



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltg., © 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Präambel des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)
 Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der örtlichen Bauvorschriften, einsch. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Schlesierweg“, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB in seiner Sitzung am ... dem Rat der Gemeinde Ahnsen das Bebauungsplan Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, einsch. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Schlesierweg“, bestehend aus der Planzeichnung ... sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Sitzung beschlossen.

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Ahnsen hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, einsch. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Schlesierweg“, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB in seiner Sitzung am ... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB am ... in Kraft getreten.

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Ahnsen hat in seiner Sitzung am ... die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, einsch. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Schlesierweg“, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB am ... in Kraft getreten.

Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
 Gemarkung: Ahnsen
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bestimmten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: LA-417/2021, Stand vom 14.03.2022).

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, einsch. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Schlesierweg“, einsch. der Begründung wurde ausgearbeitet vom:
 Planungsbüro REINOLD
 Raumplanung und Städtebau (fR)
 Fauststraße 7 - 31875 Bückeburg
 Tel: 05722 - 7188760 Fax: 05721 - 964574
 Bückeburg, den ...

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Gemeinde Ahnsen hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, einsch. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Schlesierweg“, sowie dem Entwurf der Begründung und der Entwurf der Begründung beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... öffentlich bekanntgegeben.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, einsch. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Schlesierweg“ und der Entwurf der Begründung wurden am ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgestellt und wurden gem. § 4 a BauGB zusammen mit der örtlichen Bekanntmachung zugleich auf der Internetseite der Samtgemeinde Eilsen zur Einsichtnahme bereitgestellt.
 Ahnsen, den ...

Übersichtsplan (Maßstab 1 : 25.000)
 Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000 (TK 25)
 Maßstab: 1:25.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, einsch. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Schlesierweg“, einsch. der Begründung wurde ausgearbeitet vom:
 Planungsbüro REINOLD
 Raumplanung und Städtebau (fR)
 Fauststraße 7 - 31875 Bückeburg
 Tel: 05722 - 7188760 Fax: 05721 - 964574
 Bückeburg, den ...

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Gemeinde Ahnsen hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, einsch. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Schlesierweg“, sowie dem Entwurf der Begründung und der Entwurf der Begründung beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... öffentlich bekanntgegeben.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, einsch. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Schlesierweg“ und der Entwurf der Begründung wurden am ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgestellt und wurden gem. § 4 a BauGB zusammen mit der örtlichen Bekanntmachung zugleich auf der Internetseite der Samtgemeinde Eilsen zur Einsichtnahme bereitgestellt.
 Ahnsen, den ...

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, einsch. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Schlesierweg“, einsch. der Begründung wurde ausgearbeitet vom:
 Planungsbüro REINOLD
 Raumplanung und Städtebau (fR)
 Fauststraße 7 - 31875 Bückeburg
 Tel: 05722 - 7188760 Fax: 05721 - 964574
 Bückeburg, den ...

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Gemeinde Ahnsen hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, einsch. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Schlesierweg“, sowie dem Entwurf der Begründung und der Entwurf der Begründung beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... öffentlich bekanntgegeben.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, einsch. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Schlesierweg“ und der Entwurf der Begründung wurden am ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgestellt und wurden gem. § 4 a BauGB zusammen mit der örtlichen Bekanntmachung zugleich auf der Internetseite der Samtgemeinde Eilsen zur Einsichtnahme bereitgestellt.
 Ahnsen, den ...

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, einsch. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Schlesierweg“, einsch. der Begründung wurde ausgearbeitet vom:
 Planungsbüro REINOLD
 Raumplanung und Städtebau (fR)
 Fauststraße 7 - 31875 Bückeburg
 Tel: 05722 - 7188760 Fax: 05721 - 964574
 Bückeburg, den ...

