

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwalung, © 2019 LGLN Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen

Präambel des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 64 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Harrenhorst" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Bad Nenndorf, den 14.10.2021

gez. Schmidt
Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 20.11.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Harrenhorst" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB am 19.02.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Nenndorf, den 14.10.2021

gez. Schmidt
Stadtdirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Harrenhorst" ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bad Nenndorf, den 01.12.2022

gez. Schmidt
Stadtdirektor

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Bad Nenndorf Flur: 23

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Harrenhorst" wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (fR)
Faustraße 7 - 31675 Bückeburg
Tel. 05722 - 7188760 Fax: 05722 - 7188761
Bückeburg, den 06.10.2021

gez. Reinold
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 08.04.2021 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Harrenhorst" und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Harrenhorst" und der Entwurf der Begründung haben vom 03.05.2021 bis 11.06.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausliegen und wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf der Internetseite der Samtgemeinde Nenndorf zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Bad Nenndorf, den 14.10.2021

gez. Schmidt
Stadtdirektor

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO

H_{max} = 10,5 m u. N.N.H. H_{max} = maximale Gebäudehöhe in m ü. N.N.H. (siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 16 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone II) gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND MIT BINDUNGEN AN DEN ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 6)

§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Flächen für Tiefgaragen (siehe textl. Festsetzungen § 3)

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bezugspunkt in m ü. N.N.H. für die Begrenzung der Gebäudehöhe

M Müllbehältersammelplatz

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN (außerhalb des Plangebietes)

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

§ 9 (6) BauGB

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

D Kennzeichnung von Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Gebäude

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen

Bemaßung

Ⓜ Fußweg

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO

H_{max} = 10,5 m u. N.N.H. H_{max} = maximale Gebäudehöhe in m ü. N.N.H. (siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 16 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone II) gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND MIT BINDUNGEN AN DEN ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 6)

§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Flächen für Tiefgaragen (siehe textl. Festsetzungen § 3)

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bezugspunkt in m ü. N.N.H. für die Begrenzung der Gebäudehöhe

M Müllbehältersammelplatz

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN (außerhalb des Plangebietes)

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

§ 9 (6) BauGB

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

D Kennzeichnung von Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Gebäude

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen

Bemaßung

Ⓜ Fußweg

1. Die Schaffung von Ersatzquartieren ist spätestens im Frühjahr des Folgejahres des Gebäudeabriss (also spätestens nach 17 Monaten ab Gebäudeabriss) an den neuen Gebäuden durchzuführen. Ist eine Umsetzung innerhalb dieses Zeitraumes nicht möglich, sind bis zur Schaffung der Spaltenquartiere an den neuen Gebäuden an den bereits neu errichteten Gebäuden Übergangsquartiere gemäß den Angaben unter Hinweis Nr. 5 anzubringen.

4. **CEF-Maßnahme: Anbringung von Nisthilfen (Vogel)**

Innerhalb des WA-Gebietes sind als Ersatz für verloren gegangene Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln innerhalb der Fläche zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) Nisthilfen wie folgt anzubringen:

- Insgesamt 7 Nistkästen für den Gartenbläuhäcker (z.B. Baumläuferhöhle) an vorhandene und zu erhaltende Gehölze.
- Die Anbringung von bis zu 2 Nisthilfen an einen Baumstamm in unterschiedlichen Höhen und Expositionen ist zulässig. Die Anbringung hat bevorzugt in Höhen von 2-8 m und in Süd- oder Ost-Exposition zu erfolgen. Einflugöffnung direkt am Baumstamm.
- Für die Anbringung sind Baumstämme mit einem Durchmesser von mindestens 25-30 cm zu wählen.
- Die Anbringung der Nistkästen hat innerhalb des Zeitraumes der Baufeldfreierklärung zu erfolgen. Die Funktionsfähigkeit zu Beginn der Baufeldfreierklärung folgenden Brutzeit ist sicherzustellen.
- Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten und sach- und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Nistkästen sind zu ersetzen.

5. Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten und sach- und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Nistkästen sind zu ersetzen.

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

- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind die vorhandenen standortgerechten, im Naturschutz heimischen Arten und Sträucher zu pflanzen und zu erhalten sowie durch Strauchpflanzungen zu ergänzen. Bei Abgang sind standortgerechte, im Naturschutz heimische Bäume und Sträucher als Ersatz zu pflanzen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubbäume sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch und die Sträucher sind 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 6. Die Pflanzung ist so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artreiches, frei wachsendes Gehölz entwickeln kann.
- Entlang der östlichen Grenze des WA-Gebietes ist parallel zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche eine laubtragende Hecke mit einer Breite von 1,20 m anzupflanzen. Zufahrten und Zugänge sind hiervon ausgenommen. Die Sträucher sind 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 6. Die Hecke ist dauerhaft zu halten und bei Abgang zu ersetzen.
- Je angelfläche 400 qm Grundstückfläche ist innerhalb der Freifläche des WA-Gebietes auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein Laubbau oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammstumpf mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten 1 und 2 (siehe Hinweise).
- Die nach Maßgabe der GRZ, einschl. der gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässige Überschreitung, nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind zu mindestens 50% zu begrünen (z.B. durch Strauch- und Staudenpflanzungen, Anlagen von Rasenflächen).
- Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 64 Abs. 3 Nr. 3 und 6 BauNBO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39.

