

Gemeinde Bad Eilsen



Bebauungsplan Nr. 30 „Wilhelmstraße“

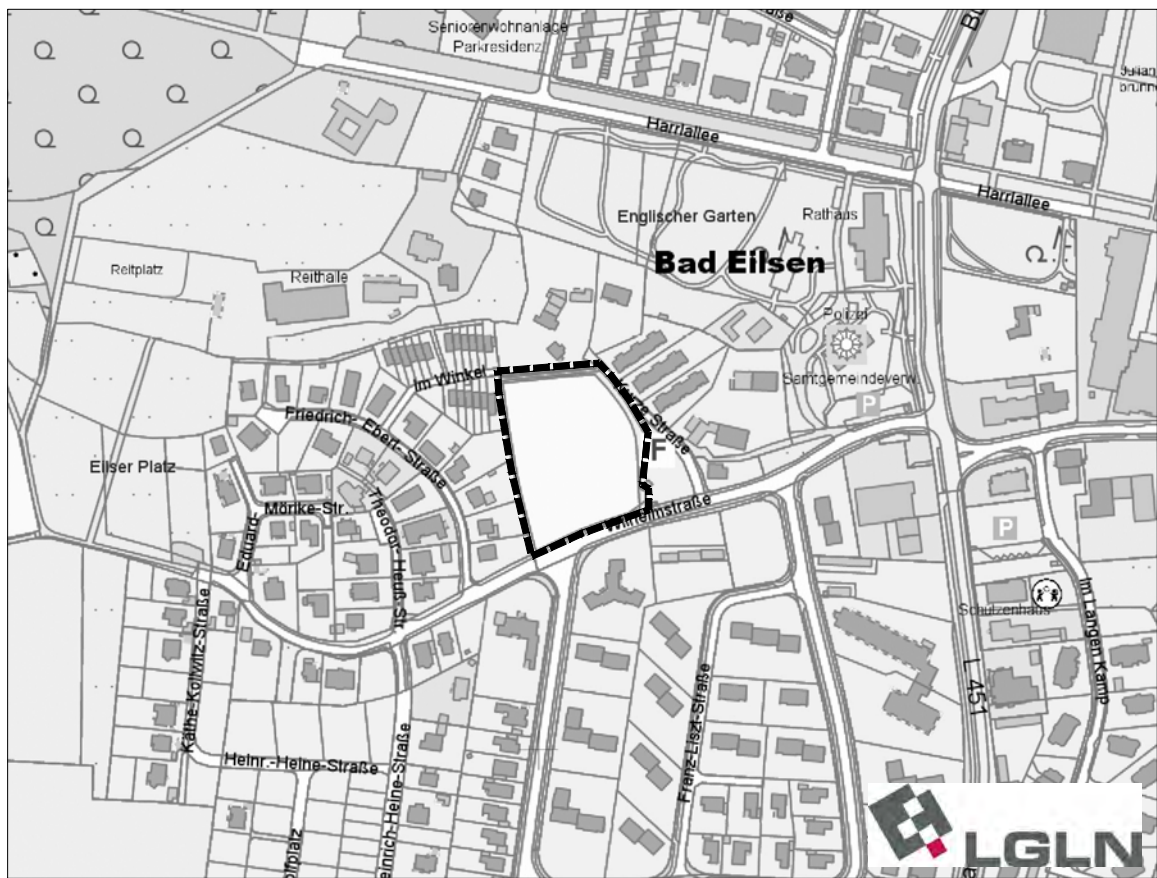
gem. § 13a BauGB

-ENTWURF-

Verfahrensstand:

