**Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat des Flecken Salzhemmendorf dieen Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal", Ortsteil Benstorf, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Salzhemmendorf, den _____

_____
Bürgermeister

**Aufhebungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am _____ die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Saaletal", Ortsteil Benstorf, beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Salzhemmendorf, den _____

_____
Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Genauigkeit Benstorf: Flur 1 und 5

**Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.**

© 2019 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich relevanten bestehenden Nutzungen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Ortsgrenzen: _____, Stand vom _____
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.

Hameln, den _____
LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln

_____
(Vermessungsrat)

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 190 „Saaletal", Ortsteil Benstorf, sowie der Begründung erstellt. Umweltbericht wurde ausgearbeitet von:

Planungsgruppe RE|NOLD
Raumplanung und Stadtbauwesen (IfR)
Faustestraße 7
31075 Bockenem
Tel.: 05122 - 7188760

Umweltbericht:
**Planungsgruppe Umwelt**
Gebhard Ulrich
Gebrüder Grimm 27
31061 Emmerthal
Tel.: 05155 - 5515

Bockenem, den _____

_____
Planverfasser

Emmerthal, den _____

_____
Planverfasser

**Veröffentlichung**

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am _____ gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuches den Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal", Ortsteil Benstorf, sowie der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 190 „Saaletal", Ortsteil Benstorf, und der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung auf der Internetseite des Flecken Salzhemmendorf veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Einwohnerfragen nach einer öffentlichen Auslegung zeitgleich zur Verfügung gestellt.

Salzhemmendorf, den _____

_____
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat des Flecken Salzhemmendorf hat den Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal", Ortsteil Benstorf, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschl. Umweltbericht (gem. § 9 Abs. 8 und § 2 A BauGB) beschlossen.

Salzhemmendorf, den _____

_____
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal", Ortsteil Benstorf, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ in der Form seiner Genehmigung (siehe Genehmigungsvermerk) bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal", Ortsteil Benstorf, ist damit am _____ in Kraft getreten.

Salzhemmendorf, den _____

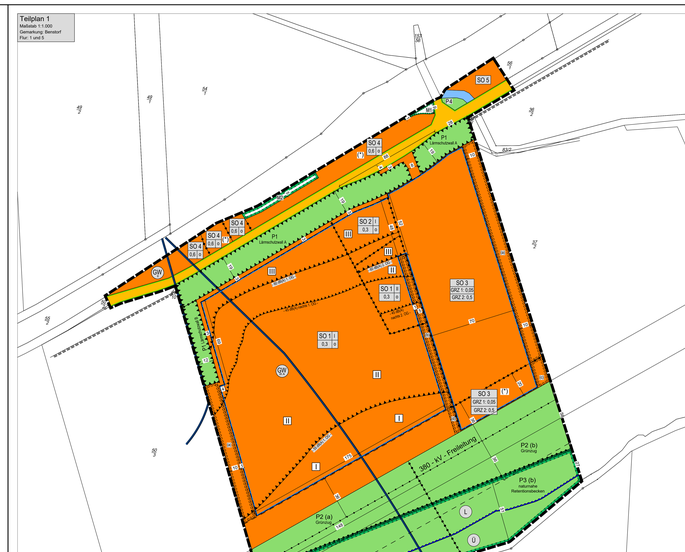
_____
Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 190 „Saaletal", Ortsteil Benstorf, ist eine Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung einschl. Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

