

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt: Lebensmittel - Einzelhandel" (siehe textl. Festsetzungen § 1)	§ 11 (3) BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
GHmax 99,5 m ü.NHN	maximale Gebäudehöhe = 99,5 m ü.NHN (über Normalhöhennull)	§ 16 BauNVO
BAUWEISE, BAUGRENZE		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
a	abweichende Bauweise, i.S. einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
VERKEHRSLÄCHEN		§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Ein- und Ausfahrtsbereich	
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN		§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
	Haupt- Trinkwasserleitung, unterirdisch	
	Regenwasser-Hauptsammler, unterirdisch	
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES		§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
	Heilquellenschutzgebiet (HQS) Bad Eilsen Zone III a, Gebietsnummer 03257005191, Teilgebietsnummer 002) gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich	
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN		§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 9)	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		§ 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
	Bezugspunkt in m ü. NHN für die Begrenzung der Gebäudehöhe	
	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Einhäusung der Anlieferung) (Hinweis: Die Einhausung der Anlieferung kann von der im Plan dargestellten Flächenfestsetzung geringfügig vorhabenbedingt abweichen.)	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (Altstandort)	§ 9 (5) Nr. 3 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Leitungsträgers zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Wasserversorgungsunternehmen zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	Gebäude	
	Flurstücksnummer	
	Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten	
	Bemaßung	
	Fußweg	

II. HINWEISE

Hinweis: Die aufgeführten Hinweise wurden auf der Grundlage geltender Rechtsvorschriften aktualisiert und ergänzt.

1. Rechtsgrundlagen und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung – PlanZV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 598).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578).

2. Textliche Festsetzungen

Die in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 19 „Arensburger Straße“, Gemeinde Bad Eilsen, und Nr. 17 „Arensburger Straße“, Gemeinde Heeßen, getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben – soweit diese nicht von der 5. Änderung betroffen sind - unverändert und weiterhin rechtsverbindlich. Auf die Bebauungspläne Nr. 19 „Arensburger Straße“, Gemeinde Bad Eilsen, 4. Änderung, und Nr. 17 „Arensburger Straße“, Gemeinde Heeßen, wird verwiesen.

3. Örtliche Bauvorschriften

Die in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 19 „Arensburger Straße“, Gemeinde Bad Eilsen, 4. Änderung, und Nr. 17 „Arensburger Straße“, Gemeinde Heeßen, getroffenen örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert und weiterhin rechtsverbindlich. Auf die Bebauungspläne Nr. 19 „Arensburger Straße“, Gemeinde Bad Eilsen, 4. Änderung, und Nr. 17 „Arensburger Straße“, Gemeinde Heeßen, wird verwiesen.

4. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei zukünftigen geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tongefäßen, Hähnenkammern, Schalen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentration, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder E-Mail: archaeologie@schaumburgerlandtschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Hinweise zum Immissionsschutz

Die in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 19 „Arensburger Straße“, Gemeinde Bad Eilsen, und Nr. 17 „Arensburger Straße“, Gemeinde Heeßen, getroffenen Hinweise zum Immissionsschutz bleiben unverändert. Auf die Bebauungspläne Nr. 19 „Arensburger Straße“, Gemeinde Bad Eilsen, 4. Änderung, und Nr. 17 „Arensburger Straße“, Gemeinde Heeßen, wird verwiesen.

6. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III a des Heilquellenschutzgebietes (HQS) Bad Eilsen, Gebietsnummer 03257005191, Teilgebietsnummer 002. Die Bestimmungen der Heilquellenschutzverordnung sind zu beachten.

7. Maßnahmen für den Artenschutz, Baufeldräumung

Vor der Freimachung des Baufeldes sind die betroffenen Gehölz- und Gebüdsbestände auf Brutstätten von Vögeln und auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu untersuchen (Spaltenquartiere). Hinweise hierauf liegen derzeit allerdings nicht vor.

Die Baufeldfreiräumung in Verbindung mit Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte/-rodungen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit, gesetzliche Rege-lungen des §39 BNatSchG).

Sofern Rodungs-/ Fällarbeiten innerhalb der Vogelbrut- bzw. Fortpflanzungszeit unvermeidbar sind (abweichender Baubeginn), ist das Vorkommen von Bruten durch eine fachlich qualifizierte Person (Ornithologe) vor Baubeginn/ Baufeldräumung auszuschließen ist. Ein abweichender Baubeginn ist dabei im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Ein Umbau oder Abriss von Gebäuden soll nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse vom 01. November bis 31. März erfolgen. Ein abweichender Zeitraum ist auch hier im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Vor Umbau oder Abriss von Gebäuden ist zudem eine örtliche Überprüfung durch eine fachlich qualifizierte Person (Fachperson für Fledermäuse) auf mögliche Fledermausvorkommen und Quartierfunktionen durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Der Bericht ist vor dem Beginn baulicher Maßnahmen der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen.