Planzeichenerklärung

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 WA 1/2/3 Allgemeines Wohngebiet (siehe text. Festsetzungen § 1)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 Grundflächenzahl § 16 (2) Nr. 1 BauGB
 II Zahl der Vollgeschosse § 16 (2) Nr. 3 BauGB
 GHmax = maximale Gesamthöhe in m über NHN § 16 (2) Nr. 4 BauGB
 THmax = maximale Traufhöhe in m § 16 (2) Nr. 4 BauGB
- BAUWEISE; BAUGRENZE** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 offene Bauweise § 22 BauNV
 Baugrenze § 23 BauNV
- 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 „Abstandsgrün“ § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 Private Grünfläche „Hausgarten“ § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND STONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** § 9 (1) Nr. 25 BauGB
 Umpflanzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
 Erhaltung Bäume § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN** § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNV
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
- NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG** § 9 (6) BauGB
 Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone IV) Bad Eilsen, Gebietsnummer 0225/005191, Flächennummer 003, gilt für den gesamten Geltungsbereich
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
 Gebäude
 Flurstücksnummer
 Bemalung
 Fußweg
 Höhenlinien in Metern über NHN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND STONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 BauGB
 a. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (a) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerecht, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Fläche ist zu 10 % aus Bäumen ab 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 ab 1 x verpflanzte Heister mit Höhen zwischen 150 bis 200 cm herzustellen. Die Bäume und Sträucher sind zweierlei versetzt, mit einem Abstand von 1 - 1,50 m und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art mehrjährig zu pflanzen. Die Pflanzung ist so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, festes Gerüst entwickeln kann. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. Hinweis Nr. 5. Die Randbereiche zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu Wohnstraßen sind auf 2 m Breite zum WA-Gebiet und 3 m Breite zu den Verkehrsflächen nicht zu bepflanzen, sondern als Saumstreifen zu entwickeln. Der Saumstreifen ist einer kräuterreichen Blumenrasen-Kalderasenermäschung (mind. 17 % Kräuteralien) heimische Arten, z. B. RSN 2 4 bzw. vorzugsweise Regenstaube anzulegen. Eine Mahd ist 3 x jährlich im Einkommensbereich des Schlesierweges in der Schutzperiode bedarfsmäßig bis max. 5 x jährlich, im Zeitraum von Mai bis September zulässig.
 b. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (b*) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerecht, 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 Sträuchern zu entwickeln. Bis 25 m Grundstückslänge ist mind. 1 Baum ab 25 cm Durchmesser und 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 mittelgroße Bäume zu verwenden. Je Grenzlinie 3 m Grundstückslänge ist zudem mind. ein Strauch (1 x verpflanzt, 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 Randbereiche zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer kräuterreichen Blumenrasen-Kalderasenermäschung (mind. 17 % Kräuteralien) heimische Arten, z. B. RSN 2 4 bzw. vorzugsweise Regenstaube anzulegen. 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 Grünflächen die Anlage einer max. 5 m breiten Zu- und Ausfahrt je Grundstück zulässig. Kombinationen von zwei Zufahrten können als Ausnahme zugelassen werden.
 d. Anzupflanzende Bäume im WA-Gebiet (WA1/WA2) - auf privaten Flächen
 Je angrenzende 400 qm Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens ein Laubbau oder ein Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Die Pflanzung ist so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, festes Gerüst entwickeln kann. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. Hinweis Nr. 5 und 6.
 e. 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 Grünflächen die Anlage einer max. 5 m breiten Zu- und Ausfahrt je Grundstück zulässig. Kombinationen von zwei Zufahrten können als Ausnahme zugelassen werden.

