

**Bauleitplanung der Gemeinde Ahnsen
Landkreis Schaumburg**

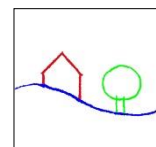
**Bebauungsplan Nr. 13
„Ehemaliges Sägewerk“**
einschl. örtlicher Bauvorschriften,
einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes
Nr. 6 „Schlesierweg“ und Berichtigung des
Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Eilsen

-Entwurf-

M. 1:1.000

Stand 11/2022

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



I. Bodenrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

- (1) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2/WA3) können nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- (2) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2/WA3) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

§ 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- (1) Die maximale Höhe (GH) der innerhalb der WA-Gebiete (WA1/WA2) errichteten baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung durch Planzeichen in Meter über Normalhöhennull festgesetzt (GH max in m üNHN). Als max. Höhe wird der höchste Punkt des Gebäudes (First/Attika), lotrecht zur Bezugsebene gem. Abs. 4 gemessen, definiert.
- (2) Die maximale Traufhöhe (TH) der innerhalb der WA2-Gebiete errichteten baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung durch Planzeichen in Meter festgesetzt (TH max in m). Die Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut und lotrecht zur Bezugsebene gem. Abs. 4 definiert. Bei der Ermittlung der Traufhöhe wird die Traufe von Staffelgeschossen nicht mitgerechnet.
- (3) Die festgesetzte Höhe gem. Abs. 1 kann ausnahmsweise für die Errichtung von technischen Einrichtungen (z.B. Aufzüge, Heizungs- und Lüftungsanlagen usw.), die für die zulässige Nutzung erforderlich sind, um maximal 1 m überschritten werden.
- (4) Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhen gem. Abs. 1 und 2 ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt.

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

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut abgeleitet wird. Als Bemessung sind 3 l/s*ha für ein 10-jährliches Regenereignis zu Grunde zu legen. Hiervon ausgenommen sind die bereits auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 realisierten Flächenversiegelungen des darin festgesetzten Gewerbegebietes.

§ 4 Festsetzungen zum Artenschutz – CEF-Maßnahmen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

- (1) Anbringung von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme)
 - a. Innerhalb des vorhandenen und verbleibenden Bestandsgebäudes Flst. 6/67 des im Bebauungsplan festgesetzten WA3-Gebietes sind 8 Fledermauskästen als Ersatzquartiere (Spaltenquartiere) anzubringen.
 - b. Geeignete Typen/Modelle sind beispielsweise:
 - Fledermausflachkasten (selbstreinigend) oder
 - Fledermaus-Fassadenquartiere, selbstreinigend (Aufbau- oder Einbauvarianten).

- c. Die Anbringung an den Fassaden der Gebäude hat in Gruppen (2er/3er-Gruppe, der Abstand zwischen den Gruppen sollte 5 - 20 m betragen) in mind. 3 m Höhe zu erfolgen. Die Anflugöffnungen sind möglichst nach Osten bis Süden auszurichten, der Raum vor und unter dem Anflugloch muss frei von Hindernissen sein (keine darunterliegenden Gebäudekanten oder Äste von an den Gebäuden stehenden Gehölzen im Abstand von ca. 1-2 m davor).

(2) Anbringung von Nisthilfen (CEF-Maßnahme)

- a. Innerhalb des Flst. 6/67 des im Bebauungsplan festgesetzten WA3-Gebietes sind an den zum Erhalt festgesetzten Bäumen 4 Nistkästen für den Star anzubringen.
- b. Die Anbringung hat an einzelnen Bäumen (1 Kasten pro Baum) zu erfolgen. Die Aufhängung ist in mind. 3 m Höhe mit Ausrichtung der Anflugöffnung möglichst nach Süden/Südosten/Osten vorzusehen. Der Abstand der Kästen untereinander sollte mind. 10 m betragen. Ein hindernisfreier Anflug ist zu gewährleisten.

Die Reinigung der Nistkästen ist jährlich im Winter vorzunehmen. Bei Besatz z.B. durch den Siebenschläfer hat die Reinigung im Frühjahr vor Brutbeginn zu erfolgen.

(3) Umsetzung der CEF-Maßnahmen

Die unter Absatz 1 und 2 genannten Maßnahmen sind in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. vor Beginn der Baufeldfreimachung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 mit den genannten Maßgaben umzusetzen. Die konkrete Verortung der Standorte hat durch die ökologische Baubegleitung zu erfolgen. Sofern ggf. Sanierungsarbeiten an Fassaden von Bestandsgebäuden erforderlich sind, sind Fledermauskästen hier spätestens unmittelbar nach den Fassadenarbeiten anzubringen.

Die Nisthilfen und Fledermauskästen sind im Abstand von zwei bis drei Jahren auf ihre Funktion zu überprüfen und bei Abgang zu ersetzen.

(4) Zuordnung der CEF-Maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die unter Absatz 1 und 2 genannten Maßnahmen sind dem auf dem Flst. 6/68, (WA1/WA2, öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße)) vorbereiteten Eingriff zuzuordnen.

(5) Beleuchtung

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind zur Beleuchtung dieser Flächen insektenfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen mit warm-weißem LED-Licht (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Streulicht ist durch die Verwendung streulichtarmer (abgeschirmter/lichtlenkender) Leuchtenkörper zu vermeiden.

