



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Präambel des Bebauungsplanes
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Der Rat der Gemeinde Bad Eilsen hat den Bebauungsplan Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, nach Prüfung der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 98 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Bad Eilsen diesen Bebauungsplan Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“, bestehend aus der Planzeichnung - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Eilsen hat den Bebauungsplan Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, nach Prüfung der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 98 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Bad Eilsen diesen Bebauungsplan Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“, bestehend aus der Planzeichnung - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Eilsen hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, beschlossen.

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Planunterlage

Kartunggrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000

Gemarkung: Bad Eilsen Flur: ...

Ausfertigungsmerkmal

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses 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.

Planerfassung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie der Begründung wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IR)
Fauststraße 7 · 31675 Bückeburg
Tel. 05722 - 7188760

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bad Eilsen hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Örtliche Bauvorschriften

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“, einschl. örtlicher Bauvorschriften und der Entwurf der Begründung haben vom ... bis einschl. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausliegen und wurden zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf der Internetseite der Samtgemeinde Eilsen zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Planerfassung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie der Begründung wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IR)
Fauststraße 7 · 31675 Bückeburg
Tel. 05722 - 7188760

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bad Eilsen hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Planerfassung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie der Begründung wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IR)
Fauststraße 7 · 31675 Bückeburg
Tel. 05722 - 7188760

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bad Eilsen hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Planerfassung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie der Begründung wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IR)
Fauststraße 7 · 31675 Bückeburg
Tel. 05722 - 7188760

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bad Eilsen hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Planerfassung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie der Begründung wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IR)
Fauststraße 7 · 31675 Bückeburg
Tel. 05722 - 7188760

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bad Eilsen hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Planerfassung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie der Begründung wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IR)
Fauststraße 7 · 31675 Bückeburg
Tel. 05722 - 7188760

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildungscampus“ (siehe textl. Festsetzungen § 1)

WA Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen § 2)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

HO Flächen für den Gemeinbedarf „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl (siehe textl. Festsetzungen § 3)

0,6 Geschöpfungszahl (siehe textl. Festsetzungen § 3)

II Zahl der Vollgeschosse (siehe textl. Festsetzungen § 3)

GH max 12m maximale Gebäudehöhe = 12m (siehe textl. Festsetzungen § 3)

BAUWEISE; BAUGRENZE

O offene Bauweise (siehe textl. Festsetzungen § 4)

a abweichende Bauweise i.S. der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge (siehe textl. Festsetzungen § 4)

--- Baugrenze (siehe textl. Festsetzungen § 4)

VERKEHRSFLÄCHEN

--- Straßenverkehrsfläche

--- Straßenbegrenzungslinie

ZOB Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Zentraler Omnibusbahnhof“

P Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: „Öffentliche Parkfläche“

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

--- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 9)

SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (siehe textl. Festsetzungen § 9 (7) BauGB)

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (siehe textl. Festsetzungen § 9 (5) BauNV)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN (innerhalb des Plangebietes)

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

HO Heilquellenschutzgebiet Bad Eilsen (Schutzzone II + III)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

--- Gebäude

--- Flurstücksnummer

--- Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

--- Bemaßung

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet „Bildungscampus“ (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (2) BauNV)

Das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildungscampus“ (SO) dient der Unterbringung von Gebäuden, Einrichtungen und Freizeitanlagen für Bildungseinrichtungen einschließlich der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen.

(1) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Bildungscampus“ sind nur Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die mit dieser Hauptnutzung in funktionaler Verbindung stehen. Hierzu zählen als allgemein zulässige Nutzungen und Einrichtungen:

- Schulen (z.B. berufsbildende Schulen),
- Büro- und Verwaltungsgebäude, die den schulischen Einrichtungen dienen (z.B. Werkstätten),
- Wohnheime,
- Küchen, Kantinen, Mensen, Cafeteria,
- Veranstaltungsräume und -flächen,
- Außensportanlagen und Spielplätze,
- Lager-, Neben- und Sozialräume,
- die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen,
- Stellplätze als Sammelparkplätze (Stellplätze, Parkhaus und Parkpalette).

(2) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Bildungscampus“ können **ausnahmsweise** zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige Anlagen für soziale, sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
- Geschäfts- und Bürobürogebäude,
- Gebäude, die der Betreuung ihrer Bewohner dienen,
- Sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNV,
- Gebäude für freie Berufe.

§ 2 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNV)

(1) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gem. § 4 Abs. 2 BauNV nachfolgend aufgeführte Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete können gem. § 4 Abs. 3 BauNV nachfolgend aufgeführte Nutzungen **ausnahmsweise** zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungswesens,

(3) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNV nachfolgend aufgeführte Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 (3) und (4) BauNV)

(1) Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl

Bei Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNV kann als Ausnahme eine Überschreitung der GRZ bis zu einer GRZ um weitere 0,1 zugelassen werden, wenn Dächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß § 9 (3) Nr. 1 in dem Umfang der Überschreitung der GRZ versehen werden.

