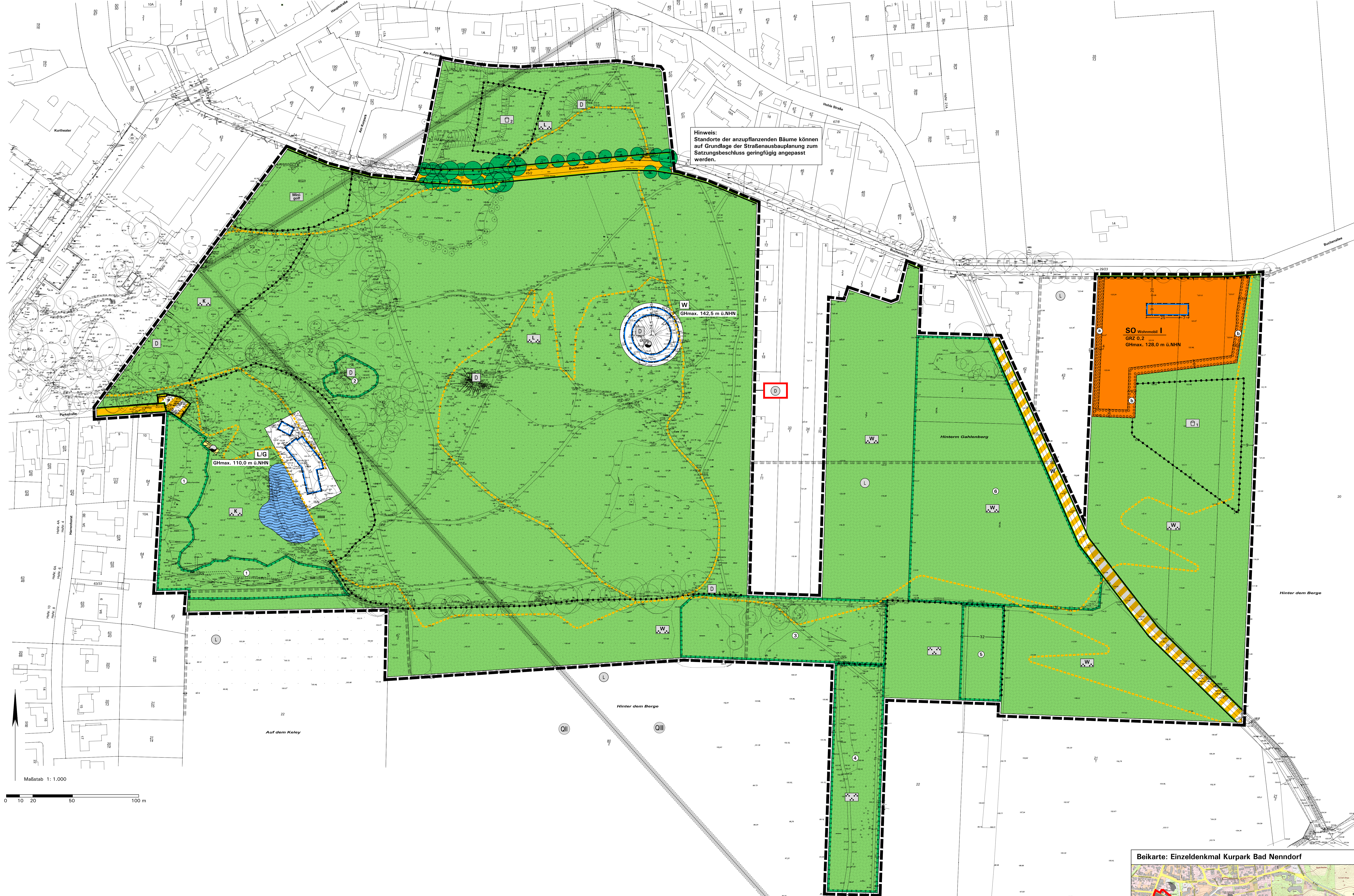


# STADT BAD NENNDORF: BEBAUUNGSPLAN NR. 106 "LANDSCHAFTS- UND WIESENPARK" mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

