

PLANUNTERLAGE

- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
- Flurstücknummer

PLANZEICHENLEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)
 - SO Sonstige Sondergebiete, hier: „Stellplatzanlage Tier- und Freizeitpark“, siehe § 1 der textl. Festsetzungen (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GR 50.000 m² Grundfläche
 - OK 28,0 m Höhe Oberkante baulicher Anlagen über NHN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Grünflächen, siehe § 3 der textl. Festsetzungen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
 - Wasserflächen, siehe § 3 der textl. Festsetzungen
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Wald, siehe § 6 der textl. Festsetzungen
- 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 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, siehe § 4 der textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Mit Fahrrechten zu belastende Flächen, siehe § 1 der textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen, siehe § 3 der textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Nachrichtliche Übernahme
 - oberirdisch, 110 kV Leitung mit 40 m Schutzstreifen
 - unterirdisch, Gasleitung mit 10 m Schutzstreifen

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Art der baulichen Nutzung
 T1 Sondergebiet, SO „Stellplatzanlage Tier- und Freizeitpark“; Das festgesetzte Sondergebiet SO „Stellplatzanlage Tier- und Freizeitpark“ dient der Unterbringung von Stellplätzen und Fahrwegen sowie dem Stellplatz zugeordneten Nebenanlagen wie insb. Kassenhäuschen, sanitären Einrichtungen und Richtungs- / Hinweisschilderungen. Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung anfallenden Oberflächenwassers sind zulässig.
Maß der baulichen Nutzung
 T2 Hochbauliche Anlagen:
 Der Umfang der zulässigen Grundfläche für die Stellplatznutzung dienende hochbauliche Anlagen im Sinne 1.1. der TF beträgt max. 1.000 m² Grundfläche, GR.
 1.3 Die Befestigung / Versiegelung der Stellplatzfläche gestaltet sich wie folgt:
 Für die Hauptschließung ist eine Versiegelung (Asphalt, Pflaster etc.) analog des Umfangs des festgesetztes Fahrrechts zulässig. Für weitere gebietsinterne Fahrwege inkl. der Notwegverbindung Richtung Süden ist die Befestigung mittels Mineralgermisch oder vergleichbarer wasser-keilurchlässiger Materialien zulässig. Dessen Fläche darf betragen max. ... m² (vgl. vorläufige Angabe in der Begründung).
 2.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das anfallende Niederschlagswasser örtlich zu versickern.
§ 2 Oberflächentwässerung, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
 2.2 Die dem Aufstellen der Fahrzeuge dienenden Flächen innerhalb des Sondergebietes sind mit wasserdrurchlässigen Materialien zu befestigen. Als wasserdrurchlässige Befestigung gelten neben Rastem / Schottermassen breittufiges Öko-Verbundpflaster, Betonspermatone, wassergebundene Deckenaufbauten oder vergleichbar wasserdrurchlässige bzw. speicherfähige Materialien.
§ 3 Gewässerrandstreifen, 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
 Die festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB dienen dem Schutz und der Pflege des angrenzenden Gewässers im Sinne § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Gewässerrandstreifen, in Abstimmung mit dem zuständigen Unterhaltungsverband ist eine regelmäßige Mahd zur Sicherung der Zugänglichkeit des Gewässers und der Befahrbarkeit des Randstreifens vorzunehmen.
 4.1 Innerhalb der 15,0 m breiten Maßnahmenfläche ist aus Gründen des Landschaftsbildschutzes eine wallartige Aufschüttung von mind. 1,50 m und max. 2,0 m Höhe herzustellen.
 4.2 Die Maßnahmenfläche ist durch eine siebenreihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern zu begrünen. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1 m bis 1,50 m, in den Reihen 1,25 bis 1,50 m. Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen zu je 5-7 Stck. zu pflanzen. 10% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 70-100 cm (Forstware) zu pflanzen. Alle 10 bis 15 m sind Heister der Pflanzgröße 150-200 cm (alternativ Hochstämme STU. 10-12 cm) zu pflanzen und als Überhalter herauszupfleugen.
 4.3 Die Maßnahmenfläche ist gegen Verbis mit einem Wildschutzzaun (Höhe mind. 1,60 m) zu sichern und dieser ist frühestens nach 5 Jahren zurückzubauen. Eine dauerhafte Einzäunung des Sondergebietes ist nur auf der zum Sondergebiet liegenden Seite der Maßnahmenfläche zulässig.
 4.4 Die Überwachung der Maßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Eickeloh. Die Pflanz- und Kompensationsmaßnahmen werden durch den Entwurfsersteller hergestellt, gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind in einem Zuge in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahmen auszuführen.
 4.5 Pflanzliste
 Bäume: Hochstämme
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Quercus robur (Eiche) (Stieleiche)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Tilia cordata (Winterlinde)
 Quercus petraea (Traubeneiche)
 Betula pendula (Hängebirke)
 Hecken und Feldgehölze: Heister
 Rhamnus frangula (Faulbaum)
 Crataegus sp. (Weißdorn)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Corylus avellana (Hasel)
 Acer campestre (Feldahorn)
 Prunus avium (Waldkirsche)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Sträucher:
 Cornus sanguinea (Roter Hirtengelb)
 Corylus avellana (Cemeine Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweigflügeliger Weißdorn)
 Euonymus europaea (Gemeines Pfaffenblütchen)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Rosa canina (Hundsrose)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
 Salix caprea „Mar“ (Salweide)
 Cornus mas (Kornelkirsche).
§ 5 Eingriffsminderung, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Reduzierung von Lichtimmissionen
 5.1 Für die Beleuchtung der Stellplatzflächen sind nur Lampen mit gerichtetem Licht zu verwenden, die die beleuchteten Flächen so anstrahlen, dass der obere Halbraum möglichst gering ausgeleuchtet wird. Die Leuchtrichtung der Lampen muss insbesondere vom östlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet abgewandt sein.
 5.2 Das Lichtspektrum hierfür muss arm an ultravioletter Strahlung sein (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampfhochdrucklampen (SE/SL-Lampen), LED-Leuchten).
Gewässerschutz
 5.3 In Bezug auf den Neuen Dowegraben ist durch bauliche und ggf. organisatorische Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass nutzungsbedingte Schadstoffeinträge in das Gewässer verhindert werden. Unzulässig ist insb. die direkte Einleitung anfallenden Oberflächenwassers von befestigten Flächen.
§ 6 Flächen für Wald, § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 Innerhalb der zeichnerisch abgegrenzten Fläche für Waldersatzpflanzungen ist eine Aufforstung mit der Zielsetzung der Entwicklung eines standorttypischen Laub-Mischwaldes vorzunehmen. Konkretisierung zum Entwurf.
§ 7 Immissionsschutz, § 9 (1) Nr. 24 BauGB
 Festsetzung zur Entwurfsfassung (vgl. vorläufige Aussagen in der Begründung).
§ 8 Kompensation: Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich, § 1a (3) BauGB
 Festsetzung zur Entwurfsfassung (vgl. vorläufige Bilanzierung in der Begründung).

