

**Bauleitplanung der Gemeinde Bad Eilsen
Landkreis Schaumburg**

**7. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 20
"Obere Bahnhofstraße/
Bückeburger Straße"**

einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
der Samtgemeinde Eilsen

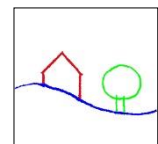
Bebauungsplan der Innenentwicklung
(gem. § 13 a BauGB)

-Vorentwurf-

M. 1:1.000

Stand 07/2023

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



I. Textliche Festsetzungen

Gegenstand der 7. Änderung des Bebauungsplanes sind die Änderungen und Ergänzungen der nachfolgenden Festsetzungen. Die Änderungsgegenstände und Hinweise sind ***kursiv und fett*** gekennzeichnet. Alle übrigen aufgeführten Festsetzungen bleiben unverändert und sind nicht Gegenstand der 7. Änderung dieses Bebauungsplanes. Diese dienen lediglich zum besseren Verständnis und der Darlegung des planungsrechtlichen Zusammenhanges.

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 und § 6 BauNVO)

- (1) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- (2) ***Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.***

§ 2 Lärmschutz im WA-Gebiet ***und MI-Gebiet***

(Festsetzungen zum Lärmschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der bestehenden Verkehrsfrequenzen der Landesstraße 451 (Bückeburger Straße) und der Bahnhofstraße sind Überschreitungen der in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" dargelegten Orientierungswerte zu erwarten. Zum Schutz vor den hervorgerufenen Lärmimmissionen werden gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz). Bei der Bemessung sind die im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke der DIN 4109, der VDI- Richtlinie 2719 und auf die 24. Verordnung zur Durchführung des BImSchG verwiesen.

Im Bereich der im WA – ***und MI-Gebiet*** festgesetzten Lärmpegelbereiche II bis IV sind die in der DIN 4109, Tabelle 10 angegebenen Schalldämm- Maße $R'w$, R für Wände und Fenster jeweils einzeln einzuhalten. Das resultierende Schalldämm- Maß $R'w$, res ist in Abhängigkeit des Fensterflächenanteils zu bestimmen. Um das erforderliche $R'w$, R zu realisieren, müssen die Fenster (und Außenwände) einen Prüfwert von $R_{w,p} > R'w, R + 2$ dB aufweisen (vergl. DIN 4109, Tabelle 11, Fußnote 1).

Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 gem. nachstehenden Tabellen vorzusehen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	$R'w, res$ *) Aufenthaltsräume in Wohnungen (o.ä.)	$R'w, res$ *) Büroräume (o.ä.)
II	56 bis 60	30 dB	30 dB
III	61 bis 65	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70	40 dB	35 dB

*) : *resultierendes, bewertetes Bau-Schalldämm-Maß*

Für die im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis IV sind bei Schlafräumen und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster, die an der straßenzugewandten Seiten (L 451 und Bahnhofstraße) angeordnet werden, entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmaß) oder äquivalente Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) vorzusehen (vgl. DIN 1946).

Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. schalltechnischen Anforderungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser), in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.

II. HINWEISE

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 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) 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 (Planzeichenverordnung – 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 dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20 „Obere Bahnhofstraße/Bückeburger Straße“ und dessen 1. bis 6. Änderung getroffenen textlichen Festsetzungen bleiben – soweit diese nicht von der 7. Änderung betroffen sind - unverändert und weiterhin rechtsverbindlich. Auf den Bebauungsplan Nr. 20 „Obere Bahnhofstraße/Bückeburger Straße“ und dessen 1. bis 6. Änderung wird verwiesen.

3. Örtliche Bauvorschriften

Die rechtsverbindlichen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 20 „Obere Bahnhofstraße/Bückeburger Straße“ bleiben von der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 unberührt und weiterhin rechtsverbindlich (siehe Anlage zur Begründung).

4. Hinweise zum Immissionsschutz

Erforderliche Schalldämm-Maße erf. $R'_{w, res}$ von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern. (Auszug aus DIN 4109; Tabelle 10)

erf. $R'_{w, res}$ in dB nach Tab.8	Schalldämm- Maße für Wand/ Fenster in dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
35	35/30	35/30	35/32	40/30	40/32	45/32
	40/25		40/30		50/30	
40	40/32	40/35	45/35	45/35	40/37	40/37
	45/30				60/35	

5. Heilquellenschutzgebiet

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

6. Baudenkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich in der unmittelbaren Nachbarschaft der Baudenkmale Parkanlage Kurpark Bad Eilsen (Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG), Badehotel Harrlallee 1 (konstituierender Bestandteil einer Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG), Kurhaus Bahnhofstraße 3A (Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG) und Gästehaus Bahnhofstraße 3 B (Georg-Wilhelm-Haus, konstituierender Bestandteil einer Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG). Für neue Baukörper entlang der Bahnhofstraße als Anlagen in der Umgebung der o.g. Baudenkmale ist 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. Gegebenenfalls ist die äußere Gestaltung der neuen Baukörper einschließlich der verwendeten Materialien im Rahmen der Baugenehmigungsplanung im Vorfeld mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) abzustimmen.