Sollten sich Funde von genutzten Quartierplätzen ergeben, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg abzustimmen.

Durch Umsetzung von entsprechenden Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Konfliktvermeidung kann ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

8. Hinweise zum Bodenschutz, Bauphase

Oberboden ist, sofern für die Realisierung von Bauvorhaben erforderlich, vor Baubeginn abzuschleiben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Mit Oberboden ist schonend umzugehen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren (s. § 202 BauGB). Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf geeigneten Flächen wieder einzubringen (Wiederandeckung).

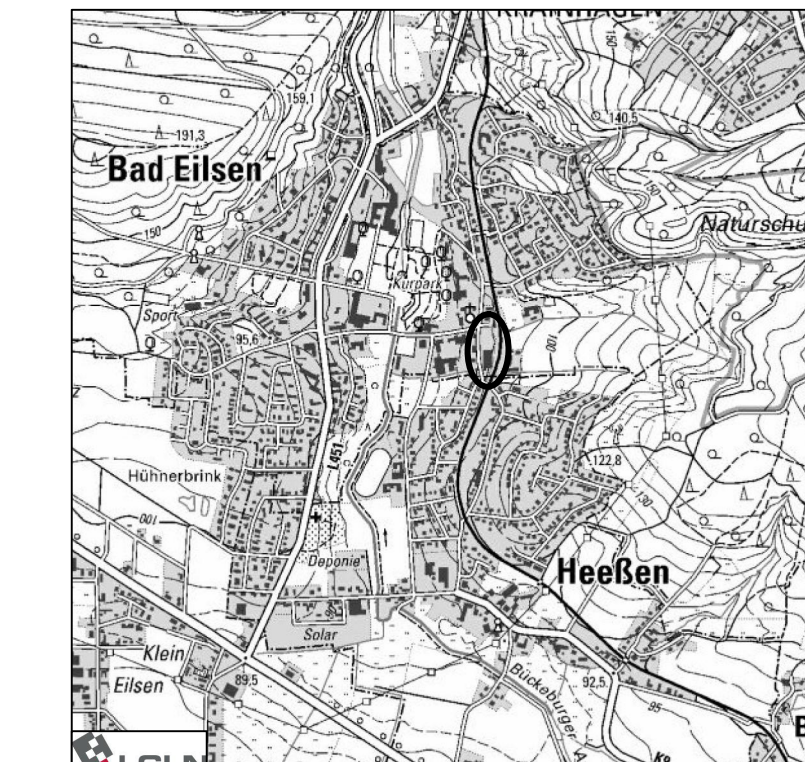
Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken, auch wenn es sich hier um bereits baubedingt überprägte, veränderte Böden handelt. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden.

Die Lagerung von Boden in Bodenmietten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639 und 18915).

Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften sollte vermieden werden.

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000 (TK 25)
Maßstab: 1:25.000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Präambel des Bebauungsplanes
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Bad Eilsen die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Arensburger Straße“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Bad Eilsen, den _____

.....

Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Eilsen hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Arensburger Straße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Eilsen, den _____

.....

Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Gemarkung: Bad Eilsen
Flur: 4

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

© 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

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

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

.....

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Arensburger Straße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie der Begründung wurde ausgearbeitet von:

Begründung und Planzeichnung: Umweltingenieur

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (fR)
Fauststraße 7
31675 Bückeburg
Tel.: 05722 - 718870
Fax: 05722 - 7188761

Bückeburg, den _____

.....

Planverfasser

.....

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bad Eilsen hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Arensburger Straße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Eilsen, den _____

.....

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Eilsen hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Arensburger Straße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung einschl. Umweltbericht (gem. § 9 Abs. 8 und § 2 a BauGB) gebilligt.

Bad Eilsen, den _____

.....

Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Arensburger Straße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung einschl. Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

Bad Eilsen, den _____

.....

Gemeindedirektor

.....

Gemeindedirektor

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Bad Eilsen, den _____

.....

Gemeindedirektor

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Eilsen Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 19 „Arensburger Straße“ 5. Änderung einschl. örtlicher Bauvorschriften

- Vorentwurf - Stand 04/2023