§ 5 Grünflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a BauGB)

- (1) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Ö) mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die flächige Pflanzung ist zu 10 % aus Bäumen als Heister und zu 90 % aus Sträuchern herzustellen. Sie ist aus heimischen, 1 x verpflanzten Sträuchern mit Höhen mind. zwischen 60 bis 100 cm und Bäumen als 1 x verpflanzte Heister mit Höhen zwischen 150 bis 200 cm herzustellen. Die Bäume und Sträucher sind zueinander versetzt, mit einem Abstand von 1 - 1,50 m und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art mehrreihig zu pflanzen. Die Pflanzung ist so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. Hinweis Nr. 5. Die Randbereiche zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zum Wohngebiet (WA1) sind auf 2 m Breite zum WA1-Gebiet und 3 m Breite zu den Verkehrsflächen nicht zu bepflanzen, sondern als Saumstreifen zu entwickeln. Der Saumstreifen ist mit einer kräuterreichen Blumenrasen-/Kräuterrasenmischung (mind. 17 % Kräuteranteil/ heimische Arten, z. B. RSM 2.4 bzw. vorzugsweise Regioaatgut) anzusäen. Eine Mahd ist max. 3 x jährlich, im Einmündungsbereich des Schlesierweges in die Schulstraße bedarfsweise bis max. 5 x jährlich, im Zeitraum von Mai bis September zulässig.

- (2) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche (**P**) mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (**c**) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB auf einem 5 m breiten Pflanzstreifen zur Schulstraße hin eine Anpflanzung gemäß § 6 Abs. 1 der Festsetzungen zu diesem B-Plan umzusetzen. Die unbepflanzten Flächen dürfen Hausgarten ähnlich gestaltet werden, sie sind mindestens jedoch mit Scherrasen anzusäen, als extensive Rasenfläche zu entwickeln und zu erhalten.
- (3) Realisierungszeitpunkt
- Die Ansaat-/ Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken auszuführen. Die genannten Ansaat-/ Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

§ 6 Durchgrünung des Plangebietes (WA-Gebiet und private Grünfläche) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- a. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (**a**) und (**c**) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist zu 10 % aus Bäumen als Heister und zu 90 % aus Sträuchern herzustellen. Die Pflanzungen sind aus heimischen, 1 x verpflanzten Sträuchern mit Höhen mind. zwischen 60 bis 100 cm und Bäumen als 1 x verpflanzte Heister mit Höhen zwischen 150 bis 200 cm herzustellen. Die Bäume und Sträucher sind zueinander versetzt, mit einem Abstand von 1 - 1,50 m zueinander und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art mehrreihig (mind. 3-reihig) zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. Hinweis Nr. 5. Eine Anrechnung auf Abs. 2 der Festsetzungen ist nicht zulässig.
- b. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (**b/b***) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist als unregelmäßige Baumreihe, locker unterpflanzt bzw. ergänzt mit Strauchgruppen zu entwickeln. Bis 25 m Grundstückslänge ist mind. ein Baum, ab 25 m Grundstückslänge sind mind. zwei Bäume zu pflanzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 -14 cm in 1 m Höhe (mind. 3 x verpflanzt) zu pflanzen. Es sind vorzugsweise mittelkronige Bäume zu verwenden. Je angefangene 3 m Grundstückslänge ist zudem mind. ein Strauch (1 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch) zu pflanzen. Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu erfolgen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. Hinweis Nr. 5. Die nicht bepflanzten Flächen der Pflanzstreifen sind mit einer kräuterreichen Blumenrasen-/Kräuterrasenmischung (mind. 17 % Kräuteranteil/ heimische Arten, z. B. RSM 2.4 bzw. vorzugsweise Regiosaatgut) anzusäen. Eine Mahd ist max. 5 x jährlich im Zeitraum von Mai bis September zulässig. Eine Anrechnung auf Abs. 2 der Festsetzungen ist nicht zulässig.
- c. Innerhalb der mit (**b***) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist zur Erschließung der angrenzenden Grundstücksflächen die Anlage einer max. 5 m breiten Zu- und Ausfahrt je Grundstück zulässig. Kombinationen von zwei Zufahrten können als Ausnahme zugelassen werden.
- (2) Anzupflanzende Bäume im WA-Gebiet (WA1/WA2) - auf privaten Flächen
- Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm oder Stammbusch mit einem Stammumfang von

mind. 12-14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder vorzugsweise Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. der Hinweise Nr. 5 und 6.

(3) Realisierungszeitpunkt

Die Ansaat-/ Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken auszuführen. Die genannten Ansaat-/ Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

§ 7 Erhalt von Einzelbäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die als zu erhaltene Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm (H 14/16, 3xv, mB) zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste unter Hinweis Nr. 5. Auf den Hinweis Nr. 8 Buchstabe d zur Erhaltung und Sicherung der zu erhaltenen Bäume im Rahmen von Bautätigkeiten gem. DIN 18920 wird hingewiesen.

II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 6 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13.

§ 2 Dächer

- (1) Auf den innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA1/WA2/WA3) errichteten Hauptgebäuden sind nur Dächer mit Dachneigungen von 10 - 48 Grad zulässig.
- (2) Als Farben für die Dachdeckung der Hauptbaukörper sind nur die Farbtöne "Rot-Rotbraun", „Braun-Dunkelbraun“ und „Schwarz-Anthrazit“ in Anlehnung an die in § 3 genannten RAL-Töne zulässig.
- (3) Zur flächenhaften Dachdeckung sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig.
- (4) Die unter Abs. 1 bis 3 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Dachaufbauten, Dachfenster, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Gründächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).

§ 3 Farbtöne

Für die in § 2 Abs. 2 festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmustern nach Farbbregister RAL 840 HR ableitbar.