II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 6 NBauO)
 1. **Räumlicher Geltungsbereich**
 Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13.
 2. **Dächer**
 a) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA1/WA2/WA3) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNV nicht Gegenstand des Bebauungsplanes:
 - Betriebe des Behältergewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 b) Die Anbringung von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNV
 (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 (TH max in m NHN). Abs. max. Höhe und der höchste Punkt des Gebäudes (Frühkante), korrekt zur Bezugsbene gem. Abs. 4 gemessen, definiert.
 (2) Die maximale Traufhöhe (TH) der innerhalb der WA-Gebiete errichteten baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung durch Planzeichen in Meter festgesetzt (TH max in m) (siehe text. Festsetzungen § 2).
 (3) Die festgesetzte Höhe gem. Abs. 1 kann ausnahmsweise für die Errichtung von technischen Einrichtungen (z.B. Aufzüge, Heizungen 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 oberirdischen Oberflächenwassers ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen demut anzukurbeln, dass nur die natürlichen Abfluss-Spender die natürliche Vorflut abgeben. Als Bemessung sind 3 l/s*ha für ein 10-jähriges Regenerereignis 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 NBauSch)
 (1) Anbringung von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme)
 a. Innerhalb des vorhandenen und verbleibenden Bestandgebäude Flst. 6167 des im Bebauungsplan festgesetzten WA3-Gebietes sind 4 Fledermauskästen als Ersatzquartiere (Spaltenquartiere) anzubringen.
 b. Geeignete Typen/Modelle sind beispielsweise:
 - Fledermauskästen (selbststrängig) oder
 - Fledermauskästen (aufbau- oder einbaubar)
 c. Die Anbringung an den Fassaden der Gebäude hat in Gruppen (Zwei-er-Gruppe, der Abstand zwischen den Gruppen sollte 5 - 20 m betragen) in mind. 3 m Höhe zu erfolgen. Die Anbringung ist möglichst nach Osten bis Süden auszurichten, der Raum vor und unter dem Anflugloch muss frei von Hindernissen sein (keine darunterliegenden Gebäudeteile oder Aste von an den Gebäuden hängenden Gebläsen im Abstand von ca. 1-2 m davor).
 (2) Anbringung von Nisthilfen (CEF-Maßnahme)
 a. Innerhalb des Flst. 6167 des im Bebauungsplan festgesetzten WA3-Gebietes sind an den dem Artenschutz dienenden Bäumen 4 Nistkästen für den Stör anzubringen.
 b. Die Anbringung an ein einzelnen Bäumen (1 Kasten pro Baum) zu erfolgen. Die Aufhängung ist in mind. 3 m Höhe mit Ausrichtung der Anflughöhlung möglichst nach Süd/Südosten/Osten vorzunehmen. Der Abstand der Kästen untereinander sollte mind. 10 m betragen. Ein Erdmännchen-Anflug ist zu gewährleisten.
 c. Die Reinigung der Nistkästen ist jährlich im Winter vorzunehmen. Bei Besatz z.B. durch den Siebenschäfer hat die Reinigung im Frühjahr vor Brutbeginn zu erfolgen.

III. Erhaltung von Einzelbäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 Die als zu erhaltenden 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 in 14/16, 16x, mB) zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach der Artenliste unter Hinweis Nr. 5. Auf den der § 4 zur Erhaltung und Sicherung der zu erhaltenen Bäume im Rahmen von Baulitzgebieten gem. DIN 18920 wird hingewiesen.

IV. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 6 NBauO)
 1. **Räumlicher Geltungsbereich**
 Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13.
 2. **Dächer**
 a) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA1/WA2/WA3) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNV nicht Gegenstand des Bebauungsplanes:
 - Betriebe des Behältergewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 b) Die Anbringung von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNV
 (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 (TH max in m NHN). Abs. max. Höhe und der höchste Punkt des Gebäudes (Frühkante), korrekt zur Bezugsbene gem. Abs. 4 gemessen, definiert.
 (2) Die maximale Traufhöhe (TH) der innerhalb der WA-Gebiete errichteten baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung durch Planzeichen in Meter festgesetzt (TH max in m) (siehe text. Festsetzungen § 2).
 (3) Die festgesetzte Höhe gem. Abs. 1 kann ausnahmsweise für die Errichtung von technischen Einrichtungen (z.B. Aufzüge, Heizungen 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 oberirdischen Oberflächenwassers ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen demut anzukurbeln, dass nur die natürlichen Abfluss-Spender die natürliche Vorflut abgeben. Als Bemessung sind 3 l/s*ha für ein 10-jähriges Regenerereignis 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 NBauSch)
 (1) Anbringung von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme)
 a. Innerhalb des vorhandenen und verbleibenden Bestandgebäude Flst. 6167 des im Bebauungsplan festgesetzten WA3-Gebietes sind 4 Fledermauskästen als Ersatzquartiere (Spaltenquartiere) anzubringen.
 b. Geeignete Typen/Modelle sind beispielsweise:
 - Fledermauskästen (selbststrängig) oder
 - Fledermauskästen (aufbau- oder einbaubar)
 c. Die Anbringung an den Fassaden der Gebäude hat in Gruppen (Zwei-er-Gruppe, der Abstand zwischen den Gruppen sollte 5 - 20 m betragen) in mind. 3 m Höhe zu erfolgen. Die Anbringung ist möglichst nach Osten bis Süden auszurichten, der Raum vor und unter dem Anflugloch muss frei von Hindernissen sein (keine darunterliegenden Gebäudeteile oder Aste von an den Gebäuden hängenden Gebläsen im Abstand von ca. 1-2 m davor).
 (2) Anbringung von Nisthilfen (CEF-Maßnahme)
 a. Innerhalb des Flst. 6167 des im Bebauungsplan festgesetzten WA3-Gebietes sind an den dem Artenschutz dienenden Bäumen 4 Nistkästen für den Stör anzubringen.
 b. Die Anbringung an ein einzelnen Bäumen (1 Kasten pro Baum) zu erfolgen. Die Aufhängung ist in mind. 3 m Höhe mit Ausrichtung der Anflughöhlung möglichst nach Süd/Südosten/Osten vorzunehmen. Der Abstand der Kästen untereinander sollte mind. 10 m betragen. Ein Erdmännchen-Anflug ist zu gewährleisten.
 c. Die Reinigung der Nistkästen ist jährlich im Winter vorzunehmen. Bei Besatz z.B. durch den Siebenschäfer hat die Reinigung im Frühjahr vor Brutbeginn zu erfolgen.