7. Archäologische Denkmalpflege

Aus der Umgebung des Plangebietes liegen archäologische Funde vor. Von Erdarbeiten ist ein neuzeitlicher Brunnen (Bad Eilsen FStNr. 4) bekannt. Daneben liegt ein Mahlstein vor, der eine urgeschichtliche Siedlung anzeigen könnte (Bad Eilsen FStNr. 2).

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i.S.v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle

in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Mit folgenden Nebenbestimmungen ist zu rechnen:

1. Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg sowie an die zuständige Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder E-mail: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) zu richten.
2. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben und im Beisein der Kommunalarchäologie zu erfolgen.
3. Zur Verbesserung der Planungssicherheit sollten im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen durchgeführt werden. Erst dadurch kann die Denkmalqualität und -ausdehnung bestimmt und Störungen des weiteren Bauablaufes durch unerwartet auftretende Funde minimiert werden.
4. Im Falle erhaltener Befunde sind wiederum in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Ausgrabungen anzusetzen, deren Umfang und Dauer von der Ausdehnung der Funde und Befunde abhängig ist. Die Details einer archäologischen Untersuchung sind in einer gesonderten Vereinbarung festzuhalten.
5. Die durch die Untersuchungen entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Kommunalarchäologie getragen werden (Verursacherprinzip gem. § 6 Abs. 3 NDSchG).
6. 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.
7. Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der Kommunalarchäologie jeweils ein Zeitraum von bis zu drei Wochen einzuräumen.

8. Belange der Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Bückeburg. Aufgrund des Flugbetriebes ist mit Lärmemissionen zu rechnen. Da es sich bei diesem Flughafen um eine bestandsgebundene Anlage handelt, scheiden mögliche Schadensersatzansprüche aufgrund des Fluglärms aus.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Aufstellen von Baukränen rechtzeitig vor Baubeginn beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1 d, Am Flugplatz 1 in 15147 Köln zu beantragen ist.

9. Artenschutz (Baufeldräumung)

- a. Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- b. Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung bzw. Gebäude vor Abriss auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume bzw. vor Abriss vor Gebäude der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 4 BauNVO

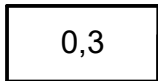


Mischgebiet
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 6 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO



Geschossflächenzahl

§ 16 BauNVO

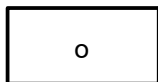


Zahl der Vollgeschosse

§ 16 BauNVO

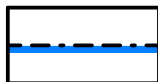
BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



offene Bauweise

§ 22 BauNVO

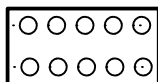


Baugrenze

§ 23 BauNVO

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

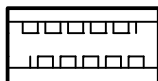
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

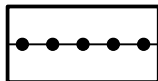
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



mit Leitungsrechten zugunsten der
Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



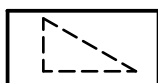
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



Sichtdreiecksflächen, auf diesen Flächen sind jegliche
sichtbehindernde Einrichtungen, bauliche Anlagen und
Bewuchs ab einer Höhe von 0,80 m gemessen von der jeweils
nächstliegenden Fahrbahnoberkante unzulässig.



Bezeichnung der Teilflächen der Lärmpegelbereiche
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



Abgrenzung der Teilflächen unterschiedlicher
Lärmpegelbereiche (siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

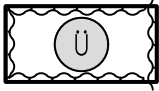
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN (innerhalb und außerhalb des Plangebietes)

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

§ 9 (6) BauGB



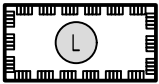
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
(Heilquellenschutzgebiet Bad Eilsen Zone II und III)



Überschwemmungsgebiet

UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTES

§ 9 (6) BauBG



Landschaftsschutzgebiet
(LSG SHG 010 "Auetal")

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

§ 9 (6) BauGB



Einzelanlagen, Ensembles die dem
Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

$\rightarrow 3, \leftarrow$

Bemaßung