## TEILPLAN 1



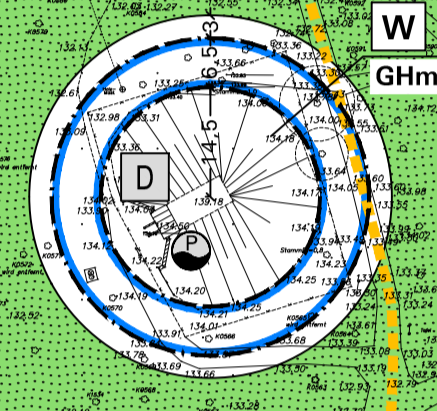
### Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

- A. Rechtsgrundlagen der Planung**
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 394);  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 374);  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);  
 Planzonenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06.06.2021 (BGBl. I S. 1802);  
 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289);  
 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 5);  
 Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2023) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.02.2024 (BGBl. 2024 Nr. 33);  
 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 409).
- B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
 Sondergebiet „Wohnbühnenplatz“ (§ 10(2) BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.2.1
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,2  
 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), hier 1 Vollgeschoss als Höchstzahl  
 Höhe baulicher Anlagen in Meter ü. NN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) (§ 15 BauNVO):  
 - zulässige Gesamthöhe als Höchstmaß in Meter, hier z. B. 142,5 m ü. NNH
  - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**  
 Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)  
 - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich  
 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - Verkehrflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**  
 Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Straßenverkehrsfläche, öffentlich  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 - Wirtschaftsweg, öffentlich  
 - Öffentliche Stellplatzanlage  
 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier  
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (gilt nicht für Fußgänger und Radfahrer)  
 - Ein- und Ausfahrt
  - Versorgungsflächen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)**  
 Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung, hier:  
 - Zwischenspeicher für Wasser aus der Solequelle  
 - Trinkwasserbehälter und Pumpwerk
  - Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**  
 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung, hier:  
 - Zentraler Kurpark  
 - Landschaftspark  
 - Wiesenpark  
 - Spiel- und Sportplatz  
 - Spielplatz Sinterbüchen  
 - Parkanlage  
 - Minigolfanlage
  - Wasserflächen (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)**  
 Wasserflächen
  - Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Aufrechterhaltung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**  
 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1.3:  
 - Maßnahmenfläche 1: Sicherung und Entwicklung der Sinterbüchenallee  
 - Maßnahmenfläche 2: Sicherung und Entwicklung vorhandener flächenhafter Biotope sowie des Winterquartiers für Fledermäuse  
 - Maßnahmenfläche 3 und 4: Sicherung und Entwicklung des Biotopkomplexes aus naturnahen Feldgehölzen und Kugel-Ahorn-Allee als Lebensstruktur für Fledermäuse  
 - Maßnahmenfläche 5: Sicherung und Entwicklung des Obstbaumbestands mit umrahmenden Strauchhecken  
 - Maßnahmenfläche 6: Sicherung und Entwicklung des Sukzessionswalds unter Einbindung untergeordneter Naturerfahrungsräume und Wegeverbindungen  
 Anpflanzung von Bäumen, Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):  
 Anpflanzung von Wildstrauchhecken, siehe textliche Festsetzung D.2.3.1  
 Anpflanzung von Landschaftshecken, siehe textliche Festsetzung D.2.3.2  
 Anpflanzung von Einzelbäumen, siehe textliche Festsetzung D.1.5.1  
 Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):  
 Erhalt von Einzelbäumen, siehe textliche Festsetzung D.1.5.2
  - Sonstige Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**  
 Flächen für einen besonderen Nutzungszweck, hier Liegehallen/Gastronomie (§ 9(1) Nr. 9 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1.1.3  
 Flächen für einen besonderen Nutzungszweck, hier aufgeständerter Waldreifeplatz (§ 9(1) Nr. 9 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1.1.2  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier der unterschiedlichen Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen  
 Maßabgabe in Meter, z.B. 15,0 m

