

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf diesen **Bebauungsplan Nr. 8 "Martin-Luther-Straße", 5. Änderung** bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen beschlossen.

Bad Nenndorf, den

Bürgermeisterin

Stadtdirektor

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am **20.11.2024** die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 8 "Martin-Luther-Straße", 5. Änderung** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **15.01.2025** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Nenndorf, den

Stadtdirektor

2. Planunterlage

Kartengrundlage - Liegenschaftskarte: Gemarkung: Stadt Bad Nenndorf, Flur: 21
Maßstab: 1: 1000

Die Verwertung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002 (Nds GVBl. 2003).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

ObVI Fiedler & Seegers

Barsinghausen, den

(Öffent. best. Verm.-Ing.)

3. Planverfasser

Der Entwurf des **Bebauungsplanes** wurde ausgearbeitet von:

· planHc · Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Ivar Henckel, Architekt, Stadtplaner (AK Nds, SRL),
Schmiedeweg 2, 31542 Bad Nenndorf, www.planhc.de

Bad Nenndorf, den

Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am **20.11.2024** dem Entwurf des **Bebauungsplan Nr. 8 "Martin-Luther-Straße", 5. Änderung** zugestimmt und die Öffentliche Auslegung beschlossen. Der Auslegungsbeschluss ist am **15.01.2025** ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des **Bebauungsplanes** und der Begründung haben vom **23.01.2025** bis einschl. **24.02.2025** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Nenndorf, den

Stadtdirektor

4a. Erneute öffentliche Auslegung / beschränkt Beteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des **Bebauungsplan Nr. 8 "Martin-Luther-Straße", 5. Änderung**, mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des **Bebauungsplanes** und der Begründung haben vom _____ bis einschl. _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Bad Nenndorf, den

Stadtdirektor

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat den **Bebauungsplan Nr. 8 "Martin-Luther-Straße", 5. Änderung** nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Nenndorf, den

Stadtdirektor

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des **Bebauungsplans Nr. 8 "Martin-Luther-Straße", 5. Änderung** ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der **Bebauungsplan** ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Bad Nenndorf, den

Stadtdirektor

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des **Bebauungsplanes** ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des **Bebauungsplanes** nicht geltend gemacht worden.

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des **Bebauungsplanes** sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bad Nenndorf, den

Stadtdirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Als ausnahmsweise zugelassen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen ausgeschlossen und sind somit nicht Bestandteil des **Bebauungsplanes**.

§ 2 Höhen baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen auf dem Flurstück 17/1 darf die Gesamthöhe von 77,5 m über NN nicht überschreiten. Als Bezugspunkt dient die Höhe des natürlich gewachsenen Geländes, das bei 65,0 m über NN liegt und im Plan hinsichtlich der Lage definiert ist.

§ 3 Zulässige Zahl der Wohneinheiten und Zufahrten auf das Grundstück

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in Wohngebäuden maximal 21 Wohneinheiten zulässig. Für die Erschließung des Grundstückes sind maximal 2 Zufahrten in einer Breite bis zu 7 m zulässig.

§ 4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Oberirdische, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen unzulässig. Ausgenommen davon sind offene Stellplätze und verkehrsfreie Nebenanlagen.

§ 5 Schallschutz

Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete am Tage und in der Nacht durch den Verkehrslärm der Bahnstrecke 1761 Maßnahmen zum baulichen Schallschutz vorzusehen: Als aktiver Schallschutz wird im Norden des Plangebietes eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mind. 2,70 m errichtet.

Als passiver Schallschutz ergibt sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 Anforderungen an den baulichen Schallschutz, die im gesamten Plangebiet umzusetzen sind. Ferner ist im gesamten Plangebiet nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen. Im gesamten Plangebiet sind die Außenwohnbereiche auf der von der Bahnlinie abgewandten Seite von Gebäuden zu errichten.

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können.

§ 6 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(1) Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine Ausnahme von der Erhaltungspflicht kann zugelassen werden, wenn von dem Baum eine nicht zu beseitigende Gefahr für Personen und Sachen ausgeht. Sollte die Fällung ausnahmsweise zugelassen werden, ist als Ersatz ein in der Pflanzliste angegebener standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Auf den privaten Grundstücksflächen sind je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(3) Die unter § 6 (1) und (2) genannten Pflanzungen oder Ersatzpflanzungen sind als standortgerechte Laubbäume, Hochstamm, min. 3 x verpflanzt mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm und Sträucher (Höhe mind. 90-150 cm Höhe, 2x verpflanzt) entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind dauerhaft nach den Richtlinien der ZTV-Baumpflege der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung e.V. (FLL) Ausgabe 2017 (bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben) zu pflegen.

(4) Pflanzlisten

Pflanzlisten Laubbaum	Pflanzliste Straucharten		
Acer campestre	Field-Ahorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus padus	E. Traubenkirsche	Salix cinerea	Grau-Weide
Quercus robur	Stieleiche	Liqustrum vulgare	Gem. Liguster
Salix fragilis	Bruchweide	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Alnus glutinosa	Schwarzalre	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
sowie Obstbäume in alten Sorten			

§ 7 Artenschutz

(1) Zur Vermeidung der Tötung von in Gehölzen brütender Vögel sind Gehölzmaßnahmen anfang März bis Ende September). Oberirdisch während der Brutzeit Fallarbeiten durchgeführt werden, sind die Flächen vorab durch sachkundigen Gutachter auf Vorkommen von Brutvögeln hin zu untersuchen. Sind Brutvögel in den Gehölzen vorhanden, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Tötung von Individuen oder Entwicklungsformen (Jungtiere, Eier) zu vermeiden.

