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

Aufstellungsbeschluss

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

Salzhemmendorf, den _____

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: LGLN
Gemarkung: Benstorf, Flur: 1 und 5

Teilplan 2
Gemarkung: Arnerfeld, Flur: 1

Quelle: © GeoBasis-DE/LGLN (2026)

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Katasteramt Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und wird die städtebaulich relevanten bestehenden baulichen Anlagen sowie die Plangrenze richtig und vollständig nach Lage, Form und Maßen bis zum Tag der Ausfertigung des Bebauungsplanes (WA) 4.1/12/2025. Stand vom 08.01.2026.
Es ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

(Vermessungsrat)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 190 „Saaletal", Ortsteil Benstorf, und der Entwurf der Begründung wurden unter Mitwirkung der ausgewählten Planverfasser erstellt.

Begründung und Planzeichnung: Umweltbericht:

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
Fauststraße 7
31675 Bückeburg
Tel.: 05722 - 7188760

Planungsgruppe Umwelt
Geitener Straße 21
30629 Hannover
Tel.: 05105 - 52616

Bückeburg, den _____ Emmerthal, den _____

Planverfasser Planverfasser

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 190 „Saaletal", Ortsteil Benstorf, sowie dem Entwurf der Begründung einschl. 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 Stellungnahmen wurden in der Zeit vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit den ortsüblichen Bekanntmachungen auf der Internetseite des Flecken Salzhemmendorf veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die betroffenen Behörden durch eine öffentliche 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 Bedenken und Anregungen 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 Gleichen- und Weserzeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal", Ortsteil Benstorf, ist damit am _____ in Kraft getreten.

Salzhemmendorf, den _____

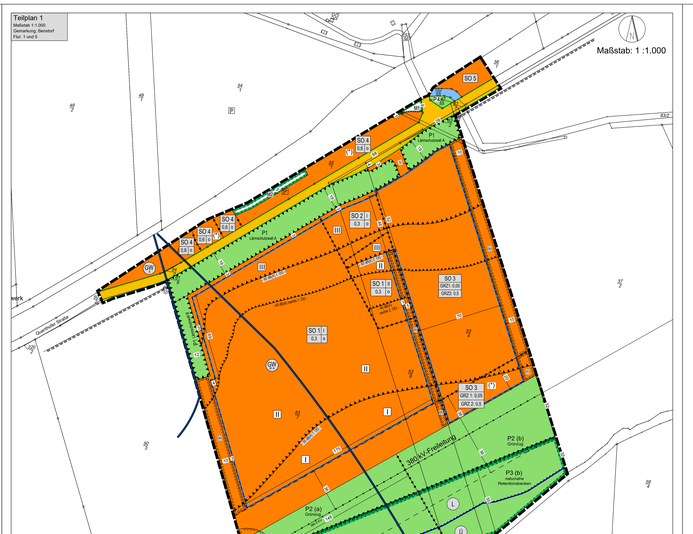
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 190 „Saaletal", Ortsteil Benstorf, ist die 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" (siehe textl. Festsetzungen § 1 (1))	§ 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 (3))	§ 11 BauNVO
SO 4	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freizeit- und Erlebnispark" (siehe textl. Festsetzungen § 1 (4))	§ 11 BauNVO
SO 5	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freizeit- und Erlebnispark" (siehe textl. Festsetzungen § 1 (5))	§ 11 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3	Grundflächenzahl (siehe textl. Festsetzungen § 2)	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
		§ 16 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZE

a	Abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzungen § 3)	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
		§ 23 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

	öffentliche Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

380 kV	380 kV - Freileitung, oberirdisch	§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
	Schutzstreifen der 380 kV-Freileitung	

GRÜNFLÄCHEN

P1	Private Grünfläche Zweckbestimmung: "Lärmschutzwall A" (siehe textl. Festsetzungen § 8 (1))	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
P2 (a/b)	Private Grünfläche Zweckbestimmung: "Grünzug" (siehe textl. Festsetzungen § 8 (2))	
P3 (a/b)	Private Grünfläche Zweckbestimmung: "naturnahe Retentionsbecken" (siehe textl. Festsetzungen § 8 (3))	
P4	Private Grünfläche Zweckbestimmung: "Verkehrsgrün" (siehe textl. Festsetzungen § 8 (4))	

