

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Eilsen
Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 31
„Bildungscampus-Steuerakademie“
einschl. örtlicher Bauvorschriften
und Berichtigung des Flächennutzungsplanes
der Samtgemeinde Eilsen

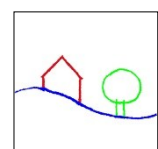
Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a BauGB

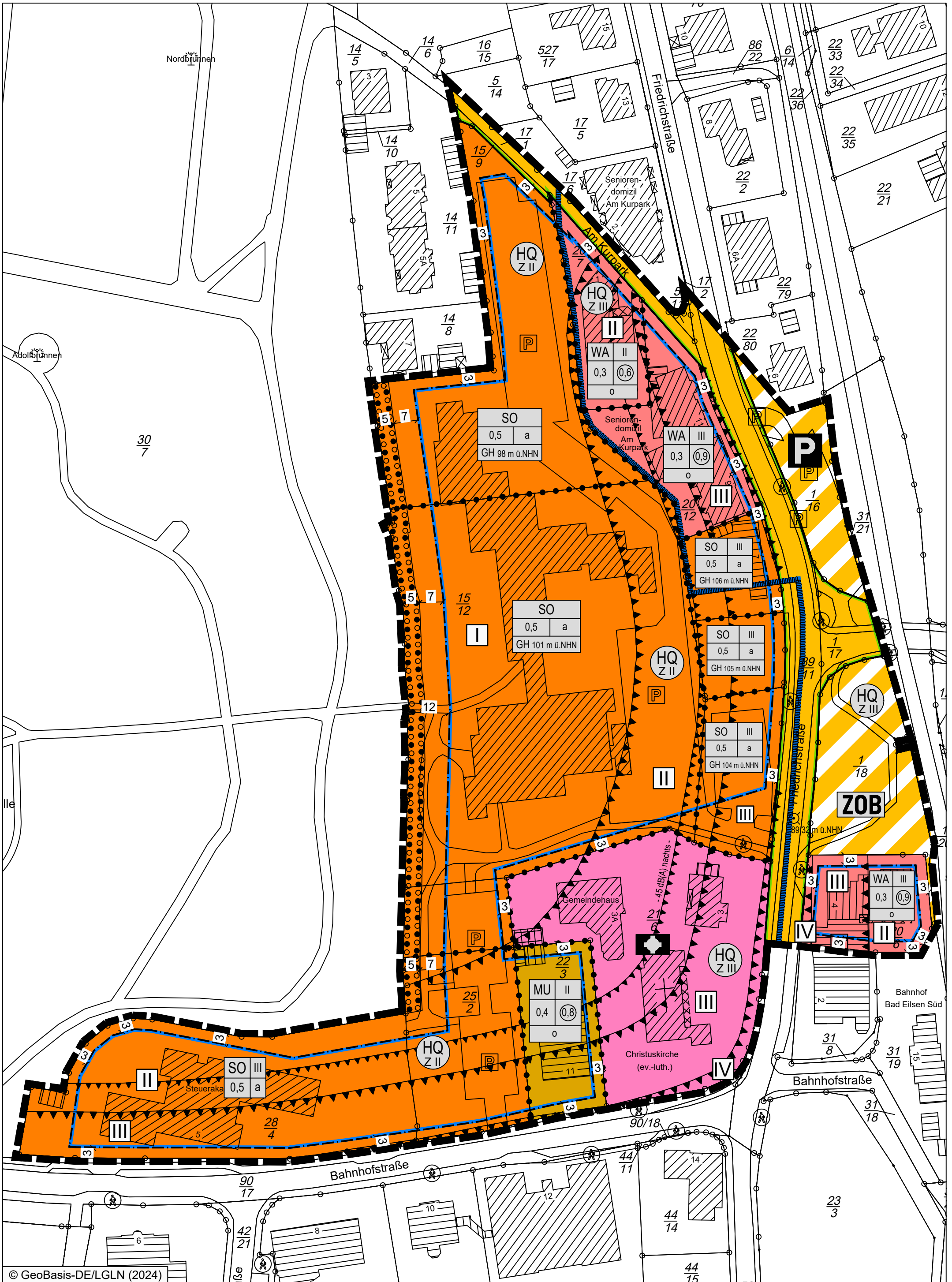
-Entwurf-

M. 1:1.000

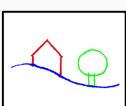
Stand 03/2025

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





© GeoBasis-DE/LGLN (2024)