(2) Ermittlung der Grundfläche

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen.

(3) Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen

1. Die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe, GH) ist durch Planzeichen festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut lotrecht zur Bezugsebene gem. Nr. 2 definiert.

2. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der o.g. Höhen (m OHN) ist im Bebauungsplan durch Planzeichen (Referenzpunkt) innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. (Hinweis: der Referenzpunkt wird im weiteren Verfahren anhand bestehender Kanalarhöhen definiert.)

3. Die festgesetzten Begrenzungen der Gebäudehöhen (GH) gelten als Höchstgrenzen und dürfen nur von untergeordneten Gebäudeteilen, z.B. Schornsteinen, Erkern und Lufteinlässen sowie sonstigen technischen Anlagen, die für den Betrieb der Einrichtung erforderlich sind, überschritten werden.

§ 4 Abweichende Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNV)

Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes „Bildungscampus“ gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

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

Das in den Sondergebieten anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen derart auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spanne an die Vorflut abgegeben wird. Der Drosselabfluss wird mit 3 l/s Sec und hat bei einem 10-jährlichen Regenereignis festgesetzt. Von dieser Festsetzung sind die bereits versiegelten Grundstücksflächen ausgenommen.

§ 6 Maßnahmen zum Artenschutz (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Beleuchtung der Fahrwege, Stellplatzanlagen, Grünflächen und Außenflächen im Bereich der Gebäude ist nur die Verwendung von Leuchten mit warm-weißem Licht (max. 3.000 Kelvin) zulässig.

§ 7 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien (gem. § 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes und Allgemeinen Wohngebietes sind Gebäude so zu errichten, dass mindestens 50 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden.

§ 8 Festsetzungen zum Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Wird bei Bedarf im weiteren Planaufstellungsverfahren auf der Grundlage einer schalltechnischen Stellungnahme ergänzt.

§ 9 Durchgrünung des Plangebietes (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

(1) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Auf dem im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerecht, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Bedarf 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 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 miteinander zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. Abs. 4 Nr. 1.

(2) Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zur fußläufigen Anbindung an den Kurpark ein insgesamt max. 2 m breiter Fußweg zulässig.

(3) Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind nach Beginn der Hochbaumaßnahmen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

(4) Durchgrünung von Stellplätzen

- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist je angefangene 10 Stellplätze zwischen den Stellplätzen und außen am Rand der Stellplatzreihen als gliedermes Element ein Laubbäum gebietsgener Herkunft einschl. Baumscheibe (mind. 6 m² offener oder geschlossener Bauweise) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist entsprechender Ersatz zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenliste unter Abs. 3.

(5) Bäume, die im Bereich von Stellplätzen gepflanzt werden, sind mit mind. 2,20 m Stammhöhe (für spätere Aufstufung) und mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm (3xv, 3xv) zu pflanzen. Im Bereich von Verkehrsflächen ist ein wirksamer Antirutschschutz anzubringen.

(6) Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen (Durchgrünung Stellplätze) sind mit dem Beginn der Errichtung von Stellplätzen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

(7) Begrünung von Dächern

- Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes sind Flachdächer von baulichen Anlagen mit mindestens 50 % der Dachflächen von Gebäuden mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrat zu versehen und zu begrünen. Die Dachflächen sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen und mit einer standortgerechten Gitter-Rückhaltevorrichtung anzubinden oder mit standortgerechten Säulen und Sedumprossen zu bepflanzen. Dachbegrünungen sind auch in Kombination mit Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.

(8) Die in Nr. 1. genannten Pflanzmaßnahmen (Begrünung von Dachflächen) sind mit dem Beginn der Errichtung von Gebäuden und Stellplätzen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

(9) Artenliste für standortgerechte Laubbäume und Sträucher

Größtkronige Laubbäume	Sträucher
<i>Acer platanoides</i> Spitzahorn	<i>Cornus sanguinea</i> Hartweige
<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 europaeus</i> Zweigflügel Weißdorn
<i>Tilia platyphyllos</i> Sommerlinde	<i>Elaeagnus argentea</i> Pfaffenhütchen
<i>Tilia cordata</i> Winterlinde	<i>Lonicera xylosteum</i> Heckenrösche
Mittel- bis kleinkronige Laubbäume	Rosa canina Hundrose
<i>Acer campestre</i> Feldahorn	<i>Sambucus nigra</i> Schwarzer Holunder
<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche	<i>Salix caprea*</i> Salweide
<i>Malus sylvestris*</i> Wildapfel	<i>Viburnum opulus</i> Gemeiner Schneeball
<i>Prunus avium</i> Vogelbeere	
<i>Prunus padus</i> Traubeneiche	
<i>Prunus pyramidalis*</i> Wildbirne	
<i>Sorbus aucuparia</i> Eberesche	
* baum- oder strauchartig	

Fkt = Klimafolienanpassung, trockenolerant und winterhart (Klima-Arten-Matrix (KLM), Roloff et al. 2008)

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. 31.

