

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel Der Rat der Gemeinde Eicklingen hat den Bebauungsplan Nr. 14 - 2. Änderung "Schmolcamp-Ost", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlage hierfür sind die § 1 Abs. 3, § 10 Abs. 1 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) sowie § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - Art. 1 des Gesetzes zur Zusammenfassung und Modernisierung des niedersächsischen Kommunalverfassungsrechtes vom 17.12.2010 (NDS. GVBl. S. 576 vom 23.12.2010) -, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung. Wienhausen, den 23.02.2012	Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, M 1:1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, LGLN, Regionaldirektion Wollsborg - Katasteramt Celle, Az: L4-465/11 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 27.12.2011). Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Celle, den 22.03.2012	Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.01.2012 gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 19.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Wienhausen, den 23.02.2012	Beteiligung der Öffentlichkeit Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.01.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.01.2012 im Amtsblatt Nr.3/2012 für den Landkreis Celle ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.01.2012 bis einschließlich 28.02.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Wienhausen, den 23.02.2012	Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Eicklingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.03.2012 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen sowie die Begründung mit Umweltbericht (§ 9 (8) BauGB) zugestimmt. Wienhausen, den 12.03.2012	Rechtsverbindlichkeit Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 23.03.2012 im Amtsblatt Nr. 13 für den Landkreis Celle bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten. Wienhausen, den 26.03.2012	Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind - eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, - eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans - und beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts nicht geltend gemacht worden. Wienhausen, den ____20__
gez. Pohndorf L.S. gez. Rodenberg	gez. Sieland VOI L.S.	gez. Pohndorf	gez. Pohndorf	gez. Pohndorf	gez. Pohndorf	
Gemeindedirektor Pohndorf	Bürgermeister Rodenberg	Unterschrift Siegel	Gemeindedirektor Pohndorf	Gemeindedirektor Pohndorf	Gemeindedirektor Pohndorf	Gemeindedirektor

HINWEISE

A - Rohstoffsicherungsgebiete Salzstock Wienhausen Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zum großen Teil innerhalb des Rohstoffsicherungsgebietes - Salzstock Wienhausen. Erdöl-Altverträge Das Plangebiet liegt in den Erdöl-Altvertrags-Gebieten Klein-Eicklingen E-252-Celle und E-251-Celle. B - Bauverbotszone entlang der B 214 Innerhalb der festgesetzten, von Bebauung frei zuhaltenen Fläche entlang der Verkehrsfläche der B 214 ist gem. §9 FStVG jegliche Bebauung (wie Nebengebäude, Carports, Garagen, Werbung usw.) unzulässig (Bauverbotszone).	D - Gewässerunterhaltung Für die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung im Nordwesten und Süden des Plangebietes sind von den Anliegern und Hinterliegern die Verpflichtungen gemäß - § 115 Abs. 1 Niedersächsisches Wassergesetz und - Verordnung über die Unterhaltung und Schau der Gewässer III. Ordnung für das Gebiet des Landkreises Celle vom 29.11.1983 zu beachten (wie: Freihaltung eines befahrbaren, 5 m breiten Räumstreifens entlang der oberen Böschungskante, Beseitigung von Bäumen, Sträuchern, Gegenständen, die den Wasserabfluss beeinträchtigen, die Standsicherheit der Ufer gefährden oder die Unterhaltung erschweren.) E - Kampfmittelbeseitigung Nach Auswertung der alliierten Luftbilder wurde aus Sicherheitsgründen eine oberflächensondierende im südlichen Bereich des Bebauungsplanes sowie auf den westlich und östlich angrenzenden Flächen durchgeführt. Bei der Gefahnerforschnungsmaßnahme konnten keine Kampfmittel festgestellt werden.
C - Abwasserentsorgung Die vorhandene Druckleitung PVC DN 150 von Bröckel nach Eicklingen verläuft im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in 1 m Abstand von der südlichen Grundstücksgrenze der B 214. Der Leitungsverlauf wurde nachträglich in die Zeichnerischen Festsetzungen übernommen.	