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



Maßstab 1 : 1.000

Bebauungsplan Nr. 31
"Bildungscampus-Steuerakademie"

einschl. örtlicher Bauvorschriften und
 Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Eilsen
Gemeinde Bad Eilsen

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Sondergebiet mit der Zweckbestimmung
"Bildungscampus"
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 11 (2) BauNVO



Allgemeines Wohngebiet
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 4 BauNVO



Urbanes Gebiet
(siehe textl. Festsetzungen § 3)

§ 6a BauNVO

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

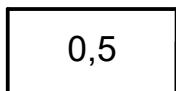
§ 9 (1) Nr. 5 BauGB



Flächen für den Gemeinbedarf "Kirchen und kirchlichen
Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen"

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



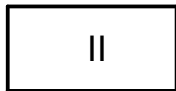
Grundflächenzahl
(siehe textl. Festsetzungen § 4)

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO



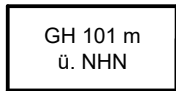
Geschoßflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse

§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO

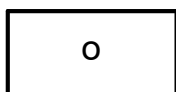


maximale Gebäudehöhe in Metern
über Normalhöhennull
(siehe textl. Festsetzungen § 4)

§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO

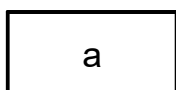
BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



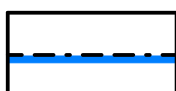
offene Bauweise

§ 22 BauNVO



abweichende Bauweise i.S. der offenen Bauweise
ohne Begrenzung der Gebäudelänge
(siehe textl. Festsetzungen § 5)

§ 22 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



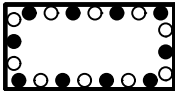
Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Zentraler Omnibusbahnhof"



Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: "Öffentliche Parkfläche"

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 9)

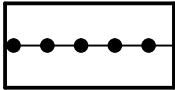
§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



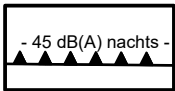
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO



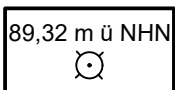
Grenze der maßgeblichen Außenlärmpegel, die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 8)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



45 dB(A) Grenze - Beurteilungspegel Verkehrslärm nachts, die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 8)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



Höhenbezugspunkt in m ü. NHN für die Begrenzung der Gebäudehöhe

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (innerhalb des Plangebietes)

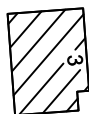
FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 (6) BauGB



Heilquellenschutzgebiet Bad Eilsen (Schutzzonen II + III)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

$\sphericalangle 5 \sphericalangle$

Bemaßung

I. Textliche Festsetzungen

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

Das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildungscampus“ (SO) dient der Unterbringung von Gebäuden, Einrichtungen und Freiflächen 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 Spielflächen,
- Lager-, Neben- und Sozialräume,
- die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen,
- Stellplätze als Sammelparkanlage (Stellplätze, Parkhaus und Parkpalette).

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 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 Bürogebäude,
- Gebäude, die der Betreuung ihrer Bewohner dienen,
- Sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,
- Gebäude für freie Berufe.

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

- (1) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO 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 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

- (3) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen nicht zulässig:

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

§ 3 Art der baulichen Nutzung – Urbanes Gebiet (MU)

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO)

- (1) Innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes (MU) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- (2) Innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 6a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen.

- (3) Innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes sind mind. 25% der Geschossfläche für die in Abs. 1 Nr. 2 bis 5 genannten Nutzungen zu verwenden (gem. § 6a Abs. 3 Nr. 4 BauNVO).