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

	Wasserfläche (offener Graben)	§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzungen § 9)	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzungen § 10 (1))	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
SO 4.1 SO 4.2 SO 3.1 SO 3.2 SO 3.3	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Immobilienbüro (siehe textl. Festsetzungen § 1 (1))	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
	Grenze der maßgeblichen Außengeräuschpegel (siehe textl. Festsetzungen § 1 (1) und § 1 (2))	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
GRZ 0,4 GRZ 0,5 GRZ 0,6	Umgrenzung von Flächen mit nach dem schalltechnischen Nachweis unterstellt nach 1. OG und 2. OG die Abgrenzung der zulässigen Grundflächenzahlen (siehe textl. Festsetzungen § 2 (2) Nr. 2)	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
P2 (a) P2 (b)	Bezeichnung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche (siehe textl. Festsetzungen § 2 (2) Nr. 2)	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Schutzzone Mastbereich der 380-kV-Leitung) (siehe textl. Festsetzungen § 4)	

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN (innerhalb des Plangebietes)

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (Trinkwassergewinnungsgebiet (TWGG) "Benstorf"	§ 9 (6) BauGB
	Überschwemmungsgebiet "Aue" (vorläufig gesichert)	

UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS

	Landschaftsschutzgebiet LSG HM 00004 Saaletal	§ 9 (6) BauGB

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN (außerhalb des Plangebietes)

UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS

	Landschaftsschutzgebiet LSG HM 00004 Saaletal	§ 9 (6) BauGB

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Schutzbereich der Richtfunktrasse
	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
	Bemaßung

Hinweis zur erneuten, eingeschränkten und verkürzten Veröffentlichung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Überarbeitung der Änderungen des Planentwurfs in den textlichen Festsetzungen sind die entsprechenden Texte **fett** und **kursiv** gedruckt und gelb hinterlegt.

Die jeweiligen textlichen Festsetzungen sind gegenüber der bereits veröffentlichten Planfassung unverändert geblieben.

I. Textliche Festsetzungen

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

Das freigestellte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnispark" **(SO 1 – SO 5)** dient ausschließlich der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für den Freizeitsport und Freizeitaktivitäten sowie zur Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für den dazugehörigen Versorgungs- und Freizeitverkehrsraum sowie zur Unterbringung von Einrichtungen und Flächen und wird wie folgt gegliedert:

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

Zu den nachfolgenden Nutzungen sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen und Einrichtungen allgemein zulässig:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung gestellt werden,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschl. Hotel, die der Hauptnutzung (Ferienhäuser und Ferienwohnungen) gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Ecke und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. Indoor-Spielhalle, Spielplatz, Sportplatz),
- Gastronomiebetriebe (Einkehr und Verpflegung) einschließlich der Außenbereiche in Anlagen (Außenterrassen, Biergarten),
- Einzelhandelsbetriebe,
- Einrichtungen und Anlagen für den Freizeitsport (z.B. Multomaneinplätze),
- Flächen, die der wetterfesten Ereignisfläche sowie zur Ordnung des ruhenden Verkehrs dienen (Stellplätze),
- land- und wasergebundene Fortbewegungsmittel, z.B. Eisenbahnen, Einschwenkbahnen, Ausflugsschiffe,
- Parkplätzen und Wasserflächen sowie Einrichtungen, die der Oberflächenwasserableitung dienen,
- Anlagen für Kinder,
- Anlagen für die ordnungsgemäße Entsorgung.

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

Zu den nachfolgenden Nutzungen sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen und Einrichtungen allgemein zulässig:

- Büro- und Verwaltungseinrichtungen,
- Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, die dem Betrieb des Freizeit- und Erlebnisparks dienen, inkl. Lagerflächen, Leitungsnetzwerken,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Hauptnutzung gegenüber untergeordnet sind (mindestens 50 % der Gesamtnutzfläche),
- Gastronomiebetriebe Einrichtungen und Kioske,
- Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen,
- Flächen, die der wetterfesten Ereignisfläche sowie zur Ordnung des ruhenden Verkehrs dienen (Stellplätze, Zu- und Ausfahrten),
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Werbeanlagen an der Stelle der Leistung.

