

**Bauleitplanung der Gemeinde Bad Eilsen
Landkreis Schaumburg**

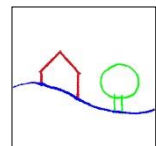
**Bebauungsplan Nr. 19
„Arensburger Straße“
- 5. Änderung -
einschl. örtlicher Bauvorschriften**

-Vorentwurf-

M. 1:500

Stand 04/2023

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeburg – Fauststraße 7
Telefon 05722-7188760 - Telefax 05722-7188761



I. Textliche Festsetzungen

Gegenstand der 5. Änderung des Bebauungsplanes sind die Änderungen und Ergänzungen der nachfolgenden Festsetzungen. Die Änderungsgegenstände sind *kursiv* und **fett** gekennzeichnet. Alle übrigen aufgeführten Festsetzungen bleiben unverändert und sind nicht Gegenstand der 5. Änderung dieses Bebauungsplanes. Diese dienen, sofern eine Festsetzung betroffenen ist, lediglich zum besseren Verständnis und der Darlegung des planungsrechtlichen Zusammenhanges und werden daher nachrichtlich dargestellt (siehe § 9 Abs. 3).

Hinweis: Die §§ 2 bis 5, 7 und 8 sowie §§ 10 und 11 bleiben unverändert.

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet (SO)

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt: Lebensmittel-Einzelhandel“ ist ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von max. **1.600 m²** zulässig. Innerhalb des Sondergebietes sind Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe allgemein zulässig, wenn diese im Verhältnis zur Hauptnutzung nur eine untergeordnete Fläche der Verkaufsfläche einnehmen (max. 10 %).

§ 6 Ableitung des Oberflächenwassers (*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB*)

Das innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen derart auf dem Grundstück zurückzuhalten, dass lediglich die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut abgegeben wird. Als Bemessung sind 5 l/s*ha für ein 10-jährliches Regenereignis zu Grunde zu legen. (Hinweis: Von dieser Festsetzung sind bestehende Entwässerungseinrichtungen ausgenommen.)

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

(1) ***Textliche Festsetzung zu (a) entfällt***

- (2) Innerhalb der mit (b1 und b2) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind bodendeckende Laubsträucher und Stauden zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der Flächen muss der Anteil bodendeckender Laubsträucher mind. 60 % betragen. Die Pflanzung hat in wuchstypischen Gruppen und zueinander versetzt mit einer Pflanzdichte von mind. 2 Pflanzen pro qm für die Laubsträucher und mind. 5 Pflanzen pro qm für die Stauden zu erfolgen. Als Pflanzqualitäten sind für die Laubsträucher mind. 40 cm hohe Sträucher zu verwenden. Die bodendeckenden Pflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für die Wartung der unterliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen ist das Entfernen der Pflanzungen zulässig, wenn sie nach Abschluss der Arbeiten wieder hergestellt werden.

Zusätzlich sind entsprechend den bisherigen Anpflanzungen in der mit (b1) gekennzeichneten Fläche mittel- bis großkronige hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen. Insgesamt sind mind. 16 Bäume zu pflanzen. Vorhandene Bäume dürfen angerechnet werden, sofern sie nicht den Stellplätzen gem. § 8 „Anzupflanzende Bäume - auf den Stellplätzen“ zuzuordnen sind. Die Artenwahl richtet sich nach den Vorgaben des § 8.

- (3) Innerhalb der mit (b2) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist die Errichtung eines Werbepylons (siehe § 4 Abs. 2 der örtlichen Bauvorschriften) sowie einer max. 1,2 m breiten Rampe und einer Treppenanlage für

Fußgänger mit den zur Sicherung der Erdoberfläche notwendigen baulichen Anlagen (z.B. Stützen, Gabionen, etc.) zulässig.

- (4) Die in ~~(1)~~ und (3) genannten Pflanzmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn im Sondergebiet, spätestens jedoch innerhalb von zwei Vegetationsperioden danach fertig zu stellen.