- (1) Für den Farbton "Rot - Rot-Braun" im Rahmen der RAL:

2001 - Rotorange	3005 - Weinrot
2002 - Blutorange	3009 - Oxydrot
3002 - Karminrot	3011 - Braunrot
3003 - Rubinrot	3013 - Tomatenrot
3004 - Purpurrot	3016 - Korallenrot

(2) Für den Farbton "Braun-Dunkelbraun" im Rahmen der RAL:

8001 - Ockerbraun	8014 - Sepiabraun
8003 - Lehmbraun	8015 - Kastanienbraun
8004 - Kupferbraun	8016 - Mahagonibraun
8007 - Rehbraun	8017 - Schokoladenbraun
8008 - Olivbraun	8023 - Orangebraun
8011 - Nussbraun	8024 - Beigebraun
8012 - Rotbraun	8025 - Blassbraun

(3) Für den Farbton „Schwarz - Anthrazit“ im Rahmen der RAL:

7016 - Anthrazitgrau	9004 - Signalschwarz
7021 - Schwarzgrau	9011 - Graphitschwarz
7024 - Graphitgrau	

§ 4 Einfriedungen

- (1) Entlang der Grundstücksgrenzen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße, Schlesier Weg und Schulstraße) grenzen, wird die Höhe von Zäunen auf maximal 1,0 m begrenzt. Hecken und Bepflanzungen sind entlang dieser öffentlichen Verkehrsflächen ebenfalls nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Bezugsebene ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche im ausgebauten Zustand.
- (2) Einfriedungen müssen mit Ausnahme von Hecken einen Abstand von mindestens 8 cm zum Boden einhalten. Alternativ sind Einfriedungen mit einer Maschenweite von mindestens 5 cm zu wählen.

§ 5 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

- (1) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA1/WA2/WA3) ist die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ verbleibende Grundstückfläche als Zier- und/oder Nutzgarten anzulegen.
- (2) Die Gestaltung mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), ist auf den Flächen gem. Abs. 1 nur auf maximal fünf Prozent der Fläche zulässig. Die Anlage von Gartenteichen kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- (3) Im Bereich zwischen der straßenzugewandten Seite der Hauptgebäude und der festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und bekieste Flächen mit Ausnahme von Zufahrten von Stellplätzen, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen grundsätzlich unzulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 5 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet werden.

III. Hinweise

1. Rechtsgrundlagen und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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. Gutachten

- GTA Gesellschaft für Technische Akustik, „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“ Gemeinde Ahnsen“, Hannover, 14.11.2022
- GEO-data, Dienstleistungsgesellschaft für Geologie, Hydrogeologie und Umweltanalytik mbH, „Bericht über Gebäudeuntersuchungen auf dem Gelände des früheren Sägewerkes Möller in der Schulstraße 28, 31708 Ahnsen“, Garbsen, 28.05.2021
- GEO-data, Dienstleistungsgesellschaft für Geologie, Hydrogeologie und Umweltanalytik mbH, „Bericht über den Rückbau des früheren Sägewerks Möller in der Schulstraße 28, 31708 Ahnsen“, Garbsen, 23.05.2022
- Abia, Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, „Faunistische Untersuchungen im Rahmen Erstellung eines B-Planes für das Gelände des ehemaligen Sägewerks in Bad Eilsen – Ahnsen (Landkreis Schaumburg), Neustadt, Dezember 2020
- Abia, Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, „Konzeption von Maßnahmen im Rahmen einer B-Planerstellung für das ehemalige Sägewerk in Bad Eilsen“ (Landkreis Schaumburg), Neustadt, 22.07.2021
- Abia, Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, „Protokoll zur durchgeführten Begleitung des Gebäudeabbruchs und der Gehölzrodung auf dem Gelände des ehem. Sägewerks in Ahnsen im Hinblick auf die Wahrung artenschutzrechtlicher Belange“, Neustadt, 22.01.2022
- Planungsgruppe Umwelt, „Pflanzplan und Maßnahmenbeschreibung (Kurz-LV) Artenschutzmaßnahme Bluthänfling ehem. Sägewerk Ahnsen in Luden“, Emmerthal, 30.11.2021

3. DIN-Vorschriften und Richtlinien

Die in den textlichen Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien werden bei der Samtgemeinde Eilsen bereitgehalten.

Die Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 und 2 (2015/2010) sollten berücksichtigt werden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen, zu verankern und gegen Wildverbiss zu schützen.

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. Artenliste für standortheimische und -gerechte Baumpflanzungen (siehe textliche Festsetzung §§ 5, 6 und 7)

Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden.

Großkronige Laubbäume		Sträucher	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Betula pendula</i>	Birke	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
		<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
		<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
		<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
		<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
Mittelkronige Laubbäume		Kleinkronige Laubbäume	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn		
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Pyrus</i>	
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	<i>pyraster/communis</i>	Holzbirne/Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		

6. Artenliste für typische und bewährte Obstgehölze (siehe textliche Festsetzung § 6)

Äpfel

Adersleber Calvill
 Baumanns Renette
 Berlepsch
 Biesterfeld Renette
 Boskop
 Bremer Doorapfel
 Danziger Kantapfel
 Finkenwerder Herbstprinz
 Goldparmäne
 Gravensteiner
 Halberstädter Jungfernapfel
 Kaiser Wilhelm
 Kasseler Renette

Birnen

Bosc's Flaschenbirne
 Clapps Liebling
 Gellerts Butterbirne
 Gräfin v. Paris
 Gute Graue
 Gute Luise
 Köstliche von Charneux
 Pastorenbirne
 Rote Dechantsbirne

