Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der jeweils geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) den Bebauungsplan Nr. 22 "Erweiterung Contidrom", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Buchholz (Aller), den _____

Siegel

_____
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 "Erweiterung Contidrom" beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Buchholz (Aller), den _____ Der Bürgermeister
Im Auftrag:

_____

Planunterlage

Die Planunterlage (Projektnummer 180556+3) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.10.2018). 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.

Hannover, den _____ ÖbVI Drecoll
Berliner Allee 13a
30175 Hannover

_____
Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22 "Erweiterung Contidrom" wurde ausgearbeitet von BPR - Dipl.-Ing. Bernd F. Künne + Partner mbB, Am Döhrbruch 103, 30559 Hannover

Hannover, den _____

_____
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22 "Erweiterung Contidrom" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22 "Erweiterung Contidrom" und der Begründung haben vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Buchholz (Aller), den _____ Der Bürgermeister
Im Auftrag:

_____

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat den Bebauungsplan Nr. 22 "Erweiterung Contidrom" nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Buchholz (Aller), den _____ Der Bürgermeister
Im Auftrag:

_____

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Buchholz (Aller) zum Bebauungsplan Nr. 22 "Erweiterung Contidrom" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Heidekreis bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung am _____ tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Buchholz (Aller), den _____ Der Bürgermeister
Im Auftrag:

_____

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 22 "Erweiterung Contidrom" ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1-3, Abs. 2 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Buchholz (Aller), den _____ Der Bürgermeister
Im Auftrag:

_____

Planzeichenerklärung (PlanZV 1990)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet (SO) "Versuchsbahn" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ga 1-2 — private Grünflächen "Grünland und Gehölzbestand"

Gb 1-2 — private Grünflächen "Gehölzbestand"

Gc 1-2 — private Grünflächen "Grünland"

6. Flächen für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

W 1-3 — Waldbestand

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

MA 1-MA 4 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

I. Art der baulichen Nutzung

1. In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) "Versuchsbahn" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

- Versuchsbahnen zur Erprobung und Bewertung von Kraftfahrzeugkomponenten,

- bauliche Anlagen für den Betrieb und den Unterhalt von Versuchsbahnen und

- bauliche Anlagen für die technische Durchführung der Erprobung und Bewertung von Kraftfahrzeugkomponenten.

2. Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO sind im Sonstigen Sondergebiet (SO) "Versuchsbahn" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO unzulässig.

II. Private Grünflächen

1. In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche G b 1 sind vorhandene Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese Gehölze mit standortgerechten, einheimischen Arten der Pflanzenliste zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

2. In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche G b 2 sind vorhandene Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen oder einer Entnahme auf Grund rechtlicher Erfordernisse sind diese mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern der Pflanzenliste zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Bei dieser Ersatzanpflanzung sind im Abstand von jeweils 10 m in Überhälter unter Verwendung der Baumarten aus der Pflanzenliste vorzusehen.

Wahlweise kann in der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche G b 2 ein Ersatz von Gehölzen auch mit der Gehölzart durchgeführt werden, die dem vorfindlichen Gehölzspektrum entspricht (Waldkiefer - Pinus sylvestris). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

III. Flächen für Wald

Die innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB festgesetzten Flächen für Wald W 1 und W 2 vorhandenen, baulichen Anlagen (Zuläßt Hochgeschwindigkeitsstrecke - Waldfläche W 1, Tel der Geräuschmessstrecke - Waldfläche W 2) unterliegen dem Bestandsschutz.

IV. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. In den Flächen für Maßnahmen MA 1 nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Fläche G a 2) sind zur Bereitstellung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 5 BNatSchG die südexponierten Randbereiche der vorhandenen Gehölzbestände als Habitat für die Zauneidechse (Lacerta agilis) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. In den Randbereichen sind mindestens fünf Steinhaufen, Totholzhaufen, Holzstubben oder Sandhaufen anzulegen (Sandhaufen: 1 m Höhe, 3-4 m Breite, die übrigen Elemente: 2-3 m Breite, 5-10 m Länge).

Die begrünten Freiflächen der Randbereiche sind strukturreich als ruderale sowie halbruderale Staudenfluren (UH), Zwergstrauchheiden (HC) oder Magerrasen (RN, RS) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Unbegrünte Freiflächen sind als grabfähige Offenbodenbereiche (DO) auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

Eine Entnahme von Gehölzen innerhalb der Maßnahmenflächen ist unter Beachtung der Habitatansprüche der Zauneidechse zulässig. Im Falle einer Entnahme oder des Abgangs von Gehölzen sind diese gleichartig mit Arten der Pflanzenliste zu ersetzen.