ALLGEMEINE HINWEISE

- I. Denkmalschutz**
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NSDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdschichten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis anzuzeigen.
- II. Bodenschutz**
 Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies können z.B. Vergrübungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.
- III. Bauzeitenregelung**
 Um Beeinträchtigungen von Brutvögeln zu vermeiden, ist die Baufeldfreieräumung grundsätzlich nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar (28./29.2) (außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig.
- IV. Gasleitung**
 Im Plangebiet verläuft die Erdgasleitung der Nowega GmbH von Lehningen nach Kolthorn, siehe festgesetztes Leitungsrecht. Die Gasrohrückleitung ist in einem 10 m breiten Schutzstreifen verlegt, der durch die Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten dinglich gesichert ist. Innerhalb des Schutzstreifens sind die Errichtung von Bauwerken sowie sonstige leitungsgefährdende Einwirkungen untersagt. Die Leitungsstrasse muss für Wartungs- und Unterhaltungsmaßnahmen jederzeit zugänglich sein. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelnden Pflanzenwuchs freizuhalten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der § 80 und 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 45) sowie des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Eickeloh am diesen Bebauungsplan Nr. 6 „Serengeti-Park“, bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, als Satzung und die Begründung beschlossen.
 Eickeloh, den
 Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Eickeloh hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 „Serengeti-Park“ der Gemeinde Eickeloh beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsblich bekannt gemacht worden.
 Eickeloh, den
 Der Bürgermeisterin

Kartengrundlage
 Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1 : 1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2021
 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Solingen-Verden

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Orthoklit ist einwandfrei möglich.
 Vermessungsingenieur
 Seitz, Dipl.-Ing.

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6 „Serengeti-Park“ der Gemeinde Eickeloh wurde ausgearbeitet von der H&P Ingenieure GmbH, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30880 Laatzen.
 Laatzen, den
 Planverfasser

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Eickeloh hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6 „Serengeti-Park“ der Gemeinde Eickeloh und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6 „Serengeti-Park“ der Gemeinde Eickeloh und der Begründung haben von bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungunterlagen zusätzlich auf der Homepage der Gemeinde Eickeloh zur Verfügung gestellt.
 Eickeloh, den
 Der Bürgermeisterin

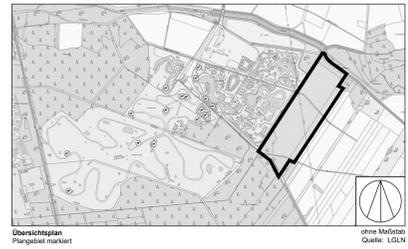
Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Eickeloh hat den Bebauungsplan Nr. 6 „Serengeti-Park“ der Gemeinde Eickeloh nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.
 Eickeloh, den
 Der Bürgermeisterin

Bekanntmachung
 Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans Nr. 6 „Serengeti-Park“ der Gemeinde Eickeloh ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsblich bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.
 Eickeloh, den
 Der Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 6 „Serengeti-Park“ der Gemeinde Eickeloh sind
 - die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
 - eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
 - nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
 nicht geltend gemacht worden.
 Eickeloh, den
 Der Bürgermeisterin



Gemeinde Eickeloh
Landkreis Heidekreis
Bebauungsplan Nr. 6
„Serengeti-Park“



Vorentwurf
 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
 Frühz. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB
 Stand: 24.01.2022