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

Zu den nachfolgenden Nutzungen sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen und Einrichtungen allgemein zulässig:

- PKW-Stellplätze sowie Standplätze für Wohnmobile, die in funktionalem Zusammenhang zum Freizeit- und Erlebnispark stehen,
- Einrichtungen, Bauliche Anlagen und Flächen zur Ver- und Entsorgung (z. B. Mülltonnenplätze),
- Flächen, die der wetterfesten Ereignisfläche(n) dienen (Fahrwege und Fußwege),
- Einrichtungen und Anlagen für den Freizeitsport und Freizeitaktivitäten (z.B. Multomaneinplätze, Spielplatz, Sportplatz, Tennisplatz) und die für den Betrieb der Anlage notwendigen technischen Einrichtungen (z.B. Wechselrichter, Trafostation, Verteilanlage) auch in Kombination mit Stellplätzen
- Innerhalb des freigestellten SO 3-Gebietes können ausnahmsweise die nachfolgenden Nutzungen und Einrichtungen zugelassen werden:
  - Carports, wenn sie in Verbindung mit Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien errichtet werden.

(4) *SO 4-Gebiet „Freizeit- und Erlebnispark" „Bauparkplatz"*

Innerhalb des freigestellten SO 4-Gebietes sind nur Stellplätze für die vorübergehende Abstellung von Fahrzeugen und Wohnmobilen zulässig. Die Anzahl der Stellplätze ist auf die Betriebszeit beschränkt Freizeitparkbetrieb (Saisonbetrieb).

Innerhalb des freigestellten SO 4-Gebietes sind oberirdische Wartebereiche in eingeschossiger, offener Bauweise und einer max. Grundfläche von 10 m² ausnahmsweise zulässig.

(5) *SO 5-Gebiet „Freizeit- und Erlebnispark" „Mastbereich/Mastbereich"*

Innerhalb des freigestellten SO 5-Gebietes sind nur Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

(1) Grundflächenzahl

Aufgrund der baulichen Eigenart (unterschiedliche Flächeninanspruchnahme) der Photovoltaikanlage wird die Grundflächenzahl (GRZ) in SO 3-Gebiete für diese Anlage die Grundflächenzahl (GRZ) in GRZ 1 und GRZ 2 wie folgt gegliedert:

1. Die innerhalb des festgesetzten SO 3-Gebietes festgesetzte GRZ 1 wird die maximal zulässige Bodenversiegelung inklusive Technikgebäude und die für den Betrieb der Anlage notwendigen technischen Einrichtungen hier (z.B. Fundamente, Trafostationen etc.).
2. Die innerhalb des festgesetzten SO 3-Gebietes festgesetzte GRZ 2 wird die maximal zulässige Grundfläche der Photovoltaikanlage einschl. Modulgestelle.

(2) Überschreitung der Grundflächenzahl

Die innerhalb des festgesetzten SO 3-Gebietes festgesetzte GRZ 1 darf durch die Grundfläche von:

- Garagen und Stellplätzen mit Zufahrten für Wohnmobile,
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unter Geländehöhe und Flächen zur Ver- und Entsorgung (z. B. Mülltonnenplätze) sowie
- Flächen, die der wetterfesten Ereignisfläche(n) (Fahrwege und Fußwege),

bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

(3) Höhenbegrenzung baulicher Anlagen

1. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des SO 1-Gebietes und innerhalb der mit einem (*) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche des SO 3-Gebietes sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gem. § 9 Abs. 1 nur bis zu einer Gesamthöhe von max. maximal 86,50 m ü. NHN zulässig.
2. Die Gesamthöhe in SO 2-Gebiete, und die dem Freizeit und Erlebnispark dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen sowie die Gebäude und Anlagen für den Versorgungsverkehr (Stellplätze und Ausfahrtsbereiche, bis zu einer Gesamthöhe von maximal2,7 m zulässig. Bezugspunkt ist die Höhe der geplanten Gradiente der festgestellten öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Quartiers Straße). Als maßgeblicher Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachhaut definiert. Falls die Gelände von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus gesehen, nach hinten ansteigt, darf der Bezugspunkt um das Maß der Geländeanstieg reduziert, die einzuhaltende Gesamthöhe ist dann die Summe aus der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes zuzüglich der Höhe von der Bezugsebene. Geringfügige, bestimmte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig.

