



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2022 LGLN Landamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen

Prämbel 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 Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2022 LGLN
Landamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regierungspräsidium Hainholz-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 _____)

Riethen, den _____
LGLN, Regionaldirektion Hainholz-Hannover, Katasteramt Riethen

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

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

Begründung und Planzeichnung: Umweltbericht:

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

Planungsgruppe Umwelt
Galliser Straße 21
31860 Emmertal
Tel.: 05155 - 5515

Bückeburg, den _____ Emmertal, den _____

.....
Planverfasser
.....
Planverfasser

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Bad Eilsen hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 „Arensburger Straße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, 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. 19 „Arensburger Straße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, 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 der ortsüblichen Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde Bad Eilsen und der Samtgemeinde Eilsen veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Entwurfsunterlagen durch eine öffentliche Auslegung zeitlich zur Verfügung gestellt.

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

Inkrafttreten

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Arensburger Straße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ für den Landkreis Schaumburg ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Arensburger Straße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist damit am _____ in Kraft getreten.

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 beschädlige Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung einschl. Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

Bad Eilsen, den _____

.....
Gemeindedirektor

Ausfertigungsmerkmal

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes mit seinen 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

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt - 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) (siehe textl. Festsetzungen § 2, 4 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, Gemeinde Bad Eilsen und Nr. 17, Gemeinde Heeßen)	§ 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
VERKEHRSFÄCHEN		§ 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 (HQSG) Bad Eilsen, Gebietsnummer 03257005191, Teilgebietsnummer 002, der Schutzzone III, gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich	

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN		§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
	Umgr. 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
	Abgr. unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 (5) BauNVO
	Umgr. von Flächen für Stellplätze	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
	Bezugspunkt in m ü. NNH für die Begrenzung der Gebäudehöhe (siehe textl. Festsetzungen § 2, 4 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, Gemeinde Bad Eilsen und Nr. 17, Gemeinde Heeßen)	
	Umgr. von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Einhaltung der Anlieferung) (Hinweis: Die Einhaltung der Anlieferung kann von der im Plan dargestellten Flächenfestsetzung geringfügig vorhabenbedingt abweichen.)	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
	Umgr. von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altstandort)	§ 9 (5) Nr. 3 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Leitungsträgers zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Mit Wasserrechten zu Gunsten der Wasserversorgungsunternehmen zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN (außerhalb des Plangebietes)		
REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ		§ 9 (6) BauGB
	Baudenkmal, Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG)	

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	Gebäude	
	Flurstücksnummer	
	Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten	
	Bemaßung	
	Fußweg	

1. 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. Nicht Gegenstand der 5. Änderung dieses Bebauungsplanes. Diese dienen, sofern eine Festsetzung betroffen ist, lediglich zum besseren Verständnis und der Darlegung des planungsrechtlichen Zusammenhangs und werden daher nachrichtlich dargestellt.

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 Verkaufsfäche von max. 1.600 m² zulässig. Innerhalb des Sondergebietes sind Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe allgemein zulässig, wenn diese im Verhältnis zur Hauptnutzung eine untergeordnete Fläche der Verkaufsfäche einnehmen (max. 10 %).

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

Das innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen daran zu verhindern, dass Grundstücke zurückzuführen, dass nur 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 großkrönige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14 cm in 1 m Höhe (Hochstamm oder Alleebaum, 3kv, StU, 14/16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt sind mind. 16 Bäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume dürfen angerechnet werden, sofern sie nicht den Stellplätze gem. § 8 „Anpflanzende Bäume auf den Stellplätze“ 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 Wertebeyons (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) *Innerhalb der mit (c1 und c2) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind Laubsträucher einzeln oder in Gruppen verteilt auf der Fläche und einzelne mittel- bis großkrönige Laubbäume zu pflanzen. Bäume sind als Hochstamm oder Alleebaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 m Höhe (3kv, StU, 14/16 cm), Sträucher als mind. 1x verpflanzte, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind insgesamt mind. 15 Sträucher und mind. 5 Bäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der mit (c1) gekennzeichneten Flächen mind. zwei Bäume und 11 Sträucher und innerhalb der mit (c2) gekennzeichneten Fläche sind mind. drei Bäume und 4 Sträucher zu pflanzen. Vorhandene Sträucher und Bäume dürfen angerechnet werden, sofern sie nicht den Stellplätze (§ 8 „Anpflanzende Bäume auf den Stellplätze“) zuzuordnen sind. Die Artenwahl richtet sich nach den Vorgaben des § 8. Für die Wartung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist das Entfernen der Pflanzungen zulässig, wenn sie nach Abschluss der Arbeiten wieder hergestellt werden.*