VERMERK

Überschwemmungsgebiet der Fuhse
Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist über den Schmolcamp an das Überschwemmungsgebiet (USG) der Fuhse angeschlossen, das z. Z. vorläufig gesichert ist. Der Geltungsbereich wird zum Teil durch dieses USG überlagert.

Für den verlorengehenden Retentionsraum nördlich der Josef-Ressel-Straße (Flurstück 3/4) wurden bereits mit der 1. Änderung umfangs-, funktions- und zeitlich kompensationsflächen innerhalb der Maßnahmenfläche M2 südlich der Rudorff-Ressel-Straße geschaffen, so dass bei dem Bemessungshochwasser HQ100 ausreichender Retentionsraum zur Verfügung steht und der Wasserein- bzw -abfluss nicht beeinträchtigt wird.

Die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie des Niedersächsischen Wassergesetz sind zu beachten.

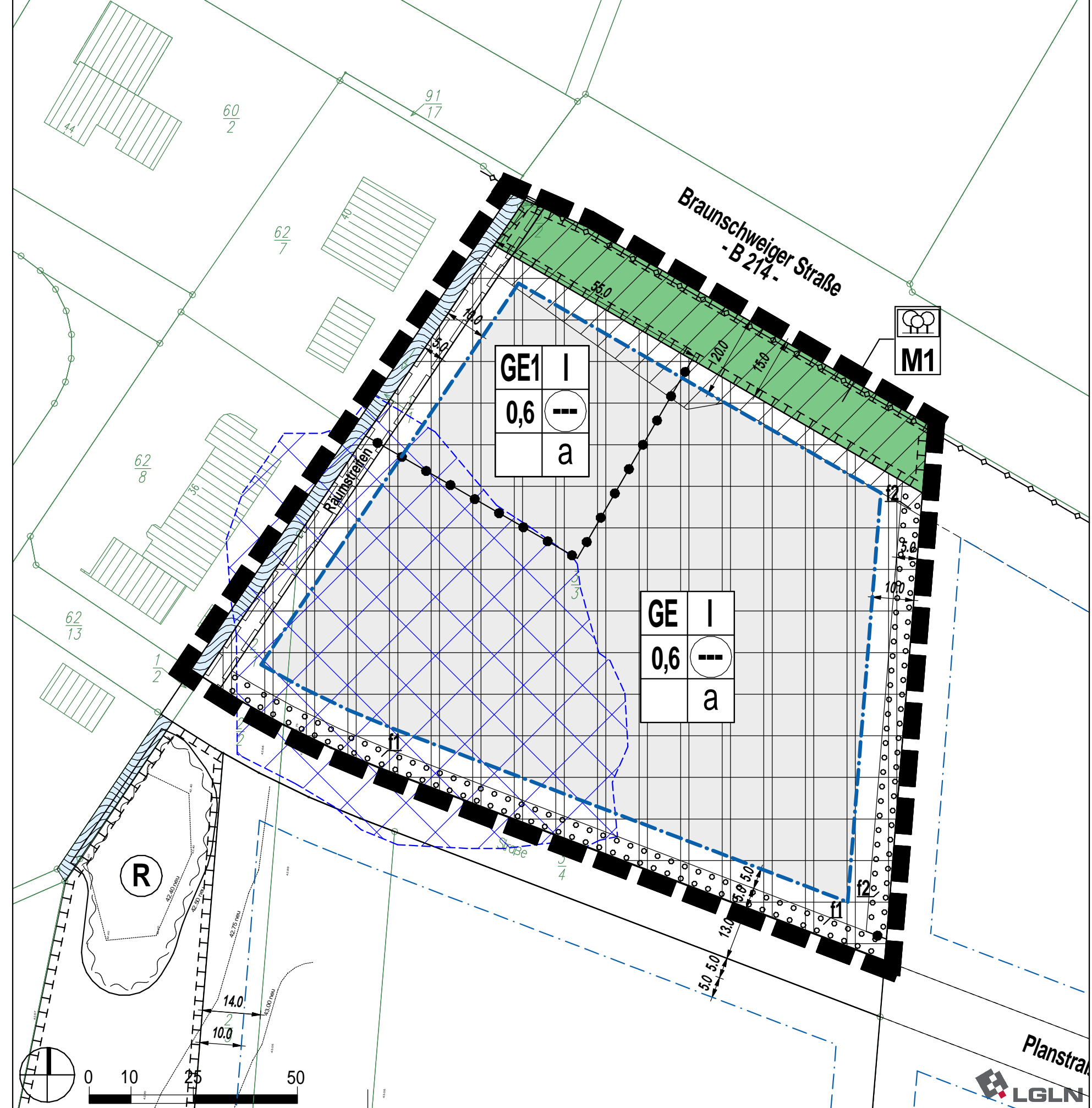
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung
1.1 Wohnungen im Gewerbegebiet GE und GE1
Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können in den festgesetzten Gewerbegebieten GE und GE1 ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleitern sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Die Anzahl wird auf 1 Wohnung pro Gewerbebetrieb begrenzt. Die Wohnung muss dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE1
Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GE1 sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren emissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel die folgenden Werte nicht überschreitet:
- Tagwert (6.00-22.00 Uhr) 60 dB(A)/m²
- Nachtwert (22.00-6.00 Uhr) 45 dB(A)/m²
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)
1.3 Unzulässige Nutzungen
Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE und GE1 sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen unzulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, und soziale Zwecke sowie - Vergnügungsstätten.
(§ 8 Abs. 3 i.m.V. § 1 Abs. 6 BauNVO)
2.0 Abweichende Bauweise - a
Für die Baugebiete GE und GE1 ist eine abweichende Bauweise - a - festgesetzt. Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig, ein seitlicher Grenzabstand von 3 m darf nicht unterschritten werden, ansonsten gelten die Anforderungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
3.0 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses der Gebäude wird auf maximal 0,50 m festgesetzt.
Bezugspunkt ist die Oberkante Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes.
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
4.0 Zu- und Ausfahrtenverbot
Entlang der Südgrenze der Flurstücksgrenze der Bundesstraße B 214 besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot.
(§ 9 (1) Nr. 11 i.V.m. § 9 (6) BauGB)