§ 3 Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der SO 1- bis SO 4-Gebiete nicht zulässig.

§ 4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone „Mastabstand der 380-kV-Leitung")
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 11 BauGB)

Innerhalb des Anlagenbereiches SO-Gebiete der Anlagenzeichen (Anlagen Photovoltaik) „P1 – Trafoflächen (a) und P1 „naturnahe Retentionsbecken" Trafofläche (b); P2 – Trafoflächen (a) und P2 „naturnahe Retentionsbecken" Trafofläche (b) und P3 „naturnahe Retentionsbecken" Trafofläche (b) sowie die Anlagen der Photovoltaikanlage und die Errichtung von baulichen Anlagen oder Anlagen und Einrichtungen sowie Flächen, die zur Errichtung von Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Flächen, die zur Bepflanzung, Bepflanzung, Aufforstungen sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

§ 5 Richtfunkstrecke und Abstände des Sendeschwenkers
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 15 BauGB)

(1) Die innerhalb der festgestellten SO 1 bis SO 5-Gebiete artfremde Oberflächenmasse ist über Bauten und Anlagen, die der Sicherung der Funktionsfähigkeit der Richtfunkstrecke dienen, die Zweckbestimmung „Leitungsgebiete Bauten zur Richtfunkung bzw. zur hydraulischen Ausgleich abzuleiten und dort derart zurückzuführen, dass nur die natürliche Oberflächenmasse und unbebauten Grundstücken an der nächste Vorfluter abgegeben werd (Das erforderliche Rückgewinnungsvolumen beträgt mind. 50 m³ bebauten Fläche. Der Abflussbereich wird auf 10 lfd. und ist begrenzt.

(2) Innerhalb des SO 3-Gebietes ist die Befestigung von folgenden Flächen und Anlagen nur in wasser- und luftdurchlässiger Weise zulässig (Abflussbeiwert von max. 0,5):

- Stellplätze einschl. Standplätzen für Wohnmobile,
- Flächen zur Ver- und Entsorgung (z. B. Mülltonnenplätze).

§ 6 Private Grünflächen/Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Private Grünfläche (P1) mit der Zweckbestimmung **„Lärmschutzwall A" und „Lärmschutzwall B"**:

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche (P1) mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall A" und „Lärmschutzwall B" sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Die Bepflanzung ist in der Art und Weise wie in Angaben der Bemaßung zu pflanzen und zu 25 % aus Bäumen als Hinter und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Hinter, I. verpflanzt, 150 -200 cm hoch und die Sträucher, I. o verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Sie sind zu anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.

(2) Private Grünfläche (P2) **- Trafofläche (a)/Trafofläche (b)** mit der Zweckbestimmung **„Grünzug"**

Es ist innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche (P2 – Trafofläche (a)/Trafofläche (b)) mit der Zweckbestimmung „Grünzug" eine naturnahe Grünanlage mit Gehölzen zu errichten. Die Anlage ist mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 200 m² allgemein zulässig:

- **a)** Anlagen für die Gesundheit, Sport und Freizeitzwecke für Sitzungen, Ausstellungen sowie Weiterbildungsmaßnahmen **einschl. ihrer Erschließungswege;**
- **b)** Anlagen für Kinder einschließlich Kinderspielplatz;
- **c)** Durchgrünung durch Anpflanzungen von niedrig wachsenden Sträuchern und Bäumen;
- **d)** Durchgrünung durch Geländemodellierungen/Aufschüttungen in Form von Wällen und Hügeln.
- **Erschließungswege gem. Ziffer a) sind nicht zulässig.**

Die unter Nr. 1 bis 4 genannten Bauten/Anlagen, niedrig wachsenden Sträucher und Bäume sind auf der vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmenfläche und die zu einer max. Höhe von 86,00 m ü. NHN zulässig (siehe § 4 Abs. 3 Nr. 5 und Hinweis Nr. 9). Die jeweiligen Bauten/Anlagen sind mindestens 3 m von der Grundstücksgrenze zu der Straßenverkehrsfläche **(SO 5)** und der Unterbringung von Fahrrädern und Fahrzeugen sowie zur Bepflanzung und Begrünung der Grundstücksfläche zu verzichten.

