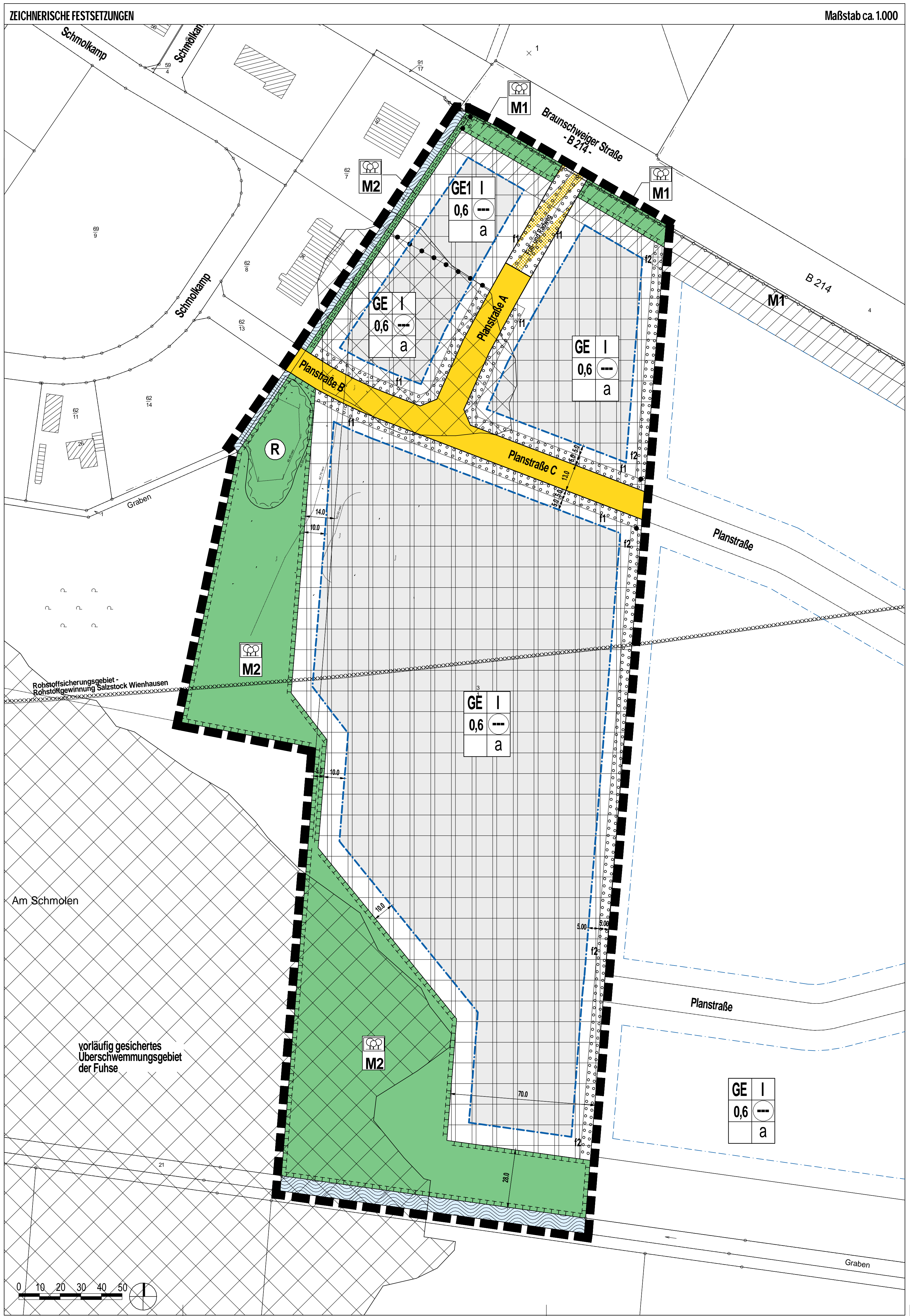


VERFAHRENSVERMERKE	
Präambel	
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 6 u. 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Eicklingen diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Schmolkamp-Ost", bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.	
Wienhausen, den 10.09.2010	
gez. Pohndorf	gez. Rodenberg
Gemeindedirektor (L.S.)	Bürgermeister
Aufstellungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.08.2009 gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.	
Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 29.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Wienhausen, den 10.09.2010	
gez. Pohndorf	
Gemeindedirektor (L.S.)	
Planunterlage	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, M 1:1.000 Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Copy: Gemeinde Eicklingen, Gemarkung Eicklingen, Rahmenflurkarte 17 Herausgeber: GL L Wolfsburg - Katasteramt Celle (L.S.)	
Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.	
Die Verwertung für nichtigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen. (Auszug aus § 5 (3) NVermG)	
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 10.01.2000).	
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	
Behörde für GL L Wolfsburg - Katasteramt Celle - Celle, den 06.09.2010	
gez. Rabe	
Unterschrift (L.S.)	
Beteiligung der Öffentlichkeit	
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.10.2009 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 22.10.2009 im Mitteilungsblatt der SG Flotwedel ortsüblich bekannt gemacht.	
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.11.2009 bis einschließlich 03.12.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	
Wienhausen, den 10.09.2010	
gez. Pohndorf	
Gemeindedirektor (L.S.)	
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde Eicklingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.12.2009 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen sowie die Begründung mit Umweltbericht (§ 9 (8) BauGB) zugestimmt.	
Wienhausen, den 10.09.2010	
gez. Pohndorf	
Gemeindedirektor (L.S.)	
Rechtsverbindlichkeit	
Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 01.07.2010 im Mitteilungsblatt der SG Flotwedel und am 15.07.2010 im Amtsblatt Nr. 26 für den Landkreis Celle bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.	
Wienhausen, den 10.09.2010	
gez. Pohndorf	
Gemeindedirektor (L.S.)	
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 Flächenverwaltungsplans - und sonstige Mängel des Aufwandsvorganges schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts nicht geltend gemacht worden.	
Wienhausen, den ____20__	
Gemeindedirektor (L.S.)	