Kirschen

Dolleseppler
 Schneiders späte Knorpelkirsche

Klarapfel	Dönissens Gelbe
Krügers Dickstiel	Hedelfinger
Schöner von Nordhausen	Schwarze Herz
Schwöbersche Renette	Schattenmorelle
Sulinger Grünling	

Pflaumen, Renecloden, Mirabellen

Frühzwetsche
Hauszwetsche
Nancy Mirabelle
Ontariopflaume
Oullins Reneclide
Wangenheimer

Walnuss

Diverse Sorten

7. Hinweise zur Durchgrünung des Plangebietes (WA-Gebiet, private und öffentliche Grünfläche)

(siehe textliche Festsetzung § 5 Abs. 2 und § 6)

- a) Die Pflanzgebote innerhalb der privaten Grünfläche sowie der mit (a), (b),(b*) und (c) gekennzeichneten Flächen befinden sich auf privaten Grundstücken. Die Umsetzung erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer.
- b) Die Pflanzgebote innerhalb der öffentlichen Grünfläche werden durch den Vorhabensträger umgesetzt. Der dauerhafte Erhalt und die entsprechende Pflege erfolgen durch die Gemeinde Ahnsen.
- c) Eine Prüfung der Maßnahmen (Absatz a und b) erfolgt spätestens 2 Jahre nach Umsetzung der Maßnahmen und danach spätestens alle 5 Jahre.

8. Maßnahmen für den Artenschutz

- 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 Brut- und Vegetationszeit) zulässig. Zum Schutz von Fledermäusen ist ein Abbruch von Gebäuden in der Zeit vom 01. November bis 28. Februar zulässig. Ein abweichender Baubeginn/Abbruch innerhalb der Brutzeit/ Aktivitätszeit von Fledermäusen ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) 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 der Gebäude der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes oder der Abriss eines genutzten Gebäudes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- c) Die CEF-Maßnahmen nach § 4 der Festsetzungen werden durch den Vorhabenträger umgesetzt und der Erhalt, die Reinigung und die Anbringung von Ersatz für abgängige Quartiere und Nistkästen durch Eintragung einer Baulast für das Flst. 6/67 dauerhaft gesichert.
- d) Die nach § 6 der Festsetzungen zu erhaltenden Bäume sind im Rahmen von Bautätigkeiten gem. DIN 18920, RAS-LP 4 bzw. ZTV Baumpflege in der jeweils gültigen Fassung vor Beeinträchtigungen und Schäden im Kronenbereich (Kronenmantel), Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.

9. Externe Kompensationsmaßnahmen / Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

a) Kompensation für Schutzgut Boden

1. Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die externe Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt auf Teilflächen des Flst. 28/1, Gemarkung Luhden, Flur 12, auf den im Plan (Abb. Lage und Gliederung der Maßnahmenflächen M1, M2, M3 und M4 (CEF-Maßnahmen)) gekennzeichneten Flächen **M1, M2 und M3**. Hier werden insgesamt 1.868 Werteinheiten umgesetzt, die anteilig dem Versiegelungsgrad (Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft), den Baugrundstücken und neu entstehenden öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“ zugeordnet werden. Die Durchführungsverpflichtung sowie Lage, Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zwischen der Gemeinde Ahnsen und dem Vorhabenträger gesichert.

2. Verbleibender Kompensationspool

Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 2.346 Wertpunkten. Dieser kann zum Ausgleich bei nachfolgenden Bauleitplanungen beansprucht werden.

b) Kompensation für Artenschutz auf den Flächen M1, M2, M3 und M4

1. Innerhalb des Flst. 28/1, Gemarkung Luhden, Flur 12, ist auf der Fläche **M1** eine lückige Hecke zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

a. Es sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher (mind. 1 x verpflanzt, Höhe mind. 60 bis 100 cm) zu pflanzen. Die Straucharten sind als gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu pflanzen (gem. § 40 BNatSchG). Sofern es zu einer veränderten Gehölz- oder Qualitätszusammensetzung kommen sollte, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Schaumburg zu informieren. Die Artenwahl und Anzahl richtet sich nach Angaben der unten aufgeführten Artenliste für standortheimische und -gerechte Strauchpflanzungen.

b. Die Pflanzung hat im Pflanzraster von 1,0 x 1,5 m zu erfolgen. Die Pflanzung erfolgt 4-reihig. Es ist abschnittsweise nach vorgegebenen Pflanzschemata (siehe Abb.: Pflanzschemata) von 4,5 bis 15 m Länge und dazwischen sich ergebenden Saumabschnitten zu pflanzen. Zur Außenseite ist ein Streifen von 2 m, nach innen von 1,5 m als Saum/Zuwachs vorzusehen.

c. Als dauerhafte Heckenpflege ist das abwechselnde „Auf-den-Stock-setzen“ alle 10 – 15 Jahre der einzelnen Heckenabschnitte vorzunehmen. Dabei ist jeweils immer ein Drittel der Abschnitte zu schneiden, wobei sich geschnittene und ungeschnittene Abschnitte abwechseln.

d. Die unbepflanzten Saumstreifen zwischen den bepflanzten Heckenabschnitten sind der Sukzession zu überlassen. Eine Mahd hat alle 2 Jahre im Spätwinter (15. Februar bis 15. März) im Zusammenhang mit dem auf der Fläche **M2** anzulegenden Saumstreifen, zu erfolgen. Es sind faunaschonende Mahdtechniken (Balkenmäher) anzuwenden und eine Mahdhöhe von mind. 8 – 10 cm einzuhalten, das Mähgut verbleibt auf der Fläche. Es ist nach der Mahd breitflächig auf der gemähten Fläche zu verteilen. Schwaden- oder Haufenbildung ist unzulässig.