III. Erhaltung von Einzelbäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 Die als zu erhaltenden 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 in 14/16, 16x, mB) zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach der Artenliste unter Hinweis Nr. 5. Auf den der § 4 zur Erhaltung und Sicherung der zu erhaltenen Bäume im Rahmen von Baulitzgebieten gem. DIN 18920 wird hingewiesen.

IV. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 6 NBauO)
 1. **Räumlicher Geltungsbereich**
 Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13.
 2. **Dächer**
 a) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA1/WA2/WA3) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNV nicht Gegenstand des Bebauungsplanes:
 - Betriebe des Behältergewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 b) Die Anbringung von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNV
 (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 (TH max in m NHN). Abs. max. Höhe und der höchste Punkt des Gebäudes (Frühkante), korrekt zur Bezugsbene gem. Abs. 4 gemessen, definiert.
 (2) Die maximale Traufhöhe (TH) der innerhalb der WA-Gebiete errichteten baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung durch Planzeichen in Meter festgesetzt (TH max in m) (siehe text. Festsetzungen § 2).
 (3) Die festgesetzte Höhe gem. Abs. 1 kann ausnahmsweise für die Errichtung von technischen Einrichtungen (z.B. Aufzüge, Heizungen 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 oberirdischen Oberflächenwassers ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen demut anzukurbeln, dass nur die natürlichen Abfluss-Spender die natürliche Vorflut abgeben. Als Bemessung sind 3 l/s*ha für ein 10-jähriges Regenerereignis 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 NBauSch)
 (1) Anbringung von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme)
 a. Innerhalb des vorhandenen und verbleibenden Bestandgebäude Flst. 6167 des im Bebauungsplan festgesetzten WA3-Gebietes sind 4 Fledermauskästen als Ersatzquartiere (Spaltenquartiere) anzubringen.
 b. Geeignete Typen/Modelle sind beispielsweise:
 - Fledermauskästen (selbststrängig) oder
 - Fledermauskästen (aufbau- oder einbaubar)
 c. Die Anbringung an den Fassaden der Gebäude hat in Gruppen (Zwei-er-Gruppe, der Abstand zwischen den Gruppen sollte 5 - 20 m betragen) in mind. 3 m Höhe zu erfolgen. Die Anbringung ist möglichst nach Osten bis Süden auszurichten, der Raum vor und unter dem Anflugloch muss frei von Hindernissen sein (keine darunterliegenden Gebäudeteile oder Aste von an den Gebäuden hängenden Gebläsen im Abstand von ca. 1-2 m davor).
 (2) Anbringung von Nisthilfen (CEF-Maßnahme)
 a. Innerhalb des Flst. 6167 des im Bebauungsplan festgesetzten WA3-Gebietes sind an den dem Artenschutz dienenden Bäumen 4 Nistkästen für den Stör anzubringen.
 b. Die Anbringung an ein einzelnen Bäumen (1 Kasten pro Baum) zu erfolgen. Die Aufhängung ist in mind. 3 m Höhe mit Ausrichtung der Anflughöhlung möglichst nach Süd/Südosten/Osten vorzunehmen. Der Abstand der Kästen untereinander sollte mind. 10 m betragen. Ein Erdmännchen-Anflug ist zu gewährleisten.
 c. Die Reinigung der Nistkästen ist jährlich im Winter vorzunehmen. Bei Besatz z.B. durch den Siebenschäfer hat die Reinigung im Frühjahr vor Brutbeginn zu erfolgen.

