



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

Preamble des Bebauungsplanes
 Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der örtlichen Bauvorschriften, einsch. Teilauflhebung 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 Ahsen das Bebauungsplan Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, einsch. Teilauflhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Schlesierweg“, bestehend aus der Planzeichnung ... sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Sitzung beschlossen.

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Ahsen hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, einsch. Teilauflhebung 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 Ahsen hat in seiner Sitzung am ... die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, einsch. Teilauflhebung 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: Ahsen
 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).

Planerfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, einsch. Teilauflhebung 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 Ahsen hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, einsch. Teilauflhebung 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. Teilauflhebung 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.
 Ahsen, den ...

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

Planerfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, einsch. Teilauflhebung 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 Ahsen hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, einsch. Teilauflhebung 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. Teilauflhebung 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.
 Ahsen, den ...

Planerfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, einsch. Teilauflhebung 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)	§ 4 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4 Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
GHmax 92,00 m UHN GHmax = maximale Gesamthöhe in m über NHN (siehe text. Festsetzungen § 2)	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
THmax 6,50 m THmax = maximale Traufhöhe in m (siehe text. Festsetzungen § 2)	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
BAUWEISE; BAUGRENZE	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
O offene Bauweise	§ 22 BauNVO
Baugrenze	§ 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
offene Verkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
Trafostation	
GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
O Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: „Abstandsgrün“ (siehe text. Festsetzungen § 4(1))	
PI Private Grünfläche, Zweckbestimmung: „Hausgarten“ (siehe text. Festsetzungen § 4(2))	

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND STONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
U Umpflanzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe text. Festsetzungen § 6)	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
E Erhaltung Bäume (siehe text. Festsetzungen § 7)	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
----- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
[] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
78,80 m über NHN	
78,80 m über NHN	

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG
 Heiligschutzgebiet (Schutzzone IV) Bad Eilsen, Gebietsnummer 02257005191, Teilgebietsnummer 003, gilt für den gesamten Geltungsbereich

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
Gebäude	
Flurstücksnummer	
Bemalung	
Fußweg	
Höhlinien in Metern über NHN	

Verletzung von Vorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, einsch. Teilauflhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Schlesierweg“, ist die Verletzung von Vorschriften sowie besichtige Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
 Ahsen, den ...

Ausfertigervermerk
 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.
 Ahsen, den ...

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

1.1 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2/WA3) können nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2/WA3) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

3. Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

(1) Die maximale Höhe (GH) der innerhalb der WA-Gebiete (WA1/WA2) errichteten baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung durch Planzeichen in Meter über Normalhöhennull festgesetzt (TH max in m NHN). Abs. max. Höhe wird der höchste Punkt des Gebäudes (Firsthöhe), korrekt zur Bezugsbene gem. Abs. 4 gemessen, definiert.

(2) Die maximale Traufhöhe (TH) der innerhalb der WA2-Gebiete errichteten baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung durch Planzeichen in Meter festgesetzt (TH max in m). Die Traufhöhe wird durch den Schrittpunkt der aufstehenden Außenwand mit der äußeren Dachtrauf und höchst zur Bezugsbene gem. Abs. 4 definiert. Bei der Ermittlung der Traufhöhe wird die Traufe von Staffelgeschosses nicht mitgerechnet.

(3) Die festgesetzte Höhe gem. Abs. 1 kann ausnahmsweise für die Errichtung von technischen Einrichtungen (z.B. Aufzüge, Heizungs- und Lüftungsanlagen usw.) die für die zulässige Nutzung erforderlich sind, um maximal 1 m überschritten werden.

(4) Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhen gem. Abs. 1 und 2 ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt.

3.1 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. Hier von 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 NaturschG)

(1) Anbringung von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme)

a. Innerhalb des vorhandenen und verbleibenden Bestandgebäude Flst. 6167 des im Bebauungsplan festgesetzten WA3-Gebietes sind 3 Fledermauskästen als Ersatzquartiere (Spaltenquartiere) anzubringen.

b. Geeignete Typen/Modelle sind beispielsweise:

- Fledermauskästen (selbststrängig) oder
- Fledermaus-Fasendampfsäule, selbststrängig (Aufbau- oder Einbauvarianten)

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 Geblöden 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 dem Art festgesetzten Bäumen 4 Nistkästen für den Star 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 Süden/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.

(3) Umsetzung der CEF-Maßnahmen

Die unter Absatz 1 und 2 genannten Maßnahmen sind in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. vor Beginn der Baufelderrichtung (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ verbundene Maßnahmen umzusetzen. Die konkrete Verortung der Standorte hat durch die ökologische Bauleitung zu erfolgen. Sofern ggf. Sanierungsarbeiten an Fassaden von Bestandgebäuden erforderlich sind, sind Fledermauskästen hier spätestens unmittelbar nach den Fassadensanierungen anzubringen.