2. Innerhalb des Flst. 28/1, Gemarkung Luhden, Flur 12, ist auf der Fläche **M2** und **M3** ein Saumstreifen zu entwickeln.

- a. Die Flächen sind durch Sukzession zu einer halbruderalen Gras-/Staudenflur mittlerer Standorte zu entwickeln.
 - b. Im Spätwinter (ab 15. Februar bis 15. März) erfolgt eine Pflege durch jährliche Wechselmäh. Im auf die Pflanzperiode der Heckenpflanzung gem. § 4 der Festsetzungen folgenden Jahr hat zunächst eine Mähd der Fläche **M3** zu erfolgen. Im Spätwinter des auf die Mähd der Fläche **M3** folgenden Jahres ist dann die Fläche **M2** zu mähen. Dieser Mähdzyklus wiederholt sich jährlich. Es sind faunaschonende Mähdtechniken (Balkenmäher) anzuwenden und eine Mähdhöhe von mind. 8 – 10 cm einzuhalten, das Mähgut verbleibt auf der Fläche. Es ist nach der Mähd breitflächig auf der gemähnten Fläche zu verteilen. Schwaden- oder Haufenbildung ist unzulässig.
3. Innerhalb des Flst. 28/1, Gemarkung Luhden, Flur 12 ist auf der Fläche **M4** eine halbruderalen Gras-/Staudenflur gem. Hinweis 9 Abs. b Nr. 1 zu entwickeln.
- Die Fläche ist jährlich im Wechsel zur Hälfte zu mähen. Die Mähd hat gem. Hinweis 9 Abs. b Nr. 2 in Verbindung mit den Flächen **M2** und **M3** zu erfolgen.

Abb.: Lage der externen Kompensationsfläche und Maßnahmenflächen (CEF-Maßnahmen), Kartengrundlage: AK 5, M. 1:5.000 © 2022, LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln

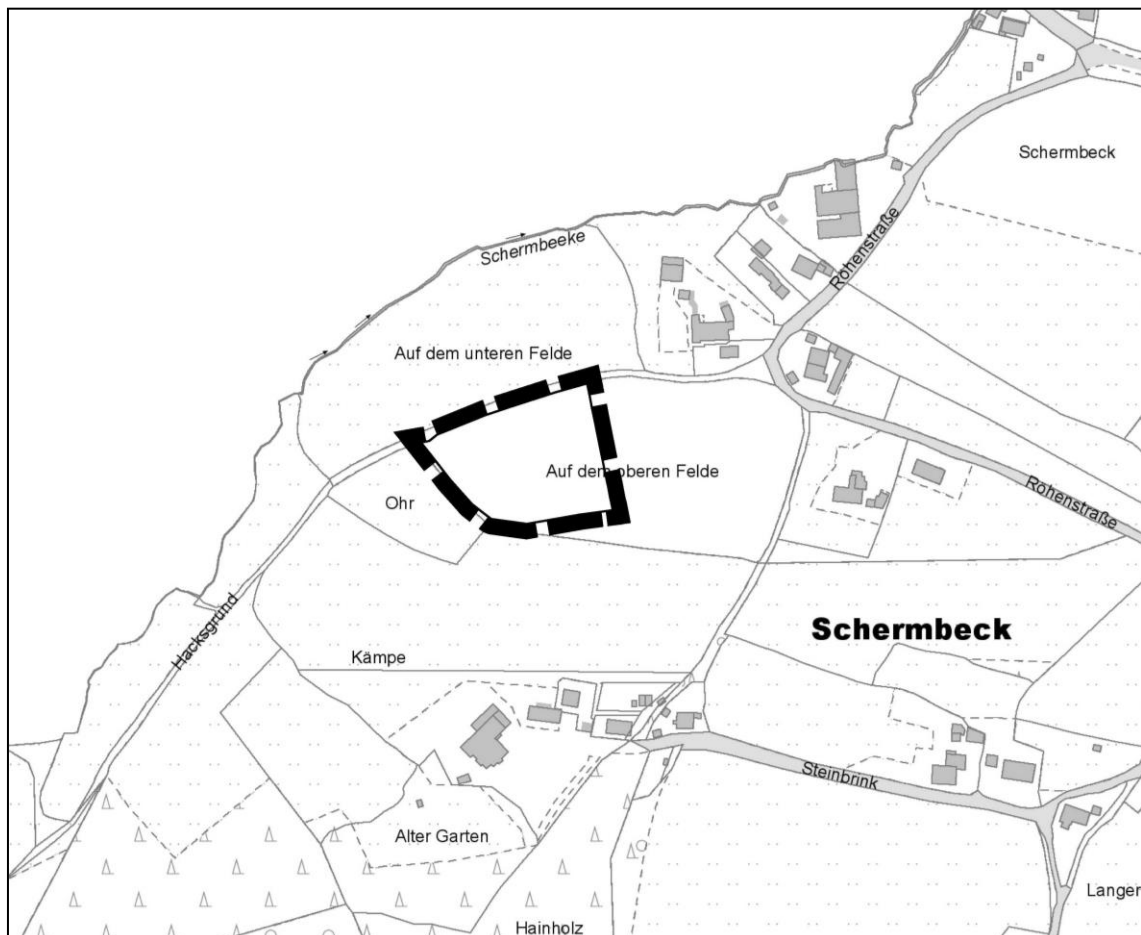


Abb.: Lage und Gliederung der Maßnahmenflächen M1, M2, M3 und M4 (CEF-Maßnahmen)

