



Herkunftsvermerk: Ausschnitt ALK - LGLN

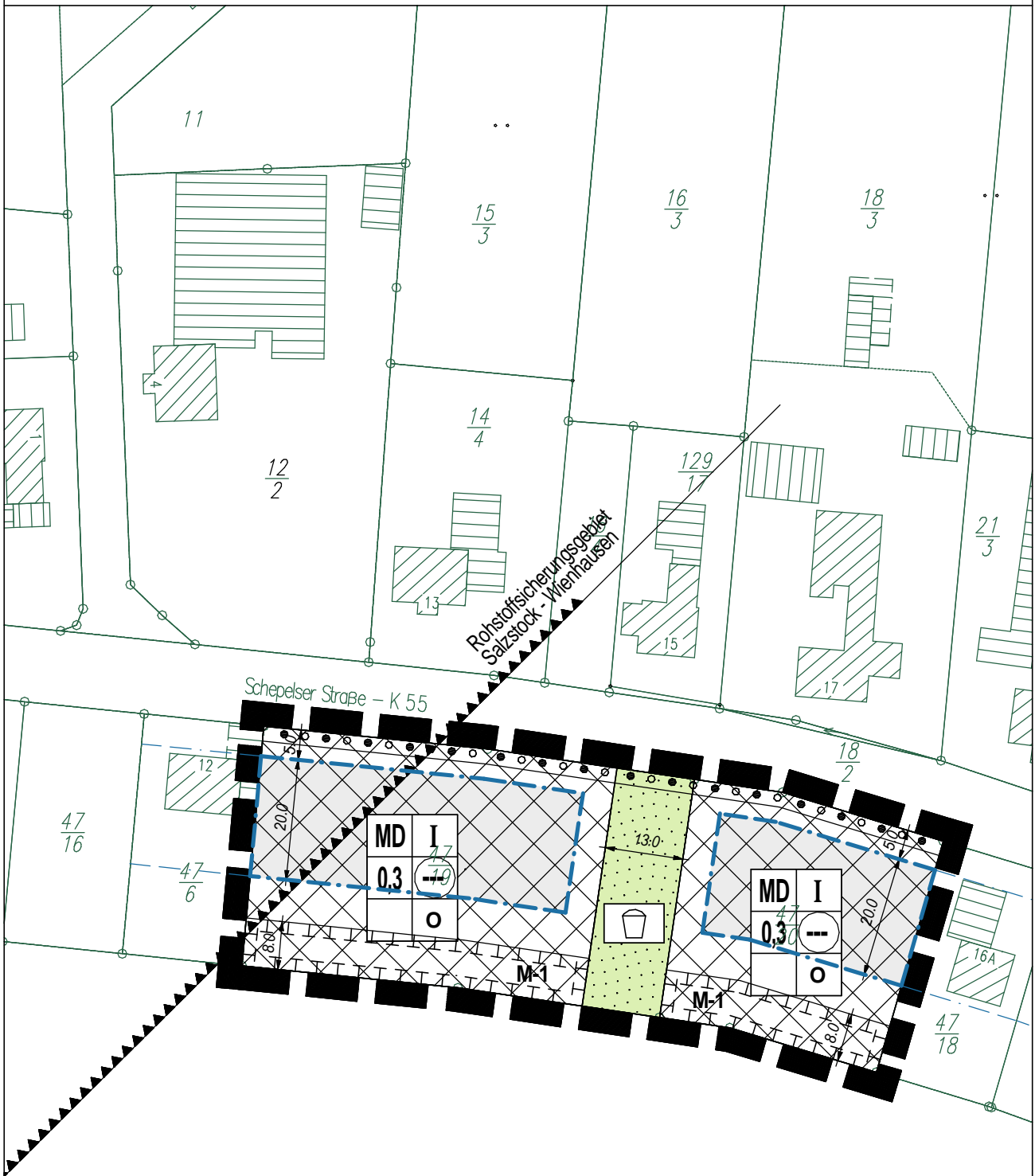
Übersichtskarte M. 1:10.000

## Bebauungsplan Nr. 17 - 1. Änderung "Schepelser Straße"

### mit örtlichen Bauvorschriften

### Satzung

(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Dorfgebiet

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

I Zahl der Vollgeschosse  
Höchstgrenze

### BAUWEISE, BAUGRENZEN

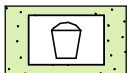
O offene Bauweise



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

### ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



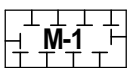
Öffentliche Grünfläche  
- Kinderspielplatz -

### FLÄCHEN FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

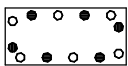


Rohstoffsicherungsgebiet Salzstock -  
Wienhausen (nachrichtliche Übernahme)

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 80 und 84 NBauO)

### § 1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses der Gebäude wird auf höchstens 0,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

### § 2 Dacheindeckung

Als Materialien für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sind nur Dachziegel (Betonstein, Tonpfanne) im Farbton rot bis rotbraun zulässig.

Ergänzend dazu sind Anlagen zur Nutzung alternativer Energien (z.B. Sonnenkollektoren, photovoltaische Anlagen) bis zu maximal 80 % der gesamten Dachfläche eines Gebäudes zulässig.

### § 3 Dachneigung

Auf den Hauptbaukörpern sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad bis höchstens 45 Grad zulässig.

Bei der Ausbildung von Zwerchgiebeln und Gauben kann die Mindestdachneigung von 25 Grad unterschritten werden.