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

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

Die unter Absatz 1 und 2 genannten Maßnahmen sind auf dem Flst. 6168, (WA1/WA2, öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße)) vorbereitete Eingriff zu dem.

(5) Beleuchtung

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

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

(1) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Ö) mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ sind standortgerecht, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die flächige Pflanzung 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, freierwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. Hinweis Nr. 5. Die Randbereiche zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu Wohnsiedlungen 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 auf einer kräuterreichen Blumenrasen-Kalderasenerosion (mind. 17 % Kräuteralien) heimische Arten, z. B. RSN 2 4 bzw. vorzugsweise Regenstaube anzusetzen. Eine Mahd ist z. B. jährlich im Einkommensbereich des Schlesierweges in die Schutzraumbearbeitung bis max. 5 x jährlich, im Zeitraum von Mai bis September zulässig.

(2) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche (P) mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem 60 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB auf einem 5 m breiten Saumstreifen im Bereich der Verkehrsfläche eine Pflanzung mit 90 % aus Sträuchern herzustellen. Die Pflanzungen sind 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 zueinander und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art mehrjährig (mind. 3-jährig) zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freierwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. Hinweis Nr. 5. Eine Anrechnung auf Abs. 2 der Festsetzungen ist nicht zulässig.

(3) Realisierungstermin

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

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

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

a. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (a) und (b) 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 flächige Pflanzung ist zu 10 % aus Bäumen ab Heister und zu 90 % aus Sträuchern herzustellen. Die Pflanzungen sind aus heimischen, 1 x verpflanzten Sträuchern mit Höhen mind. zwischen 60 bis 100 cm und Bäumen 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 zueinander und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art mehrjährig (mind. 3-jährig) zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freierwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. Hinweis Nr. 5. Eine Anrechnung auf Abs. 2 der Festsetzungen ist nicht zulässig.

b. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (b*) 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 Sträußchen zu entwickeln. Bis 25 m Grundstückslänge ist mind. 10 Bäume 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-Kalderasenerosion (mind. 17 % Kräuteralien) heimische Arten, z. B. RSN 2 4 bzw. vorzugsweise Regenstaube anzusetzen. Eine Mahd ist max. 5 x jährlich im Einkommensbereich des Schlesierweges in die Schutzraumbearbeitung bis 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.

(2) Anzupflanzende Bäume im WA-Gebiet (WA1/WA2) - auf privaten Flächen

Je angelegene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens ein Laubbau oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Die Pflanzung ist so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freierwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. Hinweis Nr. 5 und 6.

(3) Realisierungstermin

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

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

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

2. Dächer
 (1) Auf den innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA1/WA2/WA3) errichteten Hauptgebäuden sind nur Dächer mit Dachneigungen von 10 - 49 Grad zulässig.
 (2) Als Farben für die Dachdeckung der Hauptgebäude sind nur die Farbton „Rot-Rotbraun“, „Grau-Blau-rotbraun“ und „Schwarz-Antrazit“ in Abänderung an die § 9 generierte RAL-Töne zulässig.
 (3) Zur flächendeckenden Dachdeckung sind geeignete Tonziegel sowie Betondecksteine zulässig. Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffdeckungen sind nicht zulässig.
 (4) Die unter Abs. 1 bis 3 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäude, untergeordnete Dachaufbauten, Dachstühle, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungsenergie), Grundlöcher sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).

3. Farbton
 Für die in § 2 Abs. 2 festgesetzten Farbton sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind an den nachstehend aufgeführten Farbmustern nach Farbmuster RAL 840 HR ableitbar.

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

2001 - Rotorange	3005 - Weirott
2002 - Blutorange	3009 - Oxidrot
3002 - Kammerrot	3011 - Braunrot
3003 - Rubinrot	3013 - Tomatenrot
3004 - Purpurrot	3016 - Korallenrot

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

8001 - Döckerbraun	8014 - Sepiabraun
8003 - Kastanienbraun	8015 - Kastanienbraun
8004 - Kupferbraun	8016 - Mahagonibraun
8007 - Rebraun	8017 - Schokoladenbraun
8008 - Olivbraun	8022 - Orangebraun
8011 - Nussbraun	8024 - Beigebraun
8012 - Rotbraun	8025 - Blauschwarz

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

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

4. Einfriedigungen
 (1) Entlang der Grundstücksgrenzen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße, Schlesier Weg und Schratzstraße) grenzen, wird die Höhe von Zaun auf maximal 1,0 m begrenzt. Hecken und Pfeilenzäune sind entlang dieser öffentlichen Verkehrsflächen ebenfalls bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Bezugsbene ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche im ausgebauten Zustand.
 (2) Einfriedigungen müssen mit Ausnahme von Hecken einen Abstand von mindestens 8 cm zum Boden erhalten. Alternativ sind Einfriedigungen mit einer Maschenweite von mindestens 5 cm zu wählen.