b) Flächen für die Versickerung des Oberflächenwassers
Innerhalb der Baugebiete GE und GE1 sind pro Baugrundstück geeignete Flächen anzulegen und vorzuhalten, auf denen das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser vollständig versickern oder verdunsten kann.

Das verschmutzte Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken vorzureinigen, bevor es versickert wird.
5.1.2 Grundstücksversiegelung
Innerhalb der Baugebiete GE und GE1 sind Stellplätze, auf denen kein verschmutztes Oberflächenwasser anfällt, mit einer wasserdurchlässigen Befestigung (wie z.B. als wassergebundene Decke, mit Schotterrasen, Rasensteinen oder Pflasterung mit einem Fuganteil von mindestens 30 %) zu erstellen.
5.1.3 Maßnahmenflächen M1
Die mit M1 gekennzeichneten Maßnahmenflächen sind mit Laubsträuchern der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (hpnV) im Pflanzraster von maximal 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen, Mindesthöhe bei Pflanzung 0,6 m bis 1 m.
5.1.4 Maßnahmenfläche M2
- gilt nicht für diese 2. Änderung -
5.1.5 Zuordnung der Bepflanzung für die Maßnahmenfläche M1
Die Anpflanzungen auf der Maßnahmenfläche M1 sind den Gewerbegebieten GE und GE1 wie folgt zugeordnet:
Für 1 m² Gewerbegrundstück sind mindestens 0,33 m² Maßnahmenfläche anzulegen und zu begrünen.
5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
5.2.1 Pflanzfläche f1
Innerhalb der mit f1 gekennzeichneten Pflanzstreifen sind Hainbuchen (Carpinus betulus) als Hochstamm (Stammumfang mindestens 10 bis 16 cm) anzupflanzen. Die Baumstandorte sollen
- zur Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche einen Abstand von 3,50 m,
- untereinander einen Abstand von maximal 16 m und
- zur seitlichen Grenze des Baugrundstückes einen Abstand von maximal 6 m einhalten.
Darüber hinaus ist die Fläche mit Bodendeckern oder Rasen vollständig zu bepflanzen.
Der Pflanzstreifen kann pro Grundstück auf einer Gesamtlänge von max. 10 m für Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Die Baumstandorte sind dabei zu sichern.
5.2.2 Pflanzfläche f2
Innerhalb der mit f2 gekennzeichneten Pflanzstreifen ist eine dreireihige Bepflanzung aus Laubsträuchern anzulegen. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen und innerhalb der Reihen darf jeweils max. 1 m betragen, Mindesthöhe der Sträucher bei Pflanzung 0,6 m.
5.2.3 Bepflanzung von Stellplätzen
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so zu gliedern, dass je 8 Pkw-Stellplätze und je 5 Lkw-Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang bei Pflanzung mindestens 10 - 12 cm) mit mindestens je 6 m² Pflanzfläche für Umpflanzungen mit bodendeckendem Gehölz zwischen den Stellplätzen angelegt wird.
5.3 Pflanzzeitpunkt
Alle Anpflanzungen unter 5.1 und 5.2 sind spätestens in der Pflanzperiode (Oktober bis Mai) 3 Jahre nach Erteilung der Begegnung abzuschießen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
5.4 Art der Bepflanzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)
Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen wurden, sind als Anpflanzungen nur Gehölzarten der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (hpnV) zulässig.
Dazu gehören z.B. Bäume wie:
Stieleiche (Quercus robur), Birke (Betula pendula), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Feldahorn (Acer campestre), Buche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Salweide (Salix caprea), Eberesche (Sorbus aucuparia), Zitterpappel (Populus tremula)
Dazu gehören z.B. Sträucher wie:
Hasel (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus mas, Cornus sanguinea), Hundsrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus), Schlehe (Prunus spinosa), Schneeball (Viburnum opulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Weide (Salix)
6.0 Räumstreifen
Die als Räumstreifen festgesetzte Fläche ist zugunsten des für den angrenzenden Graben zuständigen Unterhaltungspflichtigen mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten. Der Streifen ist von allen baulichen Anlagen sowie Baum- und Strauchanpflanzungen freizuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. 21 BauGB)
7.0 Aufhebung von Teilen des Bebauungsplanes Nr.14 "Schmolcamp-Ost" - 1. Änderung
Mit Inkrafttreten dieser 2. Änderung werden in den Teilen, die vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überdeckt werden, die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 "Schmolcamp-Ost" - 1. Änderung unwirksam.
(§ 1 Abs. 8 BauGB)