### C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

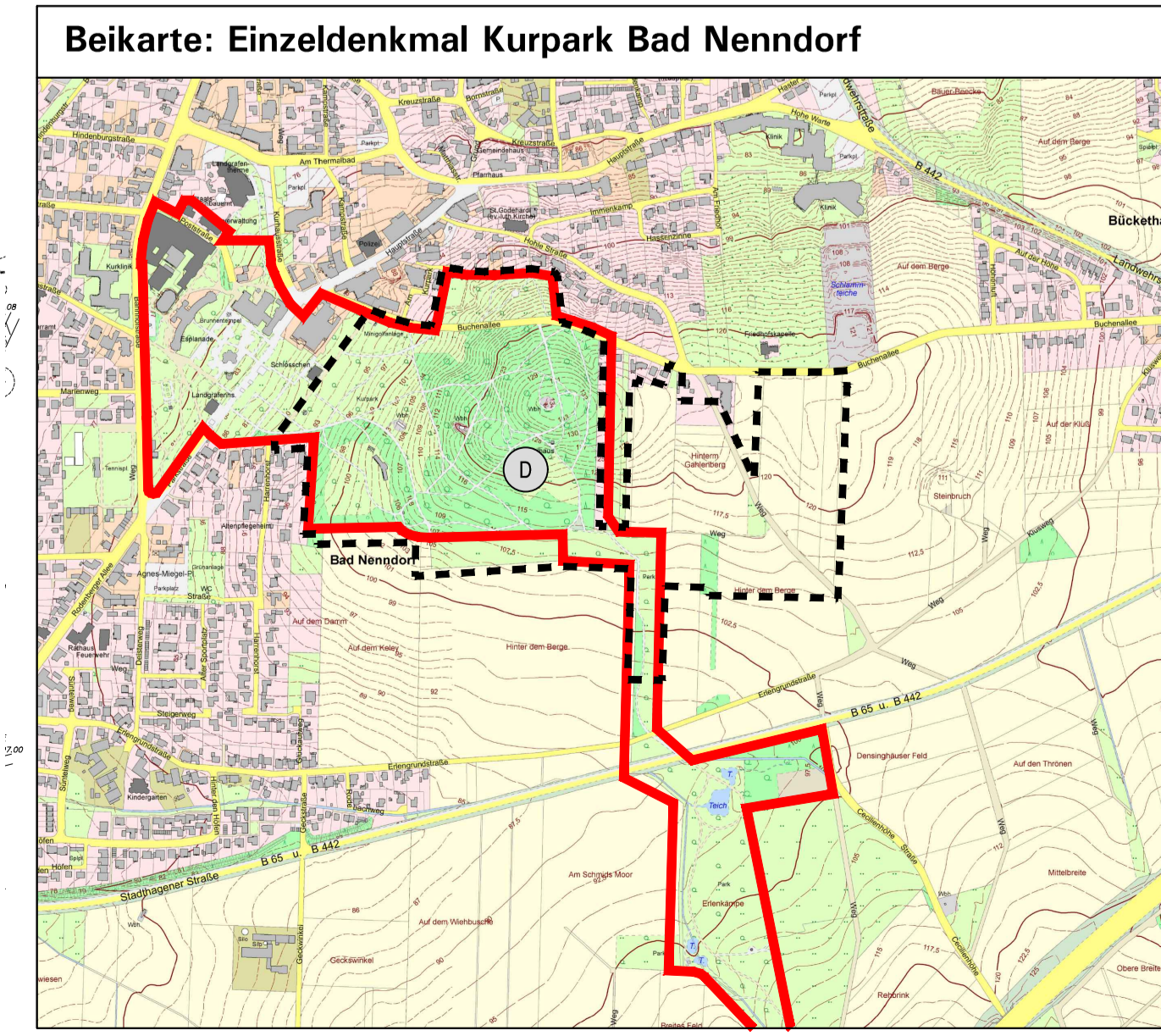
- Katasteramtliche Darstellungen**  
 Vorhandene Bebauung  
 Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern
- Planerische Darstellungen und Hinweise**  
 Einmessungen gemäß Vermessungsbüro Balke und Westphal (2023):  
 - Höhe in Meter über NN (Normalhöhennull)  
 - Bestehende Wegeführungen  
 - Baumstandorte  
 Geplanter Holzsteg  
 Geplanter asphaltierter Haupttrundweg  
 Hinweis: Die Darstellung des geplanten asphaltierten Haupttrundwegs basiert auf der Entwurfsplanung zur Landschaftsplanung 2026 in Bad Nenndorf von huterromm Landschaftsarchitektur GmbH, Stand: 21.02.2024. Umfangreiche Ergänzungen asphaltierter Wege sind mit dem zuständigen Fachbehörden abzustimmen.
- Nachrichtliche Übernahmen**  
 Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet „Süd-Deister“  
 Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9(6) BauGB), siehe Beikarte: Einzeldenkmal Kurpark Bad Nenndorf (§ 9(2) NDSchG)  
 Einzelenlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9(6) BauGB), Teil einer Gruppe baulicher Anlagen (§ 9(3) NDSchG)  
 Heilquellenschutzgebiet II  
 Heilquellenschutzgebiet III

Hinweis:  
Standorte der anzupflanzenden Bäume können auf Grundlage der Straßenausbauplanung zum Satzungsbeschluss geringfügig angepasst werden.