§ 2 Dachneigungen

Die örtlichen Bauvorschriften zu Dachneigungen werden ersatzlos aufgehoben.

§ 3 Einfriedungen

Parallel zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind als Grundstücks-einfriedungen nur durchläsige Zaune (z.B. Maschendraht, Stachelzaun) bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m und laubtragende Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig. Bezugs Ebene ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche im ausgebauten Zustand.

§ 4 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

Die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ verbleibende Grundstücksfläche ist als Zier- oder Nutzgarten anzulegen.

Die Gestaltung mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), sind auf diesen Flächen nur auf maximal fünf Prozent der Fläche zulässig. Die Anlage von Gartenteichen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Bereich der straßenzugewandten Seite der Hauptgebäude und der festgesetzten Straßenflächen (tag. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und bekante Flächen mit Ausnahme von Zufahrten von Stellplätzen, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen unzulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 60 Abs. 5 NBOuO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baummaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von i.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 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) 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 (Planzeicherverordnung – PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 388).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384).

2. Denkmalschutz

a. Archäologischer Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- oder frührgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schächeln sowie Holzhausarrangements, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NSöSchG auch in geringer Menge meldspflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722-09568) oder Email: archaeologie@schaurbaubürgerfachaft.de und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NSöSchG 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.

b. Baudenkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in der direkten Umgebung des Denkmalsensembles „ehem. Kurpension“ Parkstraße Nr. 8, u. 9 mit dem Einzeldenkmal Parkstraße Nr. 8. Gem. § 8 NSöSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und in stand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Gem. § 10 NSöSchG bedarf es einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines Baudenkmals eine Maßnahme, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.

3. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone I (engerer Schutzbezirk Erplandenquellen) des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist zu beachten. Zudem sind weitere Regelwerke, wie z.B. die Richtlinien für die baulichen Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RSWtag 2016) zu beachten.

Aus Sicht des Heilquellenschutzes sind vor allem folgende Aspekte als kritisch zu betrachten und zu berücksichtigen:

- Bodeneingriffe, die das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten reduzieren (Röndüsung der quarztafeligen Deckschichten).
- Versickerung von verunreinigten Oberflächenwasser,
- die Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung,
- die Errichtung und der Betrieb von Brunnenanlagen; z.B. Gartenbrunnen sowie
- die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur thermischen Nutzung des Untergrundes (erdgekoppelte Wärmepumpenanlagen, Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren etc.).

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des engeren Schutzbezirk sind Bodeneingriffe tiefer 2 m gemäß der Heilquellenschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig.

Den Belangen des Heilquellenschutzes ist Rechnung zu tragen, so dass die genannten Aspekte bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Sobald konkrete Planungsunterlagen für das Bauvorhaben vorliegen, sind diese insbesondere im Hinblick auf das Ausmaß der Bodeneingriffe in vertikaler und horizontaler Hinsicht hydrogeologisch zu begutachten. Anlagen zur Verdrickung von Oberflächwasser müssen dem Stand der Technik entsprechen. Die Vorgaben der relevanten Richtlinien sind einzuhalten.

Eine Betreuung der Aushubarbeiten durch einen ortskundigen Geologen ist aus hydrogeologischer Sicht erst ab Aushubarbeiten größer 2 m notwendig. Werden bei den Bauarbeiten Schichten des Serpentin-Kalkgesteins angetroffen, müssen umgehend das Staatsbad Nenndorf sowie die Untere Wasserbehörde verständigt werden (Alarmierungsplan). Gleiches gilt für von unten in die Baugrube eintretendes Wasser.

Von Flächen- und Ringdrainagen ist aus Gründen des Heilquellenschutzes unbedingt abzuweichen, es ist stattdessen die geplante wasserdicke Alternative („Weiße Wanne“) zu realisieren.

Es wird eine wasserdicke Ausführung der Stellplätze empfohlen.

Die Errichtung und der Betrieb von Brunnenanlagen sowie von Anlagen zur thermischen Nutzung des Untergrundes sind nicht zulässig bzw. sind mit der Unteren Wasserbehörde im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Belangen der Heilquellenschutzgebietsverordnung abzustimmen.

Auf die Ausführungen und baulichen Anforderungen der Stellungnahme Heilquellenschutz der GeoDienste GmbH, Nienburger Straße 2, 31515 Wunstorf, vom 21.7.2021 wird ausdrücklich hingewiesen.