III. Erhaltung von Einzelbäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 Die als zu erhaltenden 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 in 14/16, 16x, mB) zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach der Artenliste unter Hinweis Nr. 5. Auf den der § 4 zur Erhaltung und Sicherung der zu erhaltenen Bäume im Rahmen von Baulitzgebieten gem. DIN 18920 wird hingewiesen.

IV. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 6 NBauO)
 1. **Räumlicher Geltungsbereich**
 Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13.
 2. **Dächer**
 a) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA1/WA2/WA3) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNV nicht Gegenstand des Bebauungsplanes:
 - Betriebe des Behältergewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 b) Die Anbringung von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNV
 (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 (TH max in m NHN). Abs. max. Höhe und der höchste Punkt des Gebäudes (Frühkante), korrekt zur Bezugsbene gem. Abs. 4 gemessen, definiert.
 (2) Die maximale Traufhöhe (TH) der innerhalb der WA-Gebiete errichteten baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung durch Planzeichen in Meter festgesetzt (TH max in m) (siehe text. Festsetzungen § 2).
 (3) Die festgesetzte Höhe gem. Abs. 1 kann ausnahmsweise für die Errichtung von technischen Einrichtungen (z.B. Aufzüge, Heizungen 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 oberirdischen Oberflächenwassers ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen demut anzukurbeln, dass nur die natürlichen Abfluss-Spender die natürliche Vorflut abgeben. Als Bemessung sind 3 l/s*ha für ein 10-jähriges Regenerereignis 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 NBauSch)
 (1) Anbringung von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme)
 a. Innerhalb des vorhandenen und verbleibenden Bestandgebäude Flst. 6167 des im Bebauungsplan festgesetzten WA3-Gebietes sind 4 Fledermauskästen als Ersatzquartiere (Spaltenquartiere) anzubringen.
 b. Geeignete Typen/Modelle sind beispielsweise:
 - Fledermauskästen (selbststrängig) oder
 - Fledermauskästen (aufbau- oder einbaubar)
 c. Die Anbringung an den Fassaden der Gebäude hat in Gruppen (Zwei-er-Gruppe, der Abstand zwischen den Gruppen sollte 5 - 20 m betragen) in mind. 3 m Höhe zu erfolgen. Die Anbringung ist möglichst nach Osten bis Süden auszurichten, der Raum vor und unter dem Anflugloch muss frei von Hindernissen sein (keine darunterliegenden Gebäudeteile oder Aste von an den Gebäuden hängenden Gebläsen im Abstand von ca. 1-2 m davor).
 (2) Anbringung von Nisthilfen (CEF-Maßnahme)
 a. Innerhalb des Flst. 6167 des im Bebauungsplan festgesetzten WA3-Gebietes sind an den dem Artenschutz dienenden Bäumen 4 Nistkästen für den Stör anzubringen.
 b. Die Anbringung an ein einzelnen Bäumen (1 Kasten pro Baum) zu erfolgen. Die Aufhängung ist in mind. 3 m Höhe mit Ausrichtung der Anflughöhlung möglichst nach Süd/Südosten/Osten vorzunehmen. Der Abstand der Kästen untereinander sollte mind. 10 m betragen. Ein Erdmännchen-Anflug ist zu gewährleisten.
 c. Die Reinigung der Nistkästen ist jährlich im Winter vorzunehmen. Bei Besatz z.B. durch den Siebenschäfer hat die Reinigung im Frühjahr vor Brutbeginn zu erfolgen.

