht zulässig. In diesem Bereich sind insgesamt bis zu 9 Fahnenmasten mit einer maximal zulässigen Höhe von 6 m für Werbefahnen zulässig.

5. Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen an die örtlichen Bauvorschriften C2 bis C4 entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

D: Hinweis

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, Tiere europäisch geschützter Arten zu verletzten oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.
Die Beseitigung von Habitatsstrukturen zur Brutzeit der Vögel ist nicht erlaubt, da sie durch Einhaltung von Bauzeiten vermeidbar ist. Es darf daher zur Brutzeit zwischen Anfang März und mindestens Ende September kein Baum und kein Gebüsch gefällt werden, in dem ein Vogel brütet, da ansonsten das Tötungsverbot des Artenschutzrechtes für die Gelege einschlägig würde.
Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Einschränkung ist möglich, wenn die entsprechenden Gehölze vorher auf Nester bzw. Gelege überprüft werden und eine Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Tötung ausgeschlossen werden können.

Rechtsgrundlage

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

Ausgestellt/Geändert/Fertiggestellt			Geprüft		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
29.08.2025	A. Beushausen		29.08.2025	W. Pehle	
21.11.2025	E. Wirthwein		21.11.2025	W. Pehle	
29.01.2026	E. Wirthwein		29.01.2026	W. Pehle	
02.02.2026	E. Wirthwein		02.02.2026	W. Pehle	
23.02.2026	E. Wirthwein		23.02.2026	W. Pehle	
26.02.2026	E. Wirthwein		26.02.2026	W. Pehle	
02.03.2026	E. Wirthwein		02.03.2026	W. Pehle	

Maßstab: 1:1.000 0 10 20 30 40 50 Blattgröße: 0,85 x 0,70

Stadt Einbeck

Bebauungsplan Nr. 4 "Golfplatz-Erweiterung II", 1. Änderung, Ortschaft Immensen, mit örtlicher Bauvorschrift

Beschleunigtes Verfahren gemaß § 13a BauGB

Bebauungsplan
Entwurf

Stand: 02.03.2026

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Verzeichnis: 587BP2-e.vwx