4. Maßnahmen und sonstige Regelungen zum Artenschutz

a. Baufeldräumung

Die Baufeldfreierklärung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Der Abriss von Gebäuden ist nur innerhalb des Zeitraumes vom 31.10. bis 03.03. zulässig. 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.

Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung bzw. Gebäude vor Abriss auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume bzw. vor Abriss von Gebäude der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermause genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

b. Schaffung von Fledermauseratzquartieren (Übergangsquartiere - Sicherung über stadtbaulichen Vertrag)

- Aufgrund des Verlustes des vorgefundenen Quartierplatzes sind nach dem Abbruch der Bestandsgebäude im Winter Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsfähigkeit notwendig. Sollte innerhalb eines Zeitraumes von 17 Monaten nach dem Abriss der Gebäude die Schaffung von Quartieren innerhalb des Plangebietes nicht möglich sein, sind diese als Übergangsquartiere an den bis dahin errichteten Gebäuden vorzusehen.
- Die Übergangsquartiere sind in 2 Gruppen à 10 Nistkästen anzubringen. Der Abstand der Kästen innerhalb einer Gruppe untereinander sollte mindestens 5 m betragen.

c. Baubegleitung

Die unter § 5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweis Nr. 4 Buchstabe a und b aufgeführten, artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen sind durch eine auf die Artengruppe der Fledermäuse spezialisierte Person zu koordinieren, zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zeitnah zur Verfügung zu stellen.

5. Artenliste 1 für standortheimische und -gerechte Baumpflanzungen (siehe textliche Festsetzung § 6)

Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden.

Sträucher	Boden	Anpassung an Klimawandel				
		früh	gut	früh	gut	
Nährstoffversorgung	Feucht (F), Trocken (T)	F	T	F	T	resistent
	Hasel (Corylus avellana)	●	●	●	●	-
	Hackerbrosche, Hundrose (Rosa canina)	●	●	●	●	X
(x)	Pflaflenhüchler (Eumonym europaeus)	○	○	○	○	-
(x)	Schlehe (Prunus spinosa)	●	●	●	●	X
Ausläufer	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	●	●	●	●	-
	Schneeball (Viburnum opulus)	○	○	●	●	-
	Zweiflügler Weißdorn (Crataegus laevigata)	●	●	●	●	-
	Engfrüchtiger Weißdorn (C. monogyna)	●	●	●	●	X
Bäume	Boden	gering	mittel	gut		
Nährstoffversorgung	Feucht (F), Trocken (T)	F	T	F	T	
(x)	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	●	●	●	●	-
	Rotbuche (Fagus sylvatica)	●	●	●	●	-
(x)	Feldahorn (Acer campestris)	●	●	●	●	X
	Hainbuche (Carpinus betulus)	●	●	●	●	-
	Moorbirne (Betula pubescens)	○	○	○	○	-
	Sandbirne (Betula pendula)	●	●	●	●	X
(x)	Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	●	●	●	●	-
	Stieleiche (Quercus robur)	●	●	●	●	-
	Traubeneiche (Quercus petraea)	○	○	○	○	X
	Vogelbeere, Eberesche (Sorbus aucuparia)	○	○	○	○	-
(x)	Vogelkirsche (Prunus avium)	○	○	○	○	-
	Wildpflje (Malus sylvestris)	●	●	●	●	X
	Wildrose (Prunus praetensis)	●	●	●	●	-
(x)	Winterlinde (Tilia cordata)	●	●	●	●	X
	Schwärzlerie (Alnus glutinosa)	○	○	○	○	-
		●	○	●	○	X trockenheitsresistent
		○	○	○	○	- problematisch oder sehr
		○	○	○	○	(x) = nur in geringem Umfang einzusetzende eingeschränkte Trockenheitsresistenz Arten

6. Artenliste 2 für typische und bewährte Obstgehölze (siehe textliche Festsetzung § 6)

Äpfel
Krieger Dicksiel
Danziger Kantäpfel
Kaiser Wilhelm
Baumanns Renette
Goldparmäne
Kasseler Renette
Adersleber Calvil
Finkenwerder Herbstprinz
Halberstädter Jungfernapfel
Schöner von Nordhausen
Blesterfeld Renette
Schwabensche Renette
Sulinger Grünstling
Bremer Doorpappel

Kirschen
Dollespinner
Schneider's spinat Kornpelkirsche
Schattermorelle

Birnen
Bosc's Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gieter's Butterbirne
Grfin v. Paris
Gute Graue
Güte Louise
Köstliche von Chameux
Pastorbinne
Rote Dechantsbirne

Pflaumen, Renecloiden, Mirabellen

Frühzeitliche Hauszweitsche
Nancy Mirabelle
Ortarpfopflaume
Oullins Renecloide
Wangenheimer

Walnuss

Diverse Sorten