III. Erhaltung von Einzelbäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 Die als zu erhaltenden 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 in 14/16, 16x, mB) zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach der Artenliste unter Hinweis Nr. 5. Auf den der § 4 zur Erhaltung und Sicherung der zu erhaltenen Bäume im Rahmen von Baulitzgebieten gem. DIN 18920 wird hingewiesen.

§ 5 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen
 (1) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA1/WA2/WA3) ist die nach der Inanspruchnahme der Grundstücksfläche (GRZ) einschließlich der zulässigen Überbauung der GRZ verbleibende Grundstücksfläche als Ziel- und/oder Nutzungen anzulegen.
 (2) Die Gestaltung mit Materialien, die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Tiere und Kleintierebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Metallblech und Steinbeschläge, Plaster und sonstige Deckschichten), ist auf den Flächen gem. Abs. 1 nur auf maximal fünf Prozent der Fläche zulässig. Die Anlage von Gartensteinen kann ausnahmsweise zugelassen werden.
 (3) Im Bereich zwischen der straßenzugewandten Seite der Hauptgebäude und der festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgelände) sind gepflasterte, geschotterte und befestigte Flächen mit Ausnahme von Zufahrten für Sattelwagen, Carports und Garagen und notwendige Zwergungen grundsätzlich unzulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten
 Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 5 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt, 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. 500,00 € 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 1 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1720) geändert worden ist.
 Baugesetzwurfbuch (BauGB)
 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 Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV)
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 1990 (Nds. GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588).
 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
 Niedersächsisches Bauordnungsgesetz (NBauO)
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 58).

2. Gutachten
 - GTA-Gesellschaft für Technische Akustik, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“ Gemeinde Ahnsen, 14.11.2022
 - GEO-data, Dienstleistungsgesellschaft für Geologie, Hydrologie und Umweltanalytik mbH, Bericht über Gebäudeuntersuchungen auf dem Gelände des früheren Sägewerkes Möller in der Schutzstraße 28, 31708 Ahnsen, Garten, 28.05.2021
 - GEO-data, Dienstleistungsgesellschaft für Geologie, Hydrologie und Umweltanalytik mbH, Bericht über den Rückbau des früheren Sägewerkes Möller in der Schutzstraße 28, 31708 Ahnsen, Garten, 22.05.2022
 - Abia, Arbeitsgemeinschaft Biolog. und Artenschutz GRZ, Faunistische Untersuchungen im Rahmen Erstellung eines B-Planes für das Gelände des ehemaligen Sägewerks in Bad Eilsen - Ahnsen (Landkreis Schaumburg), Neuland, Dezember 2020
 - Abia, Arbeitsgemeinschaft Biolog. und Artenschutz GRZ, Konzeption von Maßnahmen im Rahmen einer Planung für das ehemalige Sägewerk in Bad Eilsen (Landkreis Schaumburg), 22.07.2021
 - Abia, Arbeitsgemeinschaft Biolog. und Artenschutz GRZ, „Projekt zur durchgeführten Begleitung des Gebäudeabrubs und der Gebotzführung auf dem Gelände des ehem. Sägewerks in Ahnsen im Hinblick auf die Wirkung artenschutzrechtlicher Maßnahmen“, Neuland, 22.01.2022
 - Planungsguppe Umwelt, „Pflanzplan und Maßnahmenbeschreibung (Kurz-LV) Artenschutzmaßnahmen Baulitzgebieten, Sägewerk Ahnsen in Lüder, Emsbüchel, 30.11.2021

3. DIN-Vorschriften und Richtlinien
 Die in den textlichen Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien werden bei der Samtgemeinde Eilsen bereitgestellt.
 (2. Ton) Facharbeiten, Holzbohlenanstrichen, Schichten sowie aufblühende Bodenverfärbungen und Stenkenkonzentration, auch geringe Spurensolter Fungus) gemacht werden, so sind diese gem. § 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes melderpflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarbeit (Tel. 05722/9666-15 oder E-mail: archaologischeschaumburg@arbeitskreis.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg schriftlich gemeldet werden. Boden- und Fundamente sind nach § 14 Abs. 2 NBauSch bis zum Abfall von 4 Wertungen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihre Erhaltung ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</