### § 4 Telekommunikationsleitungen

Die Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## HINWEISE

### Rohstoffsicherungsgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schwefelmutung "Eicklingen Fortsetzung" der Wintershall AG, Erdölwerke. Die mit den dortigen Grundeigentümern abgeschlossenen Verträge (sogenannte Altverträge) beinhalten das Recht, evtl. vorhandene Kohlenwasserstofflagerstätten (Erdöl, Erdgas) aufzusuchen und zu erschließen. Die Mutung "Eicklingen Fortsetzung" zur Gewinnung von Schwefel wurde der Wintershall am 04.05.1943 vom Oberbergamt in Clausthal-Zellerfeld verliehen. Ob und wann es hier zu Tätigkeiten kommt, steht derzeit nicht fest.

Das Plangebiet liegt teilweise im Rohstoffsicherungsgebiet Salzstock - Wienhausen.  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

### Rechtsgrundlagen

Für die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. Teil I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 Dorfgebiet - MD

1.1 Zahl der Wohnungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei Wohneinheiten begrenzt.

1.2 Überschreitung der GRZ  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 i.V.m. Abs.1 Nr.20 BauGB)

Eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,3 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

### 2.0 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der vorhandene Gehölzbestand entlang der Schepelser Straße (K 55) ist zu erhalten und mit Laubgehölzen der hpnV zu ergänzen. Dazu sind pro laufende Meter mindestens 2 Sträucher (Höhe 0,6 m - 1,0 m) anzupflanzen.

Der Gehölzstreifen darf pro Grundstück auf einer Länge von insgesamt höchstens 5 m für Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Die dadurch entgangene Pflanzfläche inklusive der Gehölze ist ersatzweise an anderer Stelle auf dem Grundstück anzulegen.

### 3.0 Flächen und Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### 3.1 Maßnahmenflächen M-1 (Gehölzstreifen)

Die Maßnahmenfläche M-1 muss mit Gehölzgruppen oder -reihen bestehend aus mindestens 5 Laubgehölzen pro Pflanzgruppe bepflanzt werden. Insgesamt sind hierzu pro angefangene 5 m<sup>2</sup> Maßnahmenfläche mindestens 1 Laubstrauch (Höhe 60 cm - 100 cm) und pro angefangene 100 m<sup>2</sup> mindestens 1 Laubbaum (als Heister, Höhe 150 cm bis 250 cm) anzupflanzen.

Alle Anpflanzungen sind durch den Maßnahmenträger in der Pflanzperiode (Oktober bis April) nach Erstbezug der Baumaßnahme durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Pflanzen gleicher Art und Anzahl zu ersetzen. Es sind nur Laubgehölze der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation zu verwenden, 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*), Obstbäume

Sträucher wie:  
Vogelbeere/ Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hasel (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Cornus mas*, *Cornus sanguinea*), Hundsrose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Weide (*Salix*), Obststräucher

### 3.2 Oberflächenwasser (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb des Plangebietes vollständig zu versickern bzw. zu verdunsten. Dazu sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen und der Maßnahmenflächen M-1 die notwendigen Flächen vorzuhalten.

### 3.3 Humoser Oberboden (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Der humose Oberboden ist vor sämtlichen Bauausführungen gesondert aufzunehmen und abseits vom Baubetrieb zwischen zu lagern. Er ist nach Abschluss der Bauarbeiten wieder gleichmäßig auf den verbliebenen Freiflächen auszubringen.

# VERFAHRENSVERMERKE

## Präambel

Der Rat der Gemeinde Eicklingen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Schepelser Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Örtlichen Bauvorschrift, 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) - und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NbauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl.S. 46), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung. Der Bebauungsplan wurde gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

Wienhausen, den 20.12.2013

gez. Pohndorf

gez. Rodenberg

Gemeindedirektor

Bürgermeister

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.06.2013 gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB am 20.06.2013 ortüblich bekannt gemacht worden.

Wienhausen, den 21.06.2013

gez. Pohndorf

Gemeindedirektor Pohndorf

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, M 1:1.000  
Quelle: Auszug aus der DHK des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, LGLN, Regionaldirektion Wolfsburg - Katasteramt Celle, Az: L4-215/2013

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 26.07.2013).

~~Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.~~

Landesamt für Geoinformationen und Landentwicklung Nds.  
Regionaldirektion Wolfsburg - Katasteramt Celle -

Celle, den 15.01.2014

i.A. gez. Stronk, VmOR

Unterschrift

STRONK, Vermessungsobererrat

Siegel

## Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.06.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt sowie die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs.2 Nr. 2 BauGB sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher öffentlicher Belange gem. § 13 Abs.2 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden den Beteiligten mit Schreiben vom 18.06.2013 zugesandt. Die Beteiligungsfrist war auf den 18.06.2013 bis einschließlich 05.07.2013 begrenzt.

Wienhausen, den 10.07.2013

gez. Pohndorf

Gemeindedirektor Pohndorf

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Eicklingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2013 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen sowie der Begründung (§ 9 (8) BauGB) zugestimmt.

Wienhausen, den 20.12.2013

gez. Pohndorf

Gemeindedirektor Pohndorf

## Rechtsverbindlichkeit

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 14.01.2014 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 2 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wienhausen, den 16.01.2014

gez. Pohndorf

Gemeindedirektor Pohndorf

## 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\_\_

Gemeindedirektor