Hinweis zum Hochwasserschutz

Die Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Aue und zu beachten (siehe Hinweis Nr. 10). Die Bauten und Anlagen sind hochwassersicher zu errichten (gem.§ 78 Abs. 2 WHG (Hochwasserschutz).

Die Innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Aue vorgesehenen Maßnahmen (siehe § 4 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen) bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung/Planfeststellung (siehe § 78 Abs. 3 WHG) und sind hochwassersicher zu errichten.

Die Abgrenzung des vorläufig gesicherten und des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie weitere Hinweise sind der Begründung, Kapitel 4.6.1 (Hochwasserschutz) zu entnehmen.

Ökologische Bauausführung

Zur Schonung, zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ist helfen eine ökologische Bauausführung durchzuführen.

Hinweise zur Gründung der Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Sollten Pfähle, Heben oder sonstige Gründungsmöglichkeiten Anlagen bis in die wassergesättigte Zone reichen, wird empfohlen, dass von diesen keine Schadstoffe ins Grundwasser gelangen (z.B. Anlage von Korrosion). Untersuchungen haben gezeigt, dass dies bei der Verwendung von verzinkten Bauteilen unter Umständen auftreten kann.

Hinweise der Deutschen DAB AG

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Bahnrechtenen der Bahnlinie Lühne – Hameln – Hildesheim. Die Anforderungen der Deutschen Bahn AG sind ihrer Konzernunternehmen zu beachten:

- Bahnbetriebliche Sicherheitsanforderungen,
- Schutz und Freihaltung von DB-Flächen,
- Bau- und Nutzungsbeschränkungen in Gleisnähe,
- Schutzmaßnahmen gegen Immissionen,
- Immissionen und Blendwirkungen,
- Abstimmungs- und Genehmigungserfordernisse,
- Beteiligung der DB AG in weiteren Verfahren,

sind zu beachten und einzuhalten.

Es ist hinsichtlich der Bauarbeiten während der Baumaßnahme mit dauerhaften Beeinträchtigungen des Betriebes der Bahnanlagen zu rechnen. Die Bahnanlagen müssen über den Betriebszustand der Bahnanlagen während der Bauarbeiten (z.B. 13 m lang) an den jeweils eingriffsrelevanten Stellen errichtet. Die Stangen werden dabei in regelmäßigen Abständen und in 2 m Abstand zu Bahnanlagen.

Zum Schutz des Bieres sind innerhalb der privaten Grünfläche (P3 (a/b)) folgende Regelungen einzuhalten:

1. Baustellgeräten sollen nur außerhalb der Zeit der Jungenaufzucht und Hauptaktivitätszeit erfolgen (außerhalb der Zeit vom 01 Mai bis 30 September).
2. Auch in der obigen Zeit sind Lärmschutzmaßnahmen und Sonnenabgleg keine Baustellgeräte auszuführen. Zu allen anderen Zeiten ist innerhalb der Baustelle (siehe Grünfläche P3) Schnittgeschwindigkeit zu fahren. Die eingesetzten Maschinenfüre"nnen sind bezüglich des Bieres sorgfältig zu ausrüstbeiten und entsprechend einzuwenen.
3. An der Aue ist im Uferrandbereich in einem Abstand von mind. 10 m zur Bruchzugfunktionale keine Bäume zu pflanzen. Zudem ist an der Aue ein Abstand mind. 20 m zu vorhandenen Biberbauen/ durgen einzuhalten. Es sind keine baulichen Anlagen, Wege und Zäune in diesem Bereich zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Oberflächenwasserleitung in die Aue