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18 und 19 Abs. 3 und 4 BauNVO)

- (1) Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl

Bei Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO kann als Ausnahme eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer GRZ um weitere 0,1 zugelassen werden, wenn Dächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß § 9 Abs. 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. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika als höchster Punkt.
2. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der o.g. Höhen in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) ist im Bebauungsplan durch Planzeichen (Referenzpunkt) innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
3. Die festgesetzten Begrenzungen der Gebäudehöhen (GH) gelten als Höchstgrenzen und dürfen nur von untergeordneten Gebäudeteilen, z.B. Schornsteinen, Erkern und

Lüftungsanlagen sowie sonstigen technischen Anlagen, die für den Betrieb der Einrichtung erforderlich sind, um maximal 3 m überschritten werden.

§ 5 Abweichende Bauweise

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes „Bildungscampus“ (SO) gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise (Einzel-, Doppelhaus und Hausgruppen) ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

§ 6 Ableitung des Oberflächenwassers

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

§ 7 Maßnahmen zum Artenschutz

(gem. § 9 Abs. 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. 2.700 Kelvin) zulässig.

§ 8 Festsetzungen zum Immissionsschutz

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten SO-, MU- und WA-Gebiete sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmsituation (Bahnhofstraße und Friedrichstraße) gegenüber der gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den von den v.g. Straßen hervorgerufenen Lärmimmissionen werden gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz). Bei der Bemessung sind die im B-Plan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen Regelungen der DIN 4109, Teil 2 (Ausgabe 2018) verwiesen.

- (1) Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder wesentlichen baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach der bauordnungsrechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ die nachfolgend angegebenen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche maßgebend:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)
II	55
III	60
IV	65

- (2) Ab einer Schalleinwirkung von mehr als 45 dB(A) nachts ist für nachts schutzwürdige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Gästezimmer) eine vom manuellen Öffnen und Schließen der Fenster unabhängige, schallgedämmte Lüftungslösung vorzusehen. Soweit die fensterunabhängige Lüftung über Lüftungsöffnungen bzw. Lüfter (z.B. Außenwandluftdurchlässe) in der Außenfassade der schutzwürdigen Aufenthaltsräume erfolgt, sind die Lüftungseinrichtungen bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes grundsätzlich entsprechenden den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 zu berücksichtigen.

- (3) Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. Festsetzungen (Absatz 1 und 2) im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen) in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.

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

- (1) Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen sowie durch die Anpflanzung von standortgerechten, im Naturraum heimischen Sträuchern und Bäumen zu ergänzen. Die Anpflanzung 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 mehrreihig 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 Artenliste 1 (Hinweis Nr. 9).
 2. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Nr. 1 ist zur fußläufigen Anbindung an den Kurpark ein insgesamt max. 3 m breiter Fußweg zulässig.
 3. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen gem. Nr. 1 sind nach Beginn der Hochbaumaßnahmen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertigzustellen.
- (2) Durchgrünung von Stellplätzen
1. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist je angefangene 10 Stellplätze zwischen den Stellplätzen und außen am Rand der Stellplatzreihen als gliederndes Element eine Strauchpflanzung gebietseigener Herkunft mit einem offenen Flächenanteil von mind. 6 m² anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist entsprechender Ersatz zu pflanzen. Innerhalb der für die Strauchpflanzung vorzusehenden Fläche sind bodendeckende Sträucher und Stauden zu pflanzen. Innerhalb der Flächen muss der Anteil bodendeckender Sträucher mind. 60 % betragen. Die Pflanzung hat in wuchstypischen Gruppen und zueinander versetzt mit einer Pflanzdichte von mind. 2 Pflanzen pro qm für die Sträucher und mind. 5 Pflanzen pro qm für die Stauden zu erfolgen. Als Pflanzqualitäten sind für die Laubsträucher mind. 40 cm hohe Sträucher zu verwenden. Die bodendeckenden Pflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 (Hinweis Nr. 9).
 2. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen gem. Nr. 1 sind mit dem Beginn der Errichtung von Stellplätzen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertigzustellen.
- (3) Begrünung von Dächern
1. Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung von baulichen Anlagen auf mindestens 50 % der Dachfläche mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrat zu versehen und extensiv zu begrünen (siehe Artenliste 2, Hinweis Nr. 10). Die Dachflächen sind mit standortgerechten Sedum-Arten, Kräutern und Gräsern zu bepflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten

und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dachbegrünungen sind auch in Kombination mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zulässig.

2. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen gem. Nr. 1 sind mit dem Beginn der Errichtung von Gebäuden und Stellplätzen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 Nr. 1, 3, 6 und 7 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-, WA- und MU-Gebieten errichteten Hauptgebäuden sind nur Dachneigungen von 0 - 48 Grad zulässig.
- (2) Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung unter 15 Grad sind als Gründach mit einer extensiven Dachbegrünung gem. der textlichen Festsetzung § 9 Abs. 3 Nr. 1 auszuführen, sofern die Nutzung der Dachfläche für Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie nicht eingeschränkt wird.
- (3) Zur flächenhaften Dachdeckung sind neben den in Abs. 2 aufgeführten Gründächern gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine in den Farben „rot-rotbraun“, „braun-dunkelbraun“ und „schwarz-anthrazit“ zulässig. Glänzend engobierte (mit keramischer Überzugsmasse versehen), reflektierende Dachziegel bzw. -steine, 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 gem. § 14 BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO und Carports (offene Kleingaragen).

§ 3 Farbtöne

Für die in § 2 Absatz 3 festgesetzten Farbtöne sind nur die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmustern nach Farbbregister RAL 840 HR ableitbar.

- (1) Für den Farbton "rot - braunrot" 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 - Lehm Braun	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) Für die Einfriedung der Grundstücke in dem SO-Gebiet sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:

1. Schnitthecken aus standortgerechten Laubgehölzen,
2. Holzzäune mit senkrechter Stäbung,
3. Metallzäune einschl. Stabgitter- und sonstige Drahtgeflechtzäune 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 Grundstückfläche durch Scherrasen 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 bekieste Flächen mit Ausnahme von Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen grundsätzlich unzulässig.

§ 6 Ausnahmen

Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen nach Abstimmung mit der Gemeinde Bad Eilsen 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.Zt. 500.000 € geahndet werden.

III. Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) geändert worden ist.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) geändert worden ist.

2. DIN-Vorschriften und Richtlinien

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

3. Baudenkmalschutz und Archäologische Denkmalpflege

Hinweise zum Baudenkmalschutz - Umgebungsschutz

Das Plangebiet befindet sich in der unmittelbaren Nachbarschaft der westlich angrenzenden Parkanlage Kurpark, die als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in der Gruppe baulicher Anlagen der Kuranlagen Bad Eilsen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG im Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen ist. Außerdem befindet sich das Plangebiet in der direkten Umgebung des südöstlich gelegenen Baudenkmal Empfangsgebäude des Bahnhofes Bad Eilsen in der Bahnhofstraße 15, das als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG im Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen ist.

Wegen der Nähe zu den benachbarten Baudenkmalen ist im gesamten Plangebiet der Umgebungsschutz nach § 8 NDSchG zu beachten. Gemäß § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmal nicht errichtet, geändert, oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmal beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmal sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Hinweise zur Archäologische Denkmalpflege

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

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

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

Mit folgenden Nebenbestimmungen ist zu rechnen:

- a. 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. 05722/9566-15 oder Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) zu richten.
- b. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben und im Beisein der Kommunalarchäologie zu erfolgen.
- c. Zur Verbesserung der Planungssicherheit sollten im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen durchgeführt werden. Erst dadurch kann die Denkmalqualität und -ausdehnung bestimmt und Störungen des weiteren Bauablaufes durch unerwartet auftretende Funde minimiert werden.
- d. Im Falle erhaltener Befunde sind wiederum in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Ausgrabungen anzusetzen, deren Umfang und Dauer von der Ausdehnung der Funde und Befunde abhängig ist. Die Details einer archäologischen Untersuchung sind in einer gesonderten Vereinbarung festzuhalten.
- e. Die durch die Untersuchungen entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Kommunalarchäologie getragen werden (Verursacherprinzip gem. § 6 Abs. 3 NDSchG).
- f. Weiter 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 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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.
- g. Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der Kommunalarchäologie jeweils ein Zeitraum von bis zu drei Wochen einzuräumen.