Salzhemmendorf, den _____

_____
Bürgermeister



## Planzeichenerklärung

| | |
|---|---|
| **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** | |
| SO 1 — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnispark" | § 9 (1) Nr. 1 BauGB |
| SO 2 — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnispark" (siehe textl. Festsetzungen § 1 (2)) | § 11 BauNVO |
| SO 3 — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnispark" (siehe textl. Festsetzungen § 1 (2) und § 2 (3)) | § 11 BauNVO |
| SO 4 / SO 4.1 / SO 4.2 — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Skisprungschanze" (siehe textl. Festsetzungen § 1 (4) und § 2 (2)) | § 11 BauNVO |
| SO 5 — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tubbingwerk" (siehe textl. Festsetzungen § 1 (5) und § 2 (2)) | § 11 BauNVO |
| **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** | |
| 0,3 — Grundflächenzahl (siehe Festsetzungen § 2 (1)) | § 9 (1) Nr. 1 BauGB |
| I — Zahl der Vollgeschosse | § 16 BauNVO |
| **BAUWEISE, BAUGRENZE** | |
| E — Baugrenze (siehe Festsetzungen § 3) | § 9 (1) Nr. 2 BauGB |
| O — offene Bauweise | § 22 BauNVO |
| **VERKEHRSFLÄCHEN** | |
| — öffentliche Verkehrsflächen | § 9 (1) Nr. 11 BauGB |
| — Straßenbegrenzungslinie | |
| **HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN** | § 9 (1) Nr. 13 BauGB |
| 380 kV — 380 kV - Freileitung, oberirdisch | |
| — Schutzstreifen der 380 kV- Freileitung | |
| **GRÜNFLÄCHEN** | § 9 (1) Nr. 15 BauGB |
| P1 — Private Grünfläche, Zweckbestimmung: "Lärmschutzwall A/B" | |
| P2 (a)/(b) — Private Grünfläche, Zweckbestimmung: "Grünzug" (siehe textl. Festsetzungen § 5 (2)) | |
| P3 (a)/(b) — Private Grünfläche, Zweckbestimmung: "naturnahe Retentionsbecken" (siehe textl. Festsetzungen § 5 (3)) | |
| SO 4 - Geländer „Buqueystyle" | |
| **FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** | § 9 (1) Nr. 16 BauGB |
| W — Wasserfläche (oberirdisch) | |
| **FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** | |
| ÜW — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzungen § 5 (3)) | § 9 (1) Nr. 20 BauGB |
| M/NOMC — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzungen § 5 (4)) | § 9 (1) Nr. 20 BauGB |
| (a)/(b) — Sonstige Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 9) | § 9 (1) Nr. 25 a BauGB |
| **SONSTIGE PLANZEICHEN** | |
| — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen | § 16 (5) BauNVO |
| — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 (7) BauGB |
| — Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwall (siehe textl. Festsetzungen § 5 (1)) | § 9 (1) Nr. 24 BauGB |
| — Grenze der maßgeblichen Außengeräuschpegel (siehe textl. Festsetzungen § 5 (1) und § 5 (2)) | § 9 (1) Nr. 24 BauGB |
| 45 dB(A) Grenze - Bewertungspegel Verkehrslärm, Beurteilungszeitraum tags 6 Uhr bis 22 Uhr - Abgrenzung nicht zur sich anschließenden Schlafen Gebieten (siehe textl. Festsetzungen § 5 (2)) | § 9 (1) Nr. 24 BauGB |
| — Bezeichnung der Teilflächen für Lärmgegebenheiten (siehe textl. Festsetzungen § 5 (2)) | § 9 (1) Nr. 24 BauGB |
| **NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN (innerhalb des Plangebietes)** | |
| **FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** | § 9 (6) BauGB |
| — Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (Trinkwasserschutzgebiet (TWSG) "Benstorf" Fassungsbereich II B) | |
| — Überschwemmungsgebiet "Aue" (vorläufig gesichert) | |
| **UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS** | § 9 (6) BauGB |
| — Landschaftsschutzgebiet LSG HM 00004 Saaletal | |
| **NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN (außerhalb des Plangebietes)** | |
| **UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS** | § 9 (6) BauGB |
| — Landschaftsschutzgebiet LSG HM 00004 Saaletal | |
| **SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER** | |
| — Schutzbereich der Richtfunktrasse | |
| — Flurstücksnummer | |
| — Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten | |
| — Bemaßung | |

## 1. Textliche Festsetzungen

**§ 1 Art der baulichen Nutzung Sondergebiet „Freizeit- und Erlebnispark" („Saaletal-Wonderland Benstorf")**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