Maßstab ca. 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
1.0 Art der baulichen Nutzung	
1.1 Wohnungen im Gewerbegebiet GE und GE1 Gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können die festgesetzten Gewerbegebiete GE und GE1 ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichtsinhaber und Betriebsleiter 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 Bauweise untergeordnet sein. (§ 9 (9) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (7) BauNVO)	
1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE1 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GE1 sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren emissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspiegel die folgenden Werte nicht überschreitet: - Tagwert (6,00-22,00 Uhr) 60 dB(A)/m ² - Nachtwert (22,00-6,00 Uhr) 45 dB(A)/m ² (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	
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 - Vergnügungsbetriebe (§ 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. 2 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.m.V. § 9 (6) BauGB)	
5.0 Grünordnung	
5.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	
5.1.1 Grundstücksbegrenzung Pro Grundstück sind mindestens 25 % der Fläche durch Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu begrünen. Dabei können die unter a) und b) aufgeführten Flächen in die Berechnungen mit einbezogen werden: a) Pflanzfläche 1f und 1f2 (siehe textliche Festsetzung unter 5.2.1 und 5.2.2) b) Flächen für die Versickerung des Oberflächenwassers Innerhalb der Baugebiete GE und GE1 sind pro Baugrundstück geeignete Flächen anzulegen und vorzuzulassen, auf denen das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser vollständig versickern oder verdunsten kann. Das verschmutzte Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken vorzuzureinigen, bevor es versickert wird.	
5.1.2 Grundstücksversiegelung Innerhalb der Baugebiete GE und GE1 sind Stellplätze, auf denen kein verschmutztes Oberflächenwasser anfallt, mit einer wasserdurchlässigen Befestigung (wie z.B. als wassergebundene Decke, mit Schotterrasen, Rasensteinen oder Pflasterung mit einem Fugenganteil 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 1m. 5.1.4 Maßnahmenfläche M2 5.1.4 a: Die mit M2 gekennzeichneten Maßnahmenflächen sind als Wildrasen mit dem Entwicklungsziel Ruderalflur (UR) auszubilden. Die Flächen sind 1 mal pro Jahr ab dem 1.10. jeden Jahres zu mähen, das Mähgut ist abzufahren, auf eine Düngung/ Kalkung ist zu verzichten. Pro 300 m ² Maßnahmenfläche ist jeweils eine Gehölzgruppe der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (hpnV) anzupflanzen, die sich aus mindestens 5 Laubsträuchern zusammensetzt. Höhe bei Pflanzung min. 0,6 m bis 1m. Weiterhin ist pro angefangene 300 m ² Maßnahmenfläche mindestens 1 Laubbaum als Heister oder Hochstamm mit einer Mindesthöhe von 3,00 m anzupflanzen. Die Anlage eines Fußweges mit wasserdurchlässiger Befestigung (max. Breite 2,5 m) ist innerhalb dieser Fläche zulässig. 5.1.4 b - Räumstreifen: Die Flächen M2 dienen zugleich als Räumstreifen, soweit sie an die vorhandenen Entwässerungsgräben angrenzen. 5.1.4 c - Behandlung von Oberflächenwasser Innerhalb der Maßnahmenfläche M2 sind geeignete Flächen anzulegen und vorzuzulassen, auf denen das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen versickern oder verdunsten kann, soweit dies im Straßenseitenraum nicht vollständig möglich ist. 5.1.4 d - Flächen für den Hochwasserschutz - Rückhalteflächen - R Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche M2 liegt eine Rückhaltefläche für den Hochwasserschutz. Diese Fläche dient der Kompensation für den Retentionsraum nördlich der Planstraße B, der durch Aufhöhung und Überbauung als Rückhaltefläche für den Hochwasserschutz vertriehrt. Die Rückhalteflächen für den Hochwasserschutz dienen der Freihaltung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Fuhse (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 16 BauGB und § 93 Abs. 2 NWG) 5.1.5 Zuordnung der Bepflanzung für die Maßnahmenflächen M1 und M2 Die Anpflanzungen auf den Maßnahmenflächen M1 und M2 sind den Gewerbegebieten GE und GE1 wie folgt zugeordnet: Für 1 m ² Gewerbegrundstück sind mindestens 0,33 m ² 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 1f Innerhalb der mit 1f gekennzeichneten Pflanzstreifen sind zum großen Teil innerhalb des Rohstoffversorgungsgebietes - Salztrock Wienhausen - Erdöl-Altverträge Das Plangebiet liegt in den Erdöl-Altvertragsgebieten Klein-Eicklingen E-252-Celle und E-251-Celle. - 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 Gesamtanzahl von max. 10 m für Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Die Baumstandorte sind dabei zu sichern. 