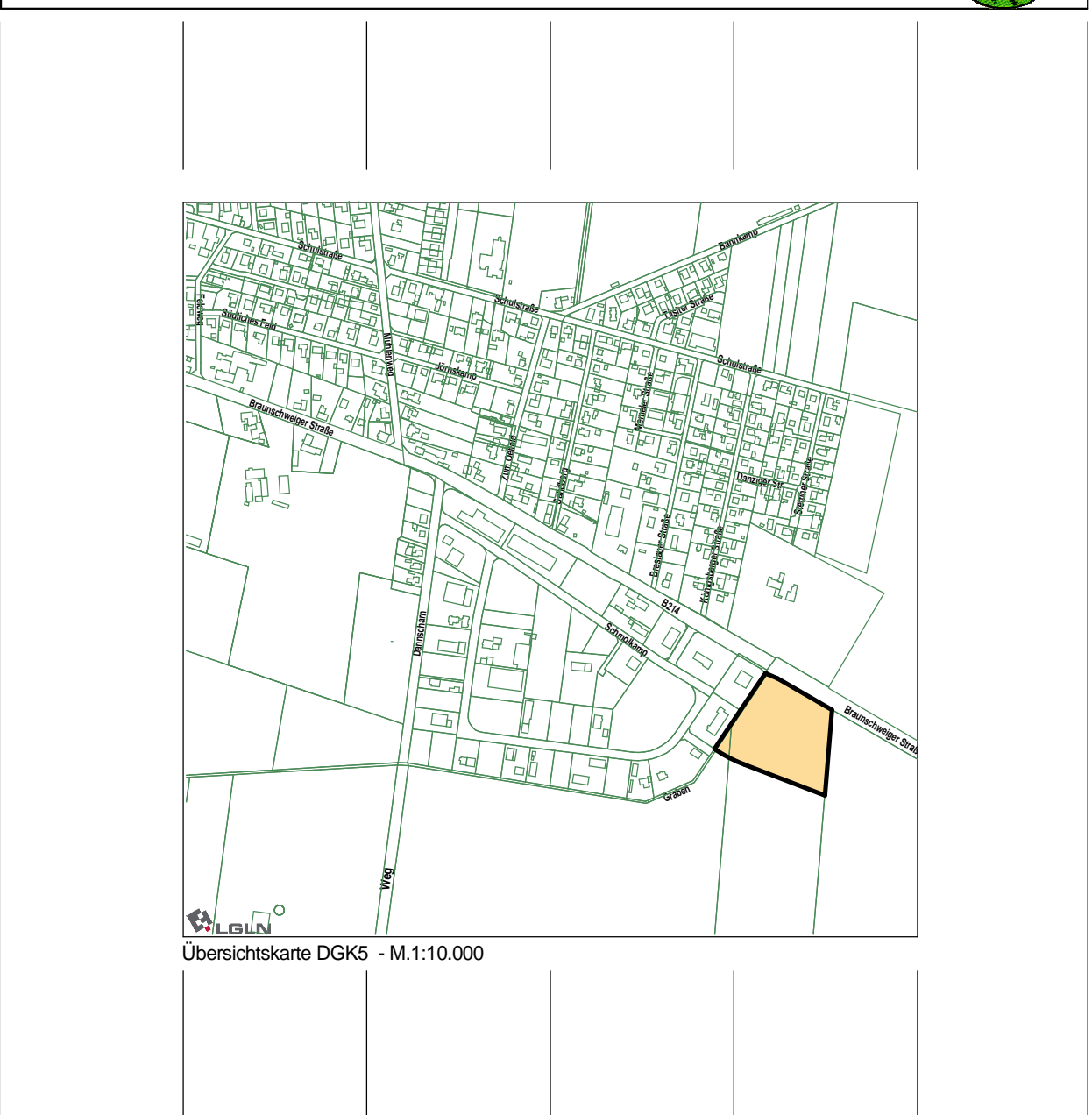
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung GE Gewerbegebiet GE1 eingeschränktes Gewerbegebiet GE1 (siehe textliche Festsetzung) Maß der baulichen Nutzung 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) I Anzahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze - Bauweise, Baugrenze a abweichende Bauweise Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Versorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch (Druckleitung DN 150) Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Wasserflächen	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft f1/f2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Fläche zur Entwicklung eines Siedlungsgehölzes Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Räumstreifen (siehe textl. Festsetzung 6.0) Nachrichtliche Übernahmen Rohstoffsicherungsgebiet - Salzstock Wienhausen Vermerk vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Fuhse (Entwurf)
---	---

GEMEINDE EICKLINGEN



BEBAUUNGSPLAN NR. 14 - 2. ÄNDERUNG "Schmolcamp - Ost"

(Bebauungsplan nach § 13 BauGB - vereinfachtes Verfahren)

Satzung