

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
gem. §§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung für den Bereich des Bebauungsplanes
WILDTIERPARK NINDORF

- Diese örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes.
- Die Außenwände der Gebäude im Plangebiet sind nur in gedeckten Farbflächen zulässig; lichtreflektierende Materialien dürfen mit Ausnahme von farblosem Glas/ Kunststoff nicht verwendet werden. Fensterlose Außenwände über 30 cm Ansichtshöhe sind mit Schling- und/ oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mind. eine Pflanze zu verwenden.
- Soweit keine natürlichen Materialien benutzt werden, sind als Farben für die Dachdeckung der Gebäude im gesamten Plangebiet rot, rotbraun, braun, grün und anthrazit zulässig. Lichtdurchlässige Flächen sind zulässig für Wintergärten, Gewächshäuser und bei Gebäuden, die der Tierhaltung und Präsentation dienen.
- Die Stellflächen und Zufahrten des Parkplatzes und die Wege in der privaten Grünfläche dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden; dies gilt nicht für die Zufahrten zu den Sondergebieten und für die ständig genutzten Stellflächen sowie für Bereiche, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht eine andere Befestigung erfordern.
- Das unbelastete Niederschlagswasser der Sondergebiete und der baulichen Anlagen in der privaten Grünfläche ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, verregnen, versickern oder zu nutzen.
- Ausnahme von diesen örtlichen Bauvorschriften sind zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 der Nieders. Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Nr. 2 bis 5 zuwiderhandelt und damit die Material- und Farbvorschriften für Außenwände und Dächer sowie die Vorschriften über die Befestigung der Stellflächen und Zufahrten sowie die Behandlung des Niederschlagswassers nicht beachtet.

- HINWEISE:**
- Ausgleichsmaßnahmen**
Die zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht innerhalb und außerhalb des Plangebiets und für die Inanspruchnahme von Wald sind entsprechend dem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Hanstedt vom 28.07.98 in Verbindung mit Durchführungskonzept und dem Vertrag zwischen dem Betreiber des Wildparks und der Forstbetriebsgemeinschaft Eggestorf - Hanstedt innerhalb der darin genannten Zeiträume auszuführen.
 - Für diesen Bebauungsplan gelten folgende Rechtsvorschriften:
Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN WILDTIERPARK NINDORF

- Festsetzungen für die Sondergebiete**
 - Für alle Sondergebiete wird die eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Die Firsthöhe von Gebäuden darf max. 12 m über Oberkante des Erdgeschossfußbodens betragen. Mind. 20% der Fläche des jeweiligen Sondergebiets ist als offene Vegetationsfläche anzulegen und als gärtnerische Anlage oder mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

- Im Sondergebiet 1 sind zentrale Parks des Parks zulässig, z. B. Eingangsgebäude, Verwaltung, Gastronomie, Werkstätten, Versorgungs- und Betriebsanlagen, Schulungs- und Informations-einrichtungen, Spielplatz mit Freizeiteinrichtungen sowie bauliche Anlagen für Tierhaltung und Präsentation.
- Im Sondergebiet 2 ist eine verdichtete Gehegengestaltung mit baulichen Anlagen zur Tierhaltung und Präsentation wie z. B. die Errichtung eines Bauernhofes als Schaubauwerk mit typischer Tierhaltung, mit Schulungs-, Informations- und Freizeiteinrichtungen zulässig.
- Im Sondergebiet 3 sind betriebliche Einrichtungen wie z. B. Lagerräume, Werkstätten, Versorgungsanlagen und betriebszugehöriges Wohnen zulässig.
- Im Sondergebiet 4 sind Erhaltungseinrichtungen mit Gastronomie, Anlagen für die Tierhaltung und Präsentation und bis zu zwei Betriebswohnungen für Tierpfleger zulässig.
- Im Sondergebiet 5 sind gastronomische Einrichtungen und dazugehörige Freizeitanlagen zulässig.