2. In den Flächen für Maßnahmen MA 2 nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Fläche G a 1) sind zur Bereitstellung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Zauneidechse (Lacerta agilis) Grünflächen zur Verretzung der nach Nr. IV.1 festgesetzten Habitate anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die zu entwickelnden Offenlandflächen sind auf der Grundlage der Habitatansprüche der Zauneidechse auszubilden und auf Dauer zu erhalten. Der Verbuschungsgrad ist durch Entfernen von Gehölzaufwuchs dauerhaft *auf maximal* 25% zu begrenzen.

Versiegelungen des Bodens durch bauliche Anlagen sind über den im Bestand versiegelten Flächenanteil hinaus unzulässig.

3. In der Fläche für Maßnahmen MA 3 nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Fläche G c 1) ist extensiv genutztes Grünland (Zieltyp: GM) zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft als Offenlandbiotop zu erhalten. Die Anlage des Grünlandes hat durch standortangepasste Einsaat von Mähgut- oder Heublumensaat zu erfolgen, die auf gut ausgeprägten Grünlandflächen des Zieltyps GM aus dem gleichen Naturraum zu gewinnen ist. Zur Erhaltung des Zielbiotops ist aufkommender Gehölzaufwuchs regelmäßig zu entfernen.

4. In der Fläche für Maßnahmen MA 4 nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Fläche G c 2) ist extensiv genutztes Grünland (Zieltyp: GM) oder Magerrasen (RN, RS) zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage der Sandfreiflächen und Magerrasenflächen hat durch Einbringen von Mähgut, Plaggen oder Schoppermaterial zu erfolgen, das von gut ausgeprägten Sandheiden- und Magerrasenbiotopen aus dem gleichen Naturraum zu gewinnen ist. Zur Erhaltung der Zielbiotope ist aufkommender Gehölzaufwuchs regelmäßig zu entfernen.

5. Innerhalb der in den privaten Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB oder in den festgesetzten Flächen für Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB vorhandenen Gehölzbestände sind mind. 98 künstliche Nistöfen für Höhlenbrüter aufzuhängen. Die Nistöfen dürfen auch in der unmittelbaren Umgebung der beschriebenen Gehölzbestände an geeigneten Strukturen aufgehängt werden.

6. Innerhalb der in den privaten Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB oder in den festgesetzten Flächen für Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB vorhandenen Gehölzbestände sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind mind. 98 Fledermauskästen aufzuhängen. Ein Drittel der Fledermauskästen müssen als Ganzjahresquartiere geeignet sein. Die Fledermauskästen dürfen auch in der unmittelbaren Umgebung der beschriebenen Gehölzbestände an geeigneten Strukturen aufgehängt werden.

7. Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind nach einer Rodung des dort vorhandenen Waldbestandes standortgerechte, einheimische Laubgehölze der Pflanzenliste anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind so durchzuführen, dass sich ein Waldrand entwickelt (Zieltyp: Waldrand - WR).

8. Für gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzte Gehölzanpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze gemäß Pflanzenliste zu verwenden. Qualitäts- und Größenbindung mindestens: Bäume: Hochstämme 3 x v. m. B., Stammumfang: 12 bis 14 cm, Heister: 3 x v m B., Höhe: 150 bis 200 cm, Sträucher: 3 j. v. 5 j Höhe 80 bis 120. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

V. Freiflächen des Sonstigen Sondergebietes (SO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) "Versuchsbahn" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind die Flächen, die nicht für die nach I.1 festgesetzten Nutzungen verwendet werden, als Schersasen zu entwickeln und dauerhaft als Scherasen zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

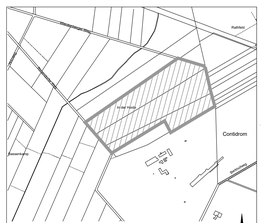
Pflanzenliste

Laubbäume:

Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Frangula alnus	Faulbaum
Salix caprea	Sal-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder



Übersichtsplan
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© LGLN M 1: 10.000

Gemeinde Buchholz (Aller)

Bebauungsplan Nr. 22 "Erweiterung Contidrom"

Stand: 03.05.2019 | Entwurf

BPR
Dipl.-Ing. Bernd F. Künne & Partner - Beratende Ingenieure
30559 Hannover
Am Döhrbruch 103