Aufstellungsbeschluss gemäß § 1(1) BauGB	Veröffentlichung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(3) BauGB	Bekanntmachung und Inkrafttreten gemäß § 10(3) BauGB	Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 BauGB
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 29.07.2023 die Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 106 mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am 28.07.2023 im Amtsblatt für die Samtgemeinde Nenndorf, Jahrgang 2023, Ausgabe Nr. 5, bekannt gemacht worden und ist stand analoge sowie im Internet zur Einsicht zur Verfügung.	Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 17.04.2024 dem Entwurf dieses Bebauungsplans Nr. 106 zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung am 20.04.2024 in den Schaumburger Nachrichten wurde der Entwurf dieses Bebauungsplans mit Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Zielvorgaben, gemäß § 3(1) BauGB, am 23.04.2024 bis 24.05.2024 auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht und parallel öffentlich ausgestellt.	Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat die Beschluss dieses Bebauungsplans als gemäß § 3 BauGB vorgeschriebenen Änderungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 05.08.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Rat der Stadt hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 05.08.2024 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.	Der Beschluss dieses Bebauungsplans ist am 09.08.2024 im Amtsblatt für die Samtgemeinde Nenndorf, Jahrgang 2024, Ausgabe Nr. 11 gemäß § 10(3) BauGB in seiner Sitzung am 05.08.2024 bekannt gemacht worden und ist stand analoge sowie im Internet zur Einsicht zur Verfügung. Mit anfolgender Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind - die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, - die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und - beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, nicht geltend gemacht worden. Auf Grund des § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie § 84 der niedersächsischen Bauordnung, V. m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf diesen Bebauungsplan Nr. 106 „Landschafts- und Wiesenpark“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen einschließlich örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 84 NBauO), als Satzung beschlossen, dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt. Bad Nenndorf, den 05.08.2024 gez. Matthias Bürgermeisters (Siegel)      gez. Schmidt Stadtdirektor Bad Nenndorf, den 05.08.2024 gez. Schmidt Stadtdirektor Bad Nenndorf, den 05.08.2024 gez. Schmidt Stadtdirektor Bad Nenndorf, den 05.08.2024 gez. Rodehuters Stadtdirektor

**Vervielfältigungsvermerk**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000  
 Gemarkung: Bad Nenndorf Flur: 23  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterentwicklung  
 © LGLN 2022  
 LGLN  
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.10.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Ortskarte übertragen.  
 Springe, den .....  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
 Bahnhofstr. 30 Tel. 05041-94420  
 31832 Springe  
 L.S.



HINWEIS:  
TEILPLAN 1: Planzeichnung und Planzeichenerklärung  
TEILPLAN 2: Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise

BEAUGLÄUBIG  
 Hiermit wird bescheinigt, dass die vorstehende / umseltige Abschrift mit der Urschrift übereinstimmt.  
 Bad Nenndorf, den .....      gez. IA.  
 (Samtgemeindebürgermeister)

**ABSCHRIFT**

STADT BAD NENNDORF:      TEILPLAN 1  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 106  
 „LANDSCHAFTS- UND WIESENPARK“  
 mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterentwicklung © LGLN 2023

Übersichtskarte: M 1:10.000

0      50      100 m  
 Katasterkarte im Maßstab 1:1.000      Planformat: 143 cm x 90 cm  
 Bearbeitung:      Stadt Bad Nenndorf  
 Stadt Bad Nenndorf      Rodenberger Allee 13, 31542 Bad Nenndorf  
 Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH      Datum: August 2024  
 Berliner Straße 38, 31378 Rheda-Wiedenbrunn      Gezeichnet: P.  
 Bearbeitet: Rb./Tl.