2. Festsetzungen für die übrigen Flächen

- (1) In der privaten Grünfläche sind folgende Nutzungen zulässig:
30.000 qm Tiergehege mit der Tierhaltung dienenden Gebäuden, Gebäuden der Infrastruktur sowie in die Grünfläche integrierte Freizeitanlagen, die mit den Zielen des Wildtierparks vereinbar sind, 103.000 qm offene Tiergehege, gärtnerische Anlagen, Teiche und Wegeflächen, 103.000 qm Tiergehege mit Gehölzstrukturen und 120.000 qm Flächen mit Gehölzstrukturen.
 - In den Tiergehegen sind die gem. der Genehmigung nach § 45 NNatSchG notwendigen Einrichtungen wie z. B. Ställe, Unterstände, Volieren, Futteranlagen, Tränken, Einfliegungen, Schutzanlagen, Präsentations- und Schauwälder, Ausschusplattformen und Besuchertribünen, Anlagen zur Information u. ä. zulässig.
 - Gebäude der Infrastruktur (z. B. Schutzhütten, Toiletten, Info- Stände oder Kloske) sind in der privaten Grünfläche mit einer Grundfläche von bis zu 40 qm zulässig.
 - Die Breite der Wege in der privaten Grünfläche wird auf 3,5 m begrenzt; für Bereiche mit starkem Besucherverkehr ist eine Breite von max. 6 m zulässig.
 - In Gehegen mit Gehölzstrukturen sind mind. 30 % der Gehegefläche als Laubmischwald zu erhalten oder zu entwickeln.
 - Die auf den Flächen mit Gehölzstrukturen vorhandenen Nadelbaumkulturen sind in naturnaher Laubmischbaum- Flächen umzuwandeln; die Laub-, Buch- und Sumpfbaum- Zonen sind zu erhalten und zu entwickeln. Es sind als Entnahme nur Einzelschläge zulässig. Das Aufkommen von natürlichem Aufwuchs ist zu fördern. Totholz ist im Bestand zu belassen, wenn die Verkehrssicherungspflicht nicht beeinträchtigt wird. Ein Anteil von Lichtungsfuren von mind. 5% ist auf wechselnden Standorten zu erhalten.
- Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Die mit "A" gekennzeichneten Flächen sind als naturnaher Laubmischwald zu erhalten und zu sichern.
 - Die mit "B" gekennzeichneten Flächen (Nadelwald) sind durch Einzelschläge, natürlichen Aufwuchs und Umpflanzungsmaßnahmen in einen naturnahen Laubmischwald umzuwandeln.
 - Die mit "C" gekennzeichneten Flächen sind als naturnaher Buch- und Sumpfwald zu erhalten und zu sichern.
 - Die mit "D" gekennzeichneten Flächen sind durch natürlichen Aufwuchs und Bepflanzungsmaßnahmen als naturnaher Buch- und Sumpfwald zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
 - Auf der mit "E" gekennzeichneten Fläche ist die artreiche Krautflur als Waldlichtung durch freie Sukzession und Verhinderung der Bestockung mit Wald zu erhalten und zu sichern.

- Die in der Planzeichnung festgesetzten offenen Wasserläufe sind zu renaturieren bzw. zu erhalten und in den Gehegeflächen mit einer Breite von 2,5 m breiten Streifen durch Einzäunung vor Beeinträchtigungen zu schützen. Zur Anlage von Übergängen ist eine Unterbrechung mit Verrohrung bzw. Bauweise zulässig.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Schutzgebiete für Oberflächenwasser sind als Schönlängleiche mit einem vielfältigen Uferprofil sowie mit großflächigen Röhricht- und Sumpfröhren naturnah herzustellen.
- Waldränder sind in einer Breite von 5 bis 10 m mit einem Waldmantel aus angepflanzten heimischen Gehölzarten und einem angrenzenden krautigen Waldsaum mehrstufig aufzubauen.
- Soweit die Parkplatzfläche nicht gleichzeitig als Grünland genutzt wird, ist im Bereich der Stellplätze je 5 Stellplätze ein großkröniger Laubbäum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
- Für Baum- und Strauchpflanzungen außerhalb der Sondergebiete sind standortgerechte, einheimische Arten gem. Artenlisten als Anhang zum Grünordnungsplan zu verwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Hanstedt diesen Bebauungsplan "Wildtierpark Nindorf" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