(5) Die in (1) und (3) (2) und (4) 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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung - PlanZV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107).

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. Denkmalschutz

Baudenkmalschutz

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Baudenkmal Empfangsgebäude des Bahnhofes Bad Eilsen, Bahnhofstraße 15. Das Gebäude ist als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) im Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen.

Aus baulichmaler Sicht ist für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes als Anlage in der Umgebung des o.g. Baudenkmals nach § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) im Rahmen der Baugenehmigung eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

Gemäß § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert, oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Es wird empfohlen, die äußere Gestaltung des neuen Baukörpers einschließlich der verwendeten Materialien im Vorfeld der Baugenehmigungsplanung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) abzustimmen.

Archäologische Denkmalfunde

Sollten bei zukünftigen geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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@schamburgerdienstleistungen.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 vollständig in dem durch Verordnung festgesetzten Heilquellenschutzgebiet (HQSG) Bad Eilsen, Gebietsnummer: 03257005191, Teilgebietsnummer 002 der Schutzzone III. Die Bestimmungen der Verordnung über die Festsetzung eines Quellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Bad Eilsen vom 16.01.1975 sind zu beachten.

7. Maßnahmen für den Artenschutz, Baufeldrömmung

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 Baufeldrömmung in Verbindung mit Baumaßnahmen oder Gehölzrückschnitte/-röndungen 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 Brutten durch eine fachlich qualifizierte Person (Ornithologe) vor Baubeginn/Baufeldrömmung auszuschließen. 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.

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 Vermichtung oder Vergeudung zu bewahren (s. § 202 BauGB). Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf geeigneten Flächen wieder einzubringen (Wiederandeckung).

Im Rahmen der Bauaktivitäten sollen einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 19815 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 übergräbe, veränderte Böden handelt. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden.

Die Lagerung von Boden in Bodenmieteln 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.

9. Belange der Bundeswehr

Durch die vorliegende Planung werden Verteidigungsbelange des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr nicht beeinträchtigt.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden seitens der Bundeswehr nicht anerkannt.

10. Belange der Eisenbahn

Durch die Deutsche Bahn wurden folgende Informationen und einzuhaltende Vorgaben mitgeteilt:

Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur, Fahrzeuge und Zubehör sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten (§ 4 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)).

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen & Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.).

Die Abstandflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschreiten der Bahnhafhöhe bzw. der Bahnhafhöhe mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwebbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

11. Braugrund

Durch das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wurde mitgeteilt, dass im Untergrund des Plangebietes lössliche Sulfatgesteine in Tiefen ≤ 200 m u. GOK zu erwarten sind, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkürzung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Plangebietes sind bisher keine Erdstöße bekannt. Formal ist dem Planungsbereich die Erdstößeführungs-kategorie 2 zuzuordnen (gem. Erläss des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfäßgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann - sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - bezüglich der Erdstößeführung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. stoffbezogene Erdstößeführungskategorie ist ggf. anzupassen, sofern sich Hinweise auf Subrosion bei der Baugrunderkundung ergeben. Weiterführende Informationen können unter www.lieg.niedersachsen.de > Geologie > Braugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren eingeholt 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 Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Eilsen
Landkreis Schaumburg

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

- Entwurf -
Stand 11/2023

Maßstab 1:500

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeburg - Faußtstraße 7
Telefon 05722 - 7188760