Das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnispark" (SO 1, SO 2, SO 3), „Buqueystyle" (SO 4) und „Tubbingwerk/Blockwickelverfahren" (SO 5) dient der Unterbringung von Fremdenverkehrsgewerbe, Freizeitgewerbe und den dazugehörigen Verwaltungs- und Forschungsstätten sowie zur Entwicklung erforderlichen Einrichtungen und Flächen und wird wie folgt gegliedert:

(1) SO 1-Gebiet „Freizeit- und Erlebnispark"

1. Innerhalb des SO 1-Gebietes sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen und Einrichtungen allgemein zulässig:

   - Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung und Erholung dienen,
   - Anlagen des Beherbergungsgewerbes einschl. Hotel, die der Hauptnutzung (Ferienhäuser und Anlagen und Einrichtungen gegenüber im Gebiet gelegenen Bauernhaus unterordnet sind,
   - Büros und Verwaltungseinrichtungen,
   - Anlagen für sportliche Zwecke und sportliche Zwecke (z.B. Indoor-Spielhalle, Spielplatz, Minigolf),
   - Gastronomische Einrichtungen und Kioske mit betriebsnotwendigen Einrichtungen und Anlagen (Biergarten),
   - Spielplätze,
   - Einrichtungen und Flächen zur Ver- und Entsorgung (z. B. Müllsammelplätze),
   - Flächen, die der ortsverträglichen Entwässerung dienen und Kläranlagen (z.B. Flächen, die der ortsverträglichen Entwässerung dienen und Kläranlagen (z.B. Sickerteiche, Wasserfassungen),
   - Parkanlagen und Wasserflächen sowie Einrichtungen, die der Oberflächenentwässerung dienen,
   - Schulu- und Gartenbau,
   - Anlagen für die Erzeugung mit Stallungen und Koppeln.

2. Innerhalb des festgesetzten SO 1-Gebietes können ausnahmsweise die nachfolgenden Nutzungen und Einrichtungen zugelassen werden:

   - Fahrgeschäfte, Spielerinnichtungen und Schaubudenbetriebe, wenn diese gegenüber der Hauptnutzung untergeordnet (untergeordnet) und, d.h. nicht mehr als 20 % der in SO 1-Gebiet zulässigen Grundfläche beanspruchen.

(2) SO 2-Gebiet „Freizeit- und Erlebnispark"

Innerhalb des festgesetzten SO 2-Gebietes sind die nachfolgenden Nutzungen und Einrichtungen allgemein zulässig:

   - Büros und Verwaltungseinrichtungen,
   - Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, dem Betrieb des Freizeit- und Erlebnisparks dienen, inkl. Lagerhallen, Lagerflächen (Betriebshof),
   - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
   - Gastronomische Einrichtungen und Kioske,
   - Einrichtungen und Flächen zur Ver- und Entsorgung (z. B. Müllsammelplätze),
   - Flächen, die der ortsverträglichen Entwässerung dienen und Kläranlagen (z.B. Sickerteiche, Wasserfassungen),
   - Spielerinnichtungen und Schaustellungen,
   - Werbeanlagen an der Stelle der Bauanlagen.

(3) SO 3-Gebiet „Freizeit- und Erlebnispark"

1. Innerhalb des SO 3-Gebietes sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen und Einrichtungen allgemein zulässig:

   - PKW-Stellplätze sowie Standplätze für Wohnmobile, die in funktionalen Zusammenhang zum Freizeit- und Erlebnispark stehen,
   - Einrichtungen, Saalbau Anlagen und Flächen zur Ver- und Entsorgung (z. B. Müllsammelplätze),
   - Flächen, die der ortsverträglichen Entwässerung dienen (Fahrwege und Fullwege),
   - Photovoltaik-Freiflächenanlagen (unbewegliche oder nachgeführte Photovoltaik-Anlagen, die in Form von Modulen oder Paneelen, Photovoltaik-Anlagen, die in Form von Modulen oder Paneelen, die Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Sonnenenergie, einschließlich der Anlagen zur Speicherung von Strom und