§ 6 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 Überschreitung der GRZ verbundene Grundstücksfläche als Ziel- und/oder Nutzungen anzulegen.
 (2) Die Gestaltung mit Materialien, die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Tiere, Tiere und Kleinstlebewesen behindern oder unterbinden (z.B. Metallblech und Stein- oder Kunststoffplatten), 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 Straßen, 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.
 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerklärung - PlanZ) 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. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588).
 Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 1990 (Nds. GVBl. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 58).

2. Gutachten

a. GTA-Gesellschaft für Technische Akustik, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“ Gemeinde Ahsen/Hannover, 14.11.2022
 GEO-data, Dienstleistungsgesellschaft für Geologie, Hydrologie und Umweltanalytik mbH, Bericht über Gebäudevibrationsauswertung auf dem Gelände des früheren Sägewerkes Möller in der Schutzstraße 28, 31708 Ahrens', 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 Ahrens', Garten, 22.05.2022
 Abia, Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GRZ, Faunistische Untersuchungen im Rahmen Erstellung eines B-Planes für das Gelände des ehemaligen Sägewerks in Bad Eilsen - Ahrens (Landkreis Schaumburg), Neuland, Dezember 2020
 Abia, Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GRZ, Konzeption von Maßnahmen im Rahmen einer Planung für das ehemalige Sägewerk in Bad Eilsen (Landkreis Schaumburg), 22.07.2021
 Abia, Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GRZ, „Protokoll zur durchgeführten Begleitung des Gebäudeabruchs und der Geobotanik auf dem Gelände des ehem. Sägewerks in Ahrens im Hinblick auf die Wirkung artschutzrelevanter Maßnahmen“, Neuland, 22.01.2022
 Planungsguppe Umwelt, „Pflanzplan und Maßnahmenbeschreibung (Kurz-LV) Artenschutzmaßnahmen Bauleitplanung, Sägewerk Ahrens in Lüder, Eimersahl, 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) Topographische, Höhenlinienanmerkungen, Schichten sowie aufgeführte Bodenverfärbungen und Streifenkonzentration, auch geringe Spurenelemente (Folge) gemacht werden, so sind diese gem. § 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes melderpflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchivologie (Tel. 05722/9566-15 oder E-mail: archaeologie@schauburg.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg (E-Mail: unten@denkmal.de) gemeldet werden. Boden- und Fundstelle sind nach § 14 Abs. 2 NdsSchG bis zum Abfall von 4 Werttagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihre Erhaltung ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Archäologische Denkmalpflege
 Sollen bei zukünftigen geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (z. B. Tongefäße, Keramik, Metallgegenstände, Schichten sowie aufgeführte Bodenverfärbungen und Streifenkonzentration, auch geringe Spurenelemente (Folge) gemacht werden, so sind diese gem. § 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes melderpflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchivologie (Tel. 05722/9566-15 oder E-mail: archaeologie@schauburg.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg (E-Mail: unten@denkmal.de) gemeldet werden. Boden- und Fundstelle sind nach § 14 Abs. 2 NdsSchG bis zum Abfall von 4 Werttagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihre Erhaltung ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Artenliste für standortheimische und -gerechte Baumpflanzungen (siehe textliche Festsetzung § 5, 6 und 7)
 Die Artensammlung kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden.

Größtkronige Laubbäume	Sträucher		
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus sanguinea	Hartweigl
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Corylus avellana	Hainbuche
Betula pendula	Birke	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Quercus robur	Stieleiche	Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Euonymus europaeus	Pflaflenzöcher
Tilia cordata	Winterlinde	Ligustrum vulgare	Liguster
		Lonicera xylosteum	Heckenröschen
		Rosa canina	Hundsrose
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Gemeiner Schorleuber

Mittelgroße Laubbäume	Feldobst	Klein- und Zwergkronige Laubbäume	
Acer campestre	Feldahorn	Hamamelis	
Carpinus betulus	Hainbuche	Malus sylvestris	Wildäpfel
Prunus padus	Traubeneiche	Malus sylvestris	Wildäpfel
Prunus avium	Vogelbeere	Pyrus	Höhleneiblis
Prunus spinosa	Zitrusapfel	Syringa communis	Höhleneiblis
Sorbus aucuparia	Eberesche		

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

Apfel	Birnen
Adreleber Cavali	Bosc's Flaschenbirne
Baumröschen Renette	Claques Laubi
Berlepsch	Gelbster Buttirone
Bischofskirsche	Gelber Parfait
Boskop	Gute Graue
Bremer Doppelapfel	G