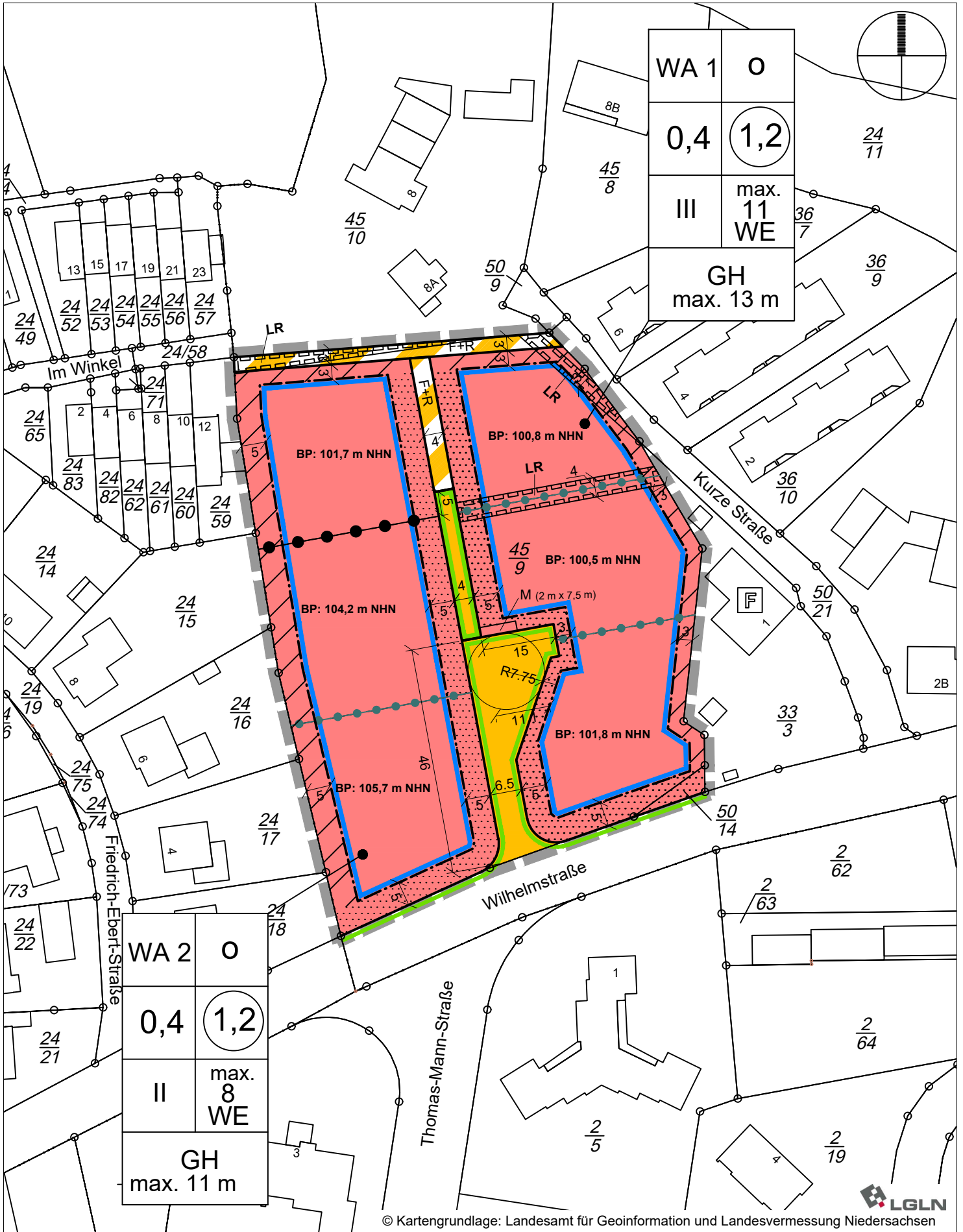
Beteiligung der Öffentlichkeit und
der Behörden gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die
Planzeichnung (Teil A),
die textlichen Festsetzungen und
örtliche Bauvorschriften (Teil B).
Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).



Übersichtsplan

M 1: 5.000



Teil A Planzeichnung
Entwurf
M 1: 1.000
Stand: 29.08.2022

Samtgemeinde Eilsen
Bebauungsplan Nr. 30
"Wilhelmstraße"

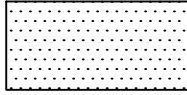
Planverfasser:
0.9
stadtplanung
olaf schramme
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Mail: schramme@o-neun.de

TEIL B PLANZEICHENERLÄUTERUNG

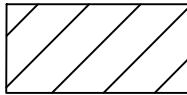
1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO)



Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten) (gem. §§ 12 (6), 14, 23 (5) BauNVO)



Nicht überbaubare Grundstücksflächen - Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (5) BauNVO)

max.
11 WE

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,4 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

1,2

max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

o

offene Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO)

III

max. Anzahl der Vollgeschosse
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

GH max. 13 m max. Gebäudehöhe (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

z.B. BP: 100,5 m NHN Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN (gem. § 18 BauNVO)



Baugrenze (Baufenster) (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 16 (5) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Bezugspunkt (gem. § 16 (5) BauNVO)

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche



Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg

4. Sonstige Planzeichen



räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
(gem. § 9 (7) BauGB)



Bemaßung in Meter

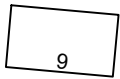


mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

M

Müllsammelbehälter

5. Bestand, Nachrichtliche Angaben, Darstellungen u. Hinweise



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer



Flurstücksgrenze mit Grenzstein



Grenze der Flur



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen, ohne Festsetzungscharakter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Vorgärten

(gemäß §§12 (1), 14 BauNVO)

(1) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

(2) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen -Vorgärten-, sind nur Stellplätze und offene Kleingaragen (Carports) einschl. ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6 m beträgt und offene Kleingaragen in einem Abstand von mind. 3 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bzw. des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts errichtet werden.

§ 3 Baugrenzen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (1,3) BauNVO)

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkone etc. über die festgesetzten Baugrenzen kann ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe.

§ 4 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

(1) Maßgebend für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist der festgesetzte Bezugspunkt in m NHN, bezogen auf das jeweilige Baufenster.