§ 2 Dächer

(1) Auf den innerhalb der festgesetzten SO- und WA-Gebieten errichteten Hauptgebäuden sind nur Dachneigungen von 0 - 48 Grad zulässig.

(2) Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung unter 15 Grad sind als Gründach mit einer extensiven Dachbegrünung gem. der textlichen Festsetzung § 9 (3) Nr. 1 auszuführen, sofern die Nutzung der Dachfläche für PV-Anlagen nicht eingeschränkt wird.

(3) Zur flächenhaften Dachdeckung sind neben den in Abs. 2 aufgeführten Grundrindchen gebrannte Tonziegel sowie Betondecksteine in den Farben „rot-rotbraun“, „braun-unkelbraun“ oder „Nadel- oder schwarz-antrazit“ zulässig. Glanzend metallisch (mit keramischer Überzugsmasse versehen), reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserverstärkt- und Kunststoffdeckungen 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 Nutzung von Umgebungswärme), Grasdächer sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNV, Anlagen gem. § 12 BauNV und Carports (offene Kleingärten).

§ 3 Farbfolge

Für die in § 2 Absatz 3 festgesetzten Farbfolge sind nur die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbnamen nach Farbtagebuch RAL 540 HB ableitbar.

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

2001 - Rotorange	3005 - Weinrot
2002 - Blutorange	3002 - Oxidrot
3002 - Rotrot	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 - Lehmraun	8015 - Kastanienbraun
8004 - Kupferbraun	8016 - Maltagebraun
8007 - Rehbraun	8017 - Schokoladenbraun
8008 - Olivbraun	8023 - Orangebraun
8011 - Nuszbraun	8024 - Beigebraun
8012 - Rotbraun	8025 - Blassbraun

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

7010 - Anthrazitgrau	9004 - Signal-schwarz
7021 - Schwarzgrau	9011 - Graphit-schwarz
7024 - Graphitgrau	

§ 4 Einfriedungen

(1) Für die Einfriedung der Grundstücke in dem SO-Gebiet sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:

- Schnittweiden aus standortgerechten Laubgehölzen,
- Holzplanken mit senkrechter Stäbung,
- Metallplanken einschl. Stabträger- und sonstige Drahtgeflechtplanken mit senkrechter Stäbung ohne eingezogene Kunststofffolienbänder.

(2) Die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist auf max. 1,20 m Höhe begrenzt. Bezugsebene ist die gewachsene Erdoberfläche. In Bereichen mit Einhaltung notwendiger Sichtbeziehungen (Ein- und Ausfahrten) ist die Höhe auf 0,80 m begrenzt.

§ 5 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

(1) Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes ist die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ verbleibende Grundstücksfläche durch Scherren und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern parkähnlich anzulegen.

(2) Im Bereich zwischen der straßenzugewandten Seite der Hauptgebäude und der festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und bekeimte Flächen mit Ausnahme von Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen grundsätzlich unzulässig.

§ 6 Ausnahmen

Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden (z.B. aus Gründen der Verkehrssicherheit und besonderen Anforderungen aus der Nutzung der angrenzenden Grundstücksflächen).

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 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 gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.B. 500.000 € geahndet werden.

III. Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3034), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.

Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), 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 (Planzeichnungsverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), die zuletzt geändert durch Artikel 5 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 Gesetz 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. Gutachten

Die Hinweise werden im weiteren Aufstellungsverfahren ergänzt.

3. DIN-Vorschriften und Richtlinien

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

4. Archäologische Denkmaleffekte

Aus der Umgebung des Plangebietes liegen archäologische Funde vor. Von Erdarbeiten ist ein neuer Brunnen (Bad Eilsen FSNr. 4) bekannt. Daneben liegt ein Mästen vor, der eine urgeschichtliche Siedlung anzeigen könnte (Bad Eilsen FSNr. 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 (NDNSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen ungewissartig zerstört. Sämtliche in den Boden eingetragene Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodenöffnungen, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDNSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDNSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Mit folgenden Nebenbestimmungen ist zu rechnen:

- 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 sowie an die zuständige Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722/5566-15 oder Email: archaeologie@schaumburgerland.de) zu richten.
- Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahlosem, schwenkbarem Grabenlöfl nach Vorgaben und im Besien der Kommunalarchäologie zu erfolgen.
- Zur Verbesserung der Planungssicherheit sollen im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen durchgeführt werden. Erst dadurch kann die Denkmalschutzqualität und -ausdehnung bestimmt und Störungen des weiteren Baubetriebes durch unerwartet auftretende Funde minimiert werden.

Im Falle erhaltener Befunde sind wiederum in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Ausgrabungen anzubieten, deren Umfang und Dauer von der Ausdehnung der Funde und Befunde abhängig ist. Die Details einer archäologischen Untersuchung sind in einer gesonderten Vereinbarung festzulegen.

e. Die durch die Untersuchungen entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Kommunalarchäologie getragen werden (Verursacherprinzip gem. § 6 Abs. 3 NDNSchG).

f. Weiter wird darauf hingewiesen, dass ur- und früh