4. Maßnahmen zum Artenschutz

- a. Zum Schutz der Fauna ist die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss von Gebäuden etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit) zulässig.. Soweit das Vorkommen von Brut-, Nist- und Schlafplätzen durch eine fachlich qualifizierte Person (Ornithologe) vor Baubeginn auszuschließen ist, ist jeweils auch ein abweichender Baubeginn möglich. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren

Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

- b. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen (Fachperson für Fledermäuse), ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuelle besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen besonders geschützten Tierarten dienen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Der Bericht ist vor Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss von Gebäuden der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung bzw. Rodung 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.

5. Heilquellenschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Heilquellenschutzgebiet (HQSG) Bad Eilsen, Gebietsnummer 03257005191, Teilgebietsnummer 001, Schutzzone II, sowie Teilgebietsnummer 002, Schutzzone III. Die Bestimmungen der Verordnung über die Festsetzung eines Quellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Bad Eilsen vom 16.01.1975 sind zu beachten. Insbesondere die Genehmigungspflichten bzw. Verbote von Bodeneingriffen bestimmter Tiefe sind zu beachten. Eine entsprechende Kennzeichnung ist im Bebauungsplan dargestellt.

6. Hinweise zum Bodenschutz, Bauphase

- 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). Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften sollte vermieden werden.

7. Hinweise zum Baugrund - Erdfallgefährdungskategorie

Im Untergrund des Standorts stehen bereits geländeoberflächennah lösliche Sulfatgesteine (Münder Mergel) aus dem Oberen Jura, (Malm) an, in denen lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort 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 am Standort 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.

8. Belange der Bundeswehr

Durch die vorliegende Planung werden Verteidigungsbelange des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr nicht beeinträchtigt.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm und Abgase etc. beziehen, werden seitens der Bundeswehr nicht anerkannt.

Die Aufstellung von Bauhilfsmitteln wie Kräne oder vergleichbare Gerätschaften, als temporäre Luftfahrthindernisse innerhalb eines Bauschutzbereichs militärischer Flugplätze in Deutschland, ist rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

9. Artenliste 1 für standortgerechte Laubbäume und Sträucher

(siehe textliche Festsetzung § 9 Abs. 1 und 3)

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>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
Mittel- bis kleinkronige Laubbäume		<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<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>	Vogelkirsche		
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche		
<i>Pyrus pyraster</i>*	Wildbirne		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		

* = baum- oder strauchartig

Im Sinne des Klimawandels trocken-tolerante Gehölze sind fettgedruckt (Klima-Arten-Matrix/ KLAM-Stadt und Landschaft, Roloff, 2010, Urbane Baumartenwahl im Klimawandel, BdB 2008, Klimawandel und Gehölze).

10. Artenliste 2 für Dachbegrünung
(siehe textliche Festsetzung § 9 Abs. 3)

Es soll eine extensive Begrünung mit Sedum-Arten, Kräutern und Gräsern erfolgen, die ohne gärtnerische Pflege und Bewässerung stabile Bestände ausbilden.

Es sollte eine Auswahl folgender Arten verwendet werden:

Sedum-Arten und Kräuter

Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum rupestre	Felsen-Fetthenne
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Medicago lupulina	Hopfenklee
Erodium cicutarium	Reiherschnabel
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Sempervivum tectorum	Echte Hauswurz
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume

Gräser und Grasartige

Anthoxanthum odoratum	Ruchgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Carex caryophylla	Frühlings-Segge