Hanstedt, den 21.09.2004
gez. Cöhrs
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.10.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wildtierpark Nindorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.05.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hanstedt, den 21.09.2004
gez. Höper
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Hanstedt, Flur 2, Maßstab 1:2000.
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbsmäßige Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes v. 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187 in der z. Z. geltenden Fassung).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 13.02.1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Lüneburg, den 17.09.2004
gez. Leptien
Leptien

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgefertigt von dem Architekturbüro Alfred und Marc Hufenbach, Hanstedt, und dem Büro für Ortsplanung Peter Rieckmann, Stelle.
Hanstedt/ Stelle, den 15.09.2004
gez. A. Hufenbach
A. Hufenbach
gez. M. Hufenbach
M. Hufenbach
gez. P. Rieckmann
P. Rieckmann

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.10.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.01.2004 öffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.01. bis 18.02.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Hanstedt, den 21.09.2004
gez. Höper
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Hanstedt, den
Entfällt
Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfachten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
Hanstedt, den
Entfällt
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.09.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Hanstedt, den 21.09.2004
gez. Höper
Gemeindedirektor

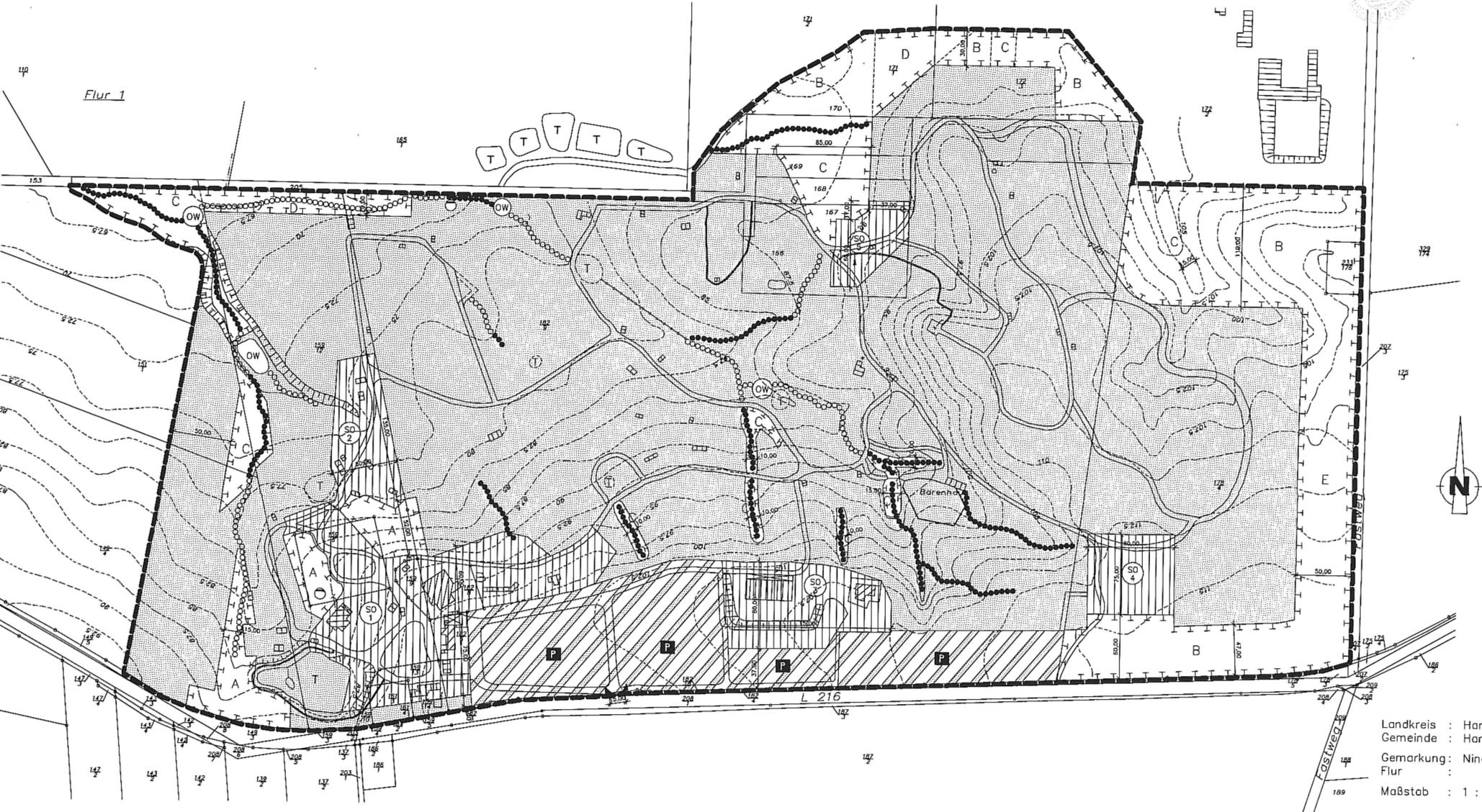
Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat ist gemäß § 10 BauGB am 05.01.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg, Nr. 01/2005, Seite 6, bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 05.01.2005 rechtsverbindlich geworden.
Hanstedt, den 07.01.2005
gez. Höper
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Hanstedt, den
Gemeindedirektor