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 (Planzeichenverordnung – 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. 588).

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. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken 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@schaumburgerlandschaft.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 (HQSG) 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 Gebäudebestände 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 Regelungen des §39 BNatSchG).

Sofern Rodungs-/ Fällarbeiten innerhalb der Vogelbrut- bzw. Fortpflanzungszeit unvermeidbar sind (abweichender Baubeginn), ist das Vorkommen von Brut 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 Quartiersfunktionen 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 abzuschleppen 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 Bodenmieten sollte ortsnahe, 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.

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

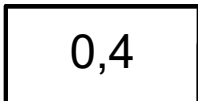


Sondergebiet mit der Zweckbestimmung
"Verbrauchermarkt: Lebensmittel - Einzelhandel"
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 11 (3) BauNVO

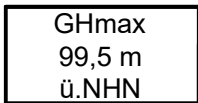
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO

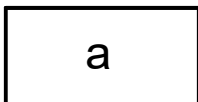


maximale Gebäudehöhe = 99,5 m ü.NHN
(über Normalhöhennull)

§ 16 BauNVO

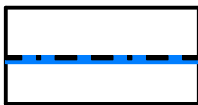
BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



abweichende Bauweise, i.S. einer offenen
Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge

§ 22 BauNVO



Baugrenze

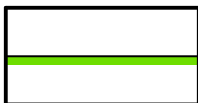
§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

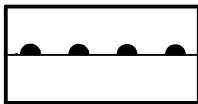
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



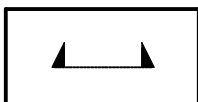
Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



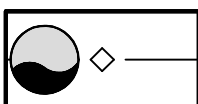
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



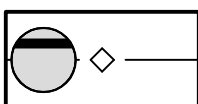
Ein- und Ausfahrtsbereich

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB



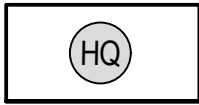
Haupt- Trinkwasserleitung, unterirdisch



Regenwasser-Hauptsammler, unterirdisch

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSER- SCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

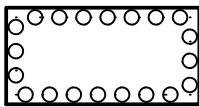
§ 9 (1) Nr. 16 BauGB



Heilquellenschutzgebiet
((HQSG) 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



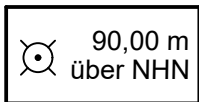
Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

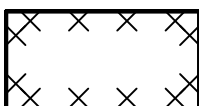


Bezugspunkt in m ü. NHN für die Begrenzung
der Gebäudehöhe



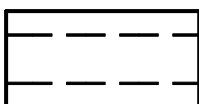
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen
und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen
Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-
Immissionsschutzgesetzes (Einhausung der Anlieferung)
(Hinweis: Die Einhausung der Anlieferung kann von der
im Plan dargestellten Flächenfestsetzung geringfügig
vorhabenbedingt abweichen.)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



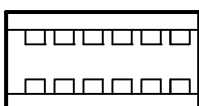
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich
mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
(Altstandort)

§ 9 (5) Nr. 3 BauGB



Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Leitungsträgers
zu belastende Flächen

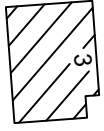
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



Mit Leitungsrechten zu Gunsten der
Wasserversorgungsunternehmen zu belastende
Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

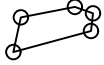
SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