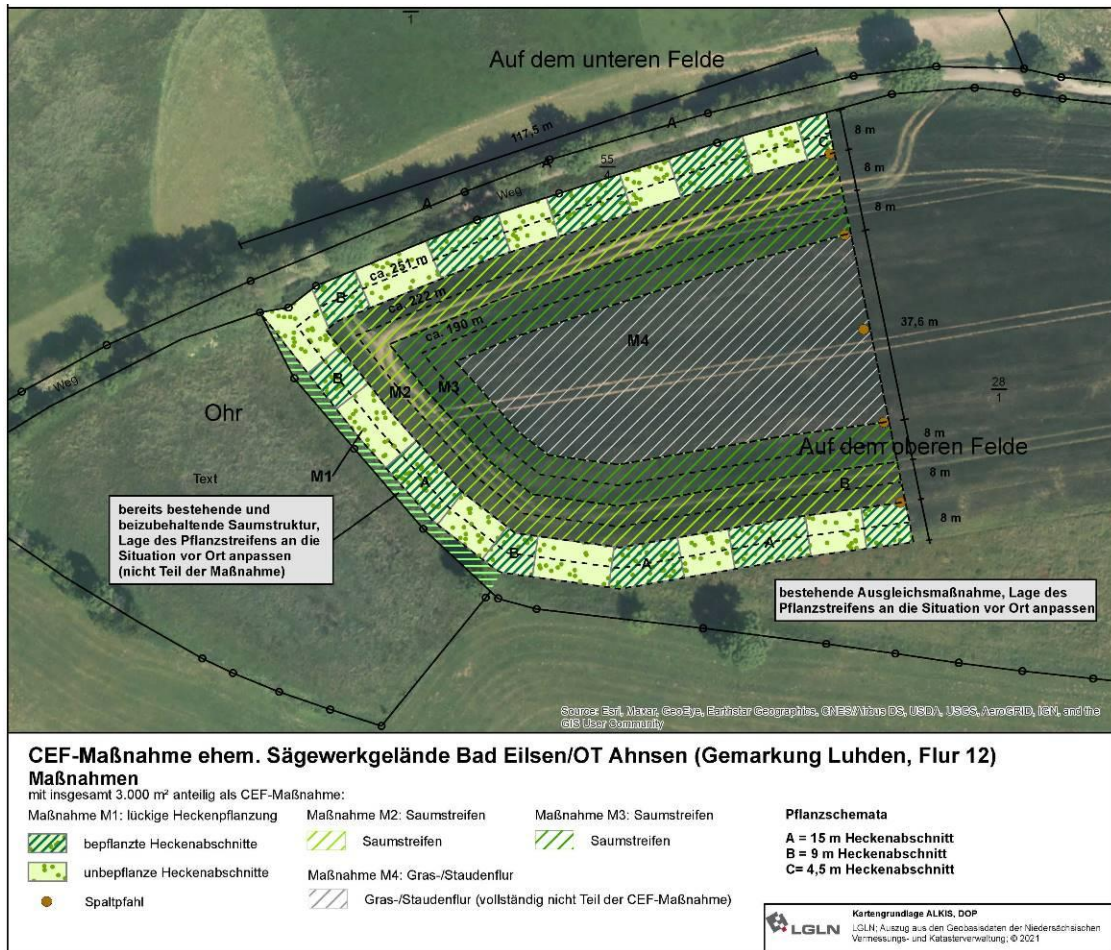
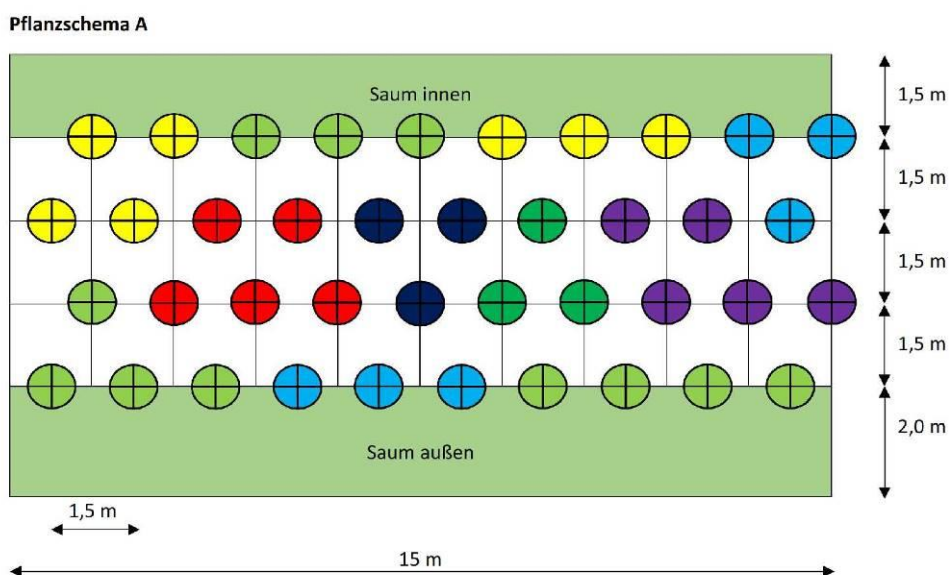
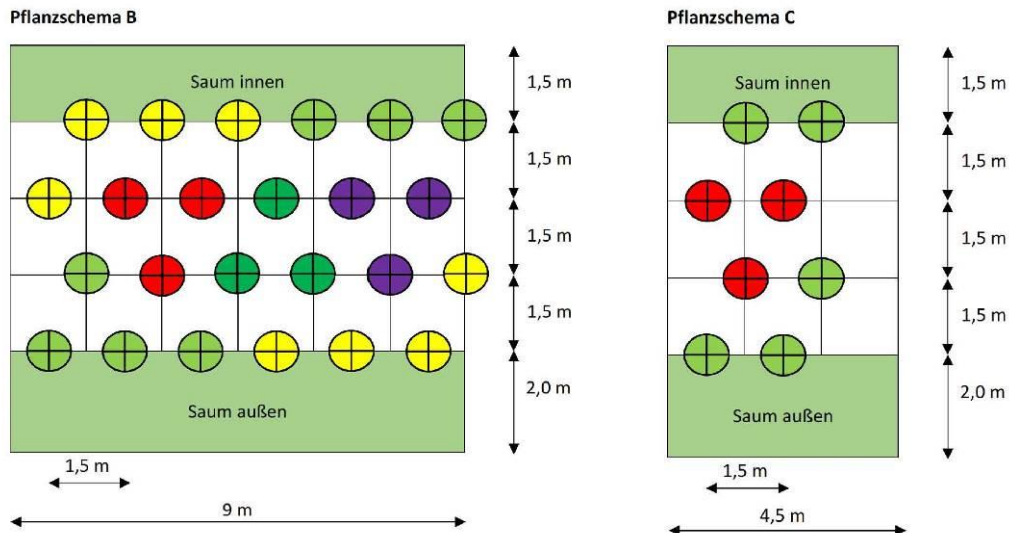