(2) Bei der Entfernung von Bäumen mit Potenzial für Höhlenbrüter ist vorab durch einen sachkundigen Gutachter die Anzahl betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu ermitteln. Werden Höhlen- oder Nischenbrüter festgestellt, sind bis zu Beginn der folgenden Brutzeit im Umkreis von 100 m um das Plangebiet artspezifisch geeignete Nistkästen im Verhältnis 5:1 der verloren gegangenen Fortpflanzungsstätten anzubringen. Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(3) Als technische Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist im Zuge der Planung der Außenbeleuchtung auf dem Grundstück auf eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung vorzusehen. Hierbei ist der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (BfNskripten 543 2019) zu Grunde zu legen.

Für die Neuanlage von Außenbeleuchtungen sind folgende Bedingungen verbindlich:

- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln, wie z. B. warmweiße LED oder entsprechende insektenverträgliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik.
- Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite.

§ 8 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen ist in die öffentliche Regenwasseranlage (Regenwasserkanal in der jeweiligen erschließenden Straßenverkehrsfläche) einzuleiten.

HINWEISE

1. Archäologische Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schliacken 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 E-Mail: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) und 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.

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN (PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Nutzungsschablone

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Nutzungsschablone
III = Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
a = abweichende Bauweise (Gebäuelänge > 50 m)
0,4 = GRZ (Grundflächenzahl)
0,8 = GFZ (Geschossflächenzahl)

3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung

Fläche bzw. Standort für Versorgungsfläche (Abfall) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Nebenanlagen (Ne), Stellplätze (St), Carports (Cp) und Garagen (Ga) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

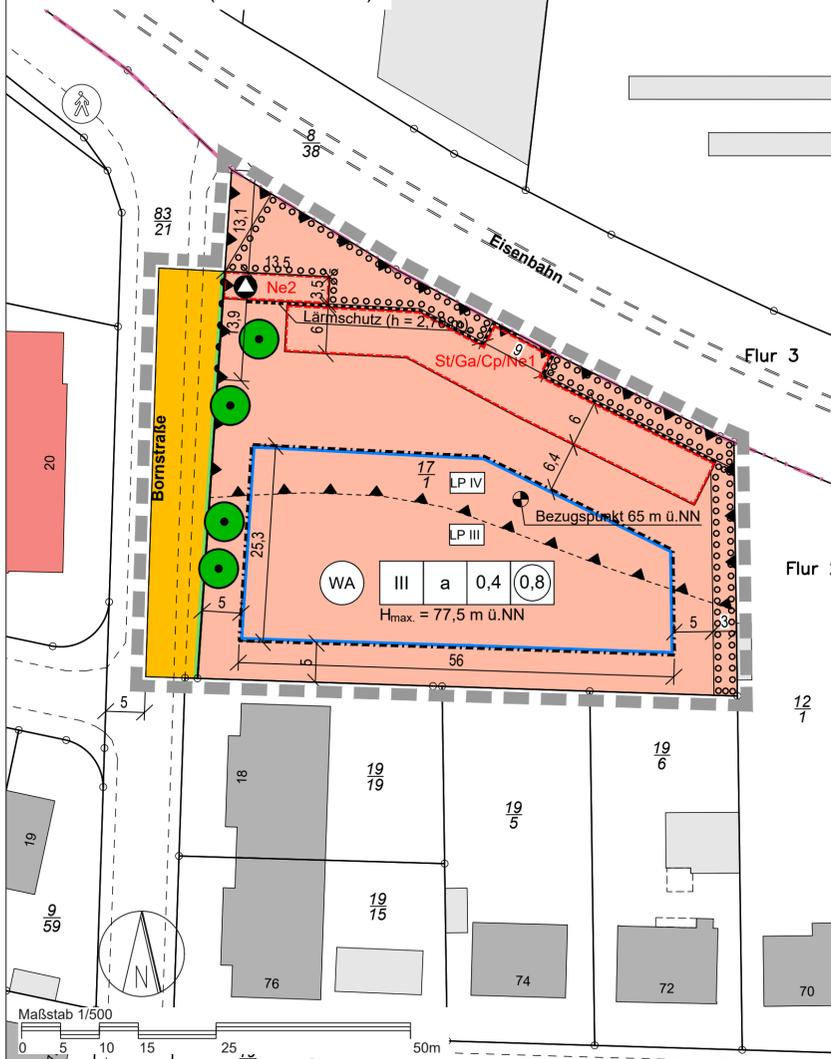
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Schallschutzwand (aktiver Schallschutz, Höhe mind. 2,70 m)

Nachrichtliche Hinweise

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
LP III = > 66 dB A und LP IV = 66 -70 dB A

PLANZEICHNUNG (Maßstab: 1/500)



Landkreis Schaumburg

Stadt Bad Nenndorf



Bebauungsplan Nr. 8

"Martin-Luther-Straße", 5. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB mit Teilaufhebung **Bebauungsplan Nr. 2 „Nord“** und Teilaufhebung der Satzung über besondere Anforderungen für die Baugestaltung im Baugebiet **"Martin-Luther-Straße" - **Bebauungsplan Nr. 8 (Flurstück 17/1)****

M. 1 : 500

Entwurf

zur erneuten öffentlichen Auslegung

ÜBERSICHTSPLAN (Maßstab 1/2.500)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2024

Planung: · plan Hc · Stadt- und Regionalplanung, Architekt · Stadtplaner Dipl.-Ing. Ivar Henckel (AK Nds)

Stand: März 2025