Flurstücksnummer



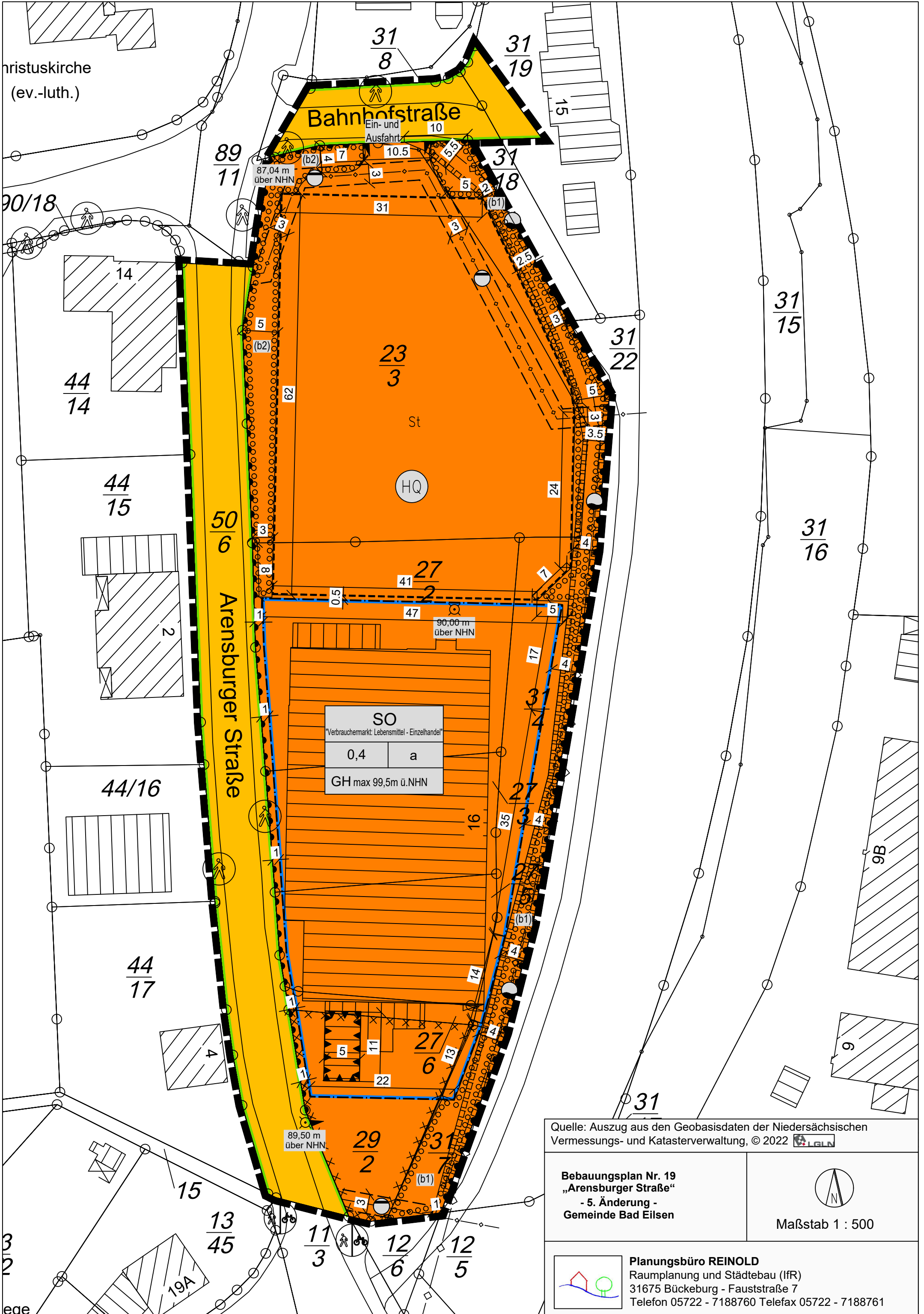
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten


$\sphericalangle 5$

Bemaßung



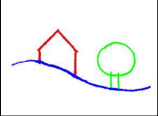
Fußweg



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 

Bebauungsplan Nr. 19
„Arensbürger Straße“
 - 5. Änderung -
 Gemeinde Bad Eilsen


 Maßstab 1 : 500



Planungsbüro REINOLD
 Raumplanung und Städtebau (IfR)
 31675 Bückeburg - Fauststraße 7
 Telefon 05722 - 7188760 Telefax 05722 - 7188761