5.2.2 Pflanzfläche 1f2 Innerhalb der mit 1f2 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 bzw. Stellplätze und 2 Stellplätze ein hochstammiger Laubbaum (Stammumfang bei Pflanzung mindestens 10 - 12 cm) mit mindestens je 6 Pflanzflächen für Unterpflanzungen 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 Begehungsgenehmigung abzuschließen, 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 potenziellen natürlichen Vegetation (hpnV) zulässig. Dazu gehören z. B. Bäume wie: Sieleiche (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: Hassel (Corylus avellana), Hainrose (Cornus mas, Cornus sanguinea), Hundrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus), Schlehe (Prunus spinosa), Schneeball (Viburnum opulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Weide (Salix)	
6.0 Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Schmolkamp-Ost" Der räumliche Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Schmolkamp-Ost" ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 "Schmolkamp-Ost". Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 "Schmolkamp-Ost" sowie die für diesen Geltungsbereich aufgestellte örtliche Bauvorschrift unwirksam (§ 1 Abs. 3 BauGB) Für den verlorengehenden Retentionsraum nördlich der Planstraße B werden umfangs-, funktions- und zeitlich kompensationsflächig innerhalb der Maßnahmenfläche M2 südlich der Planstraße B geschaffen, so dass bei dem Bemessungshochwasser HQ100 ausreichender Retentionsraum, zur Vermeidung steht und der Wasser- bzw. Abfluss nicht beeinträchtigt wird. Die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Niedersächsischen Wassergesetzes sind zu beachten.	
6.1 Abwechslung der Bepflanzung Die Bepflanzung ist abwechslungsreich zu gestalten. Die Bepflanzung ist so zu gestalten, dass sie den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) entspricht.	
6.2 Abwechslung der Bepflanzung Die Bepflanzung ist abwechslungsreich zu gestalten. Die Bepflanzung ist so zu gestalten, dass sie den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) entspricht.	
6.3 Abwechslung der Bepflanzung Die Bepflanzung ist abwechslungsreich zu gestalten. Die Bepflanzung ist so zu gestalten, dass sie den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) entspricht.	
6.4 Abwechslung der Bepflanzung Die Bepflanzung ist abwechslungsreich zu gestalten. Die Bepflanzung ist so zu gestalten, dass sie den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) entspricht.	
6.5 Abwechslung der Bepflanzung Die Bepflanzung ist abwechslungsreich zu gestalten. Die Bepflanzung ist so zu gestalten, dass sie den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) entspricht.	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	
	Gewerbegebiet
	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 Grundstückfläche
Verkehrsflächen	
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
Versorgungs- und Hauptabwasserleitungen	
	unterirdisch (Druckleitung DN 150)

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses - Hochwasserrückhaltebecken - (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 93 Abs. 2 NWG)

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Nachrichtliche Übernahmen

Rohstoffversorgungsgebiet - Salztrock Wienhausen

Vermerk

vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Fuhse (Entwurf)

GEMEINDE EICKLINGEN

Übersichtskarte DGK5 - M:1:10.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 - 1. ÄNDERUNG "Schmolkamp - Ost"

DATUM	STAND	SATZUNG - ABSCHRIFT
07.12.2009	§ 10 (1) BauGB	

PLANUNGSBÜRO PETERSEN - AM UHRTURM 1-3 · 30519 HANNOVER · TEL 0511 · 838 7362