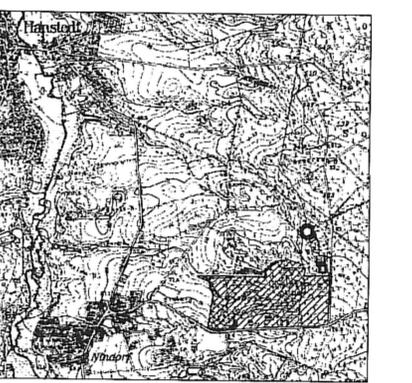
Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Hanstedt, den
Gemeindedirektor

Begläubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplans stimmt mit der Urschrift überein.
Hanstedt, den 08.09.2005
A. Hufenbach
Gemeindedirektor

- PLANZEICHENVERORDNUNG WILDTIERPARK**
- Art der baulichen Nutzung**
SO 1
Sondergebiete, die der Erholung dienen. Hier SO, - SO, Siehe textliche Festsetzung Nr. 1
 - Verkehrsflächen**
Begrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Parkplatz
Einfahrtsbereich
 - Grünflächen**
Private Grünfläche
Siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
Schutzgebiete für Oberflächengewässer
Siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.4
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Wasserläufe- Renaturierung
Siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.3
Wasserläufe- Erhaltungsgebot
Siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.3
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Siehe textliche Festsetzungen 2.2
verrohrter Wasserlauf (nachrichtliche Darstellung)
 - Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Sonstige Abgrenzungslinien (nachrichtlich)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
Kläranlage
 - Sonstige Planzeichen**
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Gemeinde Hanstedt
Bebauungsplan
"Wildtierpark Nindorf"
mit örtlichen Bauvorschriften



HUFENBACH/RIECKMANN
BÜRO FÜR ORTSPLANUNG
LINDENALLEE 1
21271 HANSTEDT
DATUM : 07.01.2005
BLATT-NR. : 1
BLATT-GR. : 69,5/95,5

Landkreis : Harburg
Gemeinde : Hanstedt
Gemarkung : Nindorf
Flur : 2
Maßstab : 1 : 2000