(2) Bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird die Gebäudehöhe zwischen der Oberkante der Dachhaut und dem festgesetzten Bezugspunkt gemessen.

(3) Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die Gebäudehöhe zwischen der Oberkante der Dachhaut/Attika oder der Oberkante von Brüstungen bzw. dem oberen Abschluss der Wand und dem festgesetzten Bezugspunkt gemessen.

§ 5 Leitungsrechte

Die im Plan eingetragenen, mit einem Leitungsrecht (LR) zu belastenden Flächen sind nicht lagegenau festgesetzt. Ihre genaue Lage bestimmt sich durch die endgültige Tiefbauplanung.

§ 6 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer, hochstämmiger Obst- oder Laubbaum in der Qualität Stammumfang 12-14 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zehn standortheimische Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Datum der Baugenehmigung bzw. Eingang der Bauanzeige herzustellen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gem. § 84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 Wilhelmstraße.

§ 2 Dachgestaltung

(1) Im Geltungsbereich sind Dächer von Hauptgebäuden nur mit einer Neigung von mindestens 20° bis höchstens 48° oder als Flachdach zulässig. Garagen und Carports sind auch mit Flachdach zulässig. Hauptgebäude mit Flachdächern sind flächig mindestens extensiv zu begrünen oder mit einer Anlage zur Nutzung regenerativer Energien z.B. Photovoltaikanlage zu bestücken. Dachbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

(2) Für die Dacheindeckung geneigter Dächer ist die Verwendung glänzender oder glasierter Dachziegel mit Ausnahme seidenmatter, engobierter Dachziegel unzulässig. Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur in den Farbtönen von rot bis rotbraun, braun und anthrazit bis schwarz zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dächern sind allgemein zulässig.

(3) Gauben müssen 2,0 m von der Giebelaußenwand entfernt bleiben. Fledermausgauben sind unzulässig. Bei Doppelhäusern sind durchgehende Gauben nicht zulässig. Der Gaubenabstand zu der Trennwand der Gebäudehälften muss auf beiden Seiten mind. 1,0 m betragen.

§ 3 Fassadengestaltung

(1) Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk und Putz sowie Holz in Brettstruktur zulässig. Nicht zulässig sind Holzblockhäuser und die Verwendung von Baustoffimitationen (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen).

(2) Andere Baustoffe zur Fassadengestaltung (z.B. Glas, Zinkbleche) sind bis zu 30 % der jeweiligen Außenwandfläche zulässig.

(3) Innerhalb des Geltungsbereiches sind Fassaden mit Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun und rot-anthrazit, sowie grau zulässig. Darüber hinaus sind Putzfassaden in den für Verblendmauerwerk genannten Farbgebungen und in den Farbtönen weiß bis weiß-grau, sowie in sand und gelblich/ocker zulässig.

§ 4 Einfriedungen

(1) Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der Flächen für Vorgärten max. 1 m über der Geländeoberkante betragen. Die Einfriedungen innerhalb dieser Flächen sind als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstaketenzäune, Stabgitterzaun, Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder als Natursteinmauer auszuführen.

(2) Die Einfriedungen im Plangebiet müssen einen Abstand von mind. 10 cm zum Boden oder in regelmäßigen Abständen von max. 3 m Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere von mind. 10 x10 cm aufweisen.

§ 5 Freiflächengestaltung

Auf den privaten Grundstücken sind Flächen, welche nicht durch zulässige bauliche Anlagen teil- bzw. versiegelt werden, gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Kies-, Splitt-, und Schottergärten sind unzulässig.

§ 6 Erforderliche Stellplätze

Auf den privaten Grundstücken sind Stellplätze gem. folgendem Stellplatzschlüssel herzustellen:

- bis zu 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz je Wohnung
- bis zu 75 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze je Wohnung
- ab 75 m² Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohnung

§ 7 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten sind gemäß § 50 NBauO 2012 nur an der Stätte der Leistung und dort an den Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoss bis zur Fenstersohlbank des 1. Obergeschosses zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen und Schriften sowie Einzelschildern darf eine Länge von 1,50 m und eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m² ausnahmsweise zulässig.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 80 NBauO 2012 geahndet werden.

HINWEISE

Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 (1) NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder E-Mail: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Heilquellenschutzgebiet

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes Bad Eilsen. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Insbesondere wird auf die Genehmigungspflicht von Bodeneingriffen tiefer 2,5 m und die besonderen Anforderungen entsprechend DWA-Arbeitsblatt A 142 "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten" hingewiesen.

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem Bergwerksfeld „Bückeberg“. Rechtsinhaber ist die Barbara Rohstoffe GmbH. Die Rechtsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern.

Nutzung von Regenwasser

Innerhalb des Plangebietes wird die Nutzung von Regenwasser für die Brauchwassernutzung und die Gartenbewässerung (z.B. durch Anlage von Zisternen) empfohlen, um einen Beitrag zu einem sparsamen Trinkwasserverbrauch zu leisten.