Abb.: Pflanzschemata





Symbol	Kürzel	Sträucher	
	Cs	<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
	Ca	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
	Cm	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
	Ee	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
	Lx	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
	Rc	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
	Ps	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe

Abb.: Artenliste für standortheimische und -gerechte Strauchpflanzungen

Sträucher	
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe

10. Altstandort

Im Altlastenkataster des Landkreises Schaumburg ist für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 (Flst. 6/31, 6/32, 6/43, 6/45, 6/55, 6/59, 6/61, 6/62, 6/63, 6/66, 6/67, 6/68) der Altstandort Nr. 257.001.5.001.0001 „Sägewerk“ registriert. Aufgrund der bisherigen ehemaligen Nutzung (Sägewerk) wird das Plangebiet auch zukünftig als Verdachtsfläche im Kataster geführt.

11. Heilquellenschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Zone IV des Heilquellenschutzgebietes (HQSG) Bad Eilsen, Gebietsnummer 03257005191, Teilgebietsnummer 003. Die Bestimmungen der Heilquellenschutzverordnung sind zu beachten.

12. Belange der Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches in einer Entfernung von ca. 2.500 m zum militärischen Flugplatz Bückeburg.

Aufgrund des Flugbetriebes ist mit Lärmemissionen zu rechnen. Da es sich bei diesem Flughafen um eine bestandsgebundene Anlage handelt, scheidet mögliche Schadensersatzansprüche aufgrund des Fluglärmes 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.

13. Hinweise zum Bodenschutz

- a. 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).
- b. 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).
- c. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. Grünflächen, Freiflächen) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen geschützt werden (z.B. Überfahrungsverbotzonen, ggf. Baggermatten etc.). Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639 und 18915). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.
- d. Die Böden im Plangebiet weisen eine hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit auf (siehe entsprechende Auswertungskarte auf dem Kartenserver unter <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>). Auf entsprechend verdichtungsempfindlichen Flächen sollen Stahlplatten oder Baggermatten/ -matratzen zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 des LBEG kann hier als Leitfaden dienen.

14. Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln (siehe textliche Festsetzung §§ 5 und 6)

Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (außer Verbiss- und Verdunstungsschutz im Zuge der Gehölzpflanzung) und eine Düngung sind nicht anzuwenden.

15. Baugrund- Erdfallgefährdung

Durch das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wurde mitgeteilt, dass im Untergrund der Planungsfläche lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen liegen, in denen lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Plangebietes sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Planungsbereich die **Erdfallgefährdungskategorie 2** zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen im Plangebiet kann sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen. Weiterführende Informationen können unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren eingeholt werden.

Gemäß den Angaben des NIBIS-Kartenservers finden sich innerhalb des Plangebietes nicht hebungsempfindliche Locker- und Festgesteine. Es sind übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine zu erwarten. Es handelt sich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes um die Bodenklasse 5, schwer lösbarer Bodenart und im südwestlichen Bereich des Plangebietes um die Bodenklasse 6, leicht lösbarer Fels und vergleichbare Bodenart.

Die durch das LBEG vorgetragenen Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

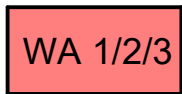
Das Plangebiet befindet sich gemäß den Angaben des NIBIS-Kartenservers nicht in einem Bereich für den eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde.

Gemäß den Angaben des NIBIS-Kartenservers sind keine Salzabbaugerechtigkeiten für das vorliegende Plangebiet bekannt.

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

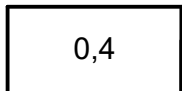


Allgemeines Wohngebiet
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 4 BauNVO

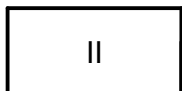
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



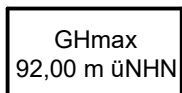
Grundflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO



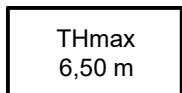
Zahl der Vollgeschosse

§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO



GHmax = maximale Gesamthöhe in m über NHN
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO

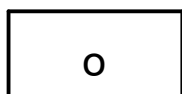


THmax = maximale Traufhöhe in m
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



offene Bauweise

§ 22 BauNVO



Baugrenze

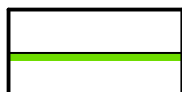
§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



öffentliche Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB



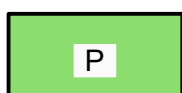
Trafostation

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



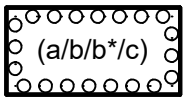
Öffentliche Grünfläche,
Zweckbestimmung: "Abstandsgrün"
(siehe textl. Festsetzungen § 5(1))



Private Grünfläche,
Zweckbestimmung: "Hausgarten"
(siehe textl. Festsetzungen § 5(2))

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG 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 § 6)

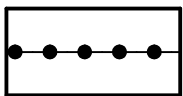
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB



Erhaltung: Bäume (siehe textl. Festsetzungen § 7)

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



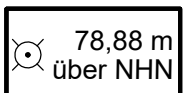
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

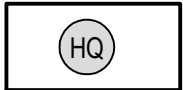
§ 9 (7) BauGB



Bezugspunkt in m über NHN für die Begrenzung der Gebäudehöhe

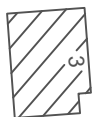
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

§ 9 (6) BauGB



Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone IV) Bad Eilsen, Gebietsnummer 03257005191, Teilgebietsnummer 003, gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich

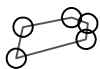
SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

Flurstücksnummer



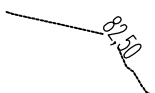
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



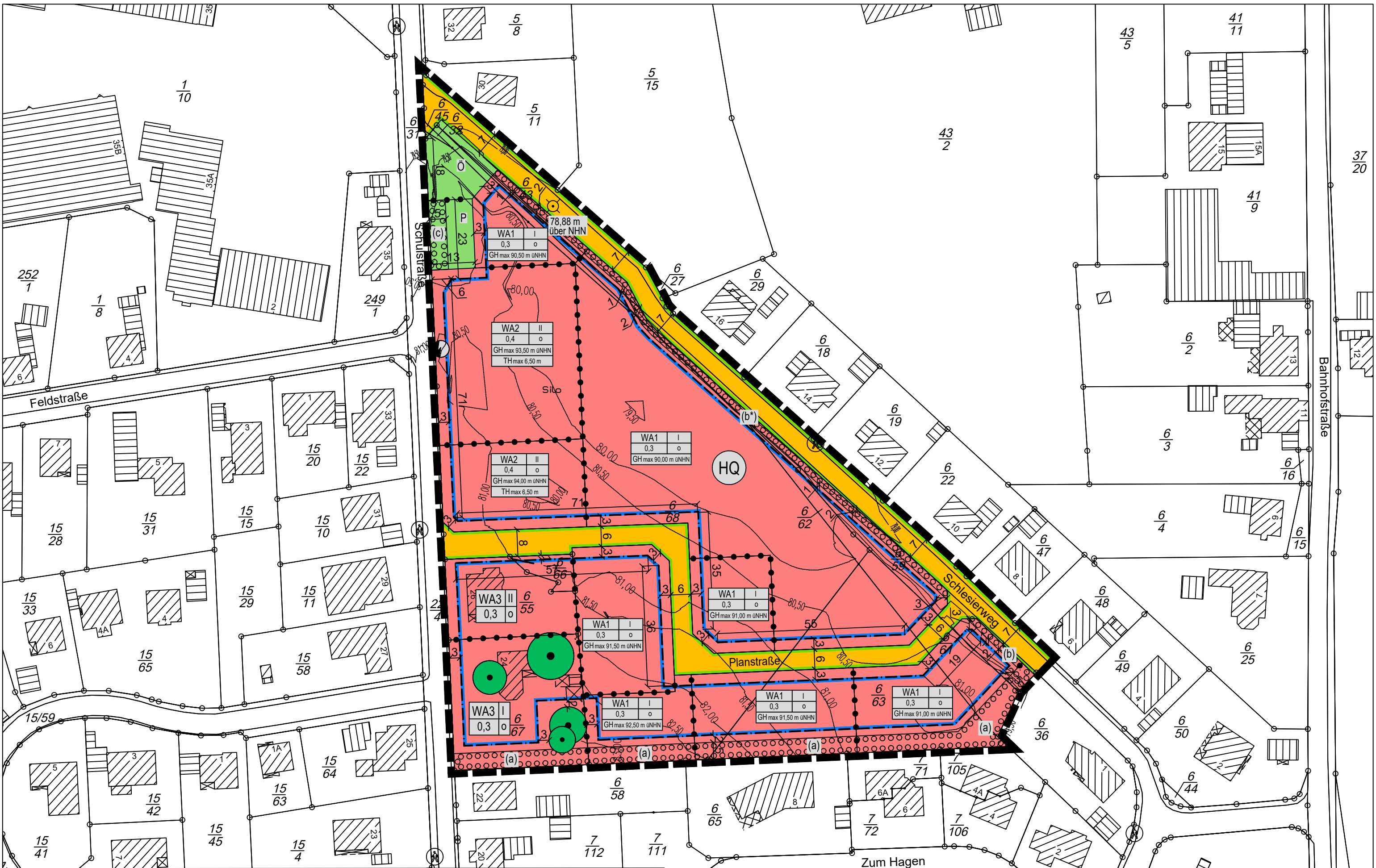
Bemaßung



Fußweg



Höhenlinien in Metern über NHN



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

Planungsbüro Reinold
 Raum- und Stadtplanung (IfR)
 31675 Bückeberg - Fauststraße 7
 Telefon 05722 - 7188760 Telefax 05722 - 7188761



Maßstab 1 : 1.000

Bebauungsplan Nr. 13
„Ehemaliges Sägewerk“
 einschl. örtlicher Bauvorschriften,
 einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Schlesierweg“
 und Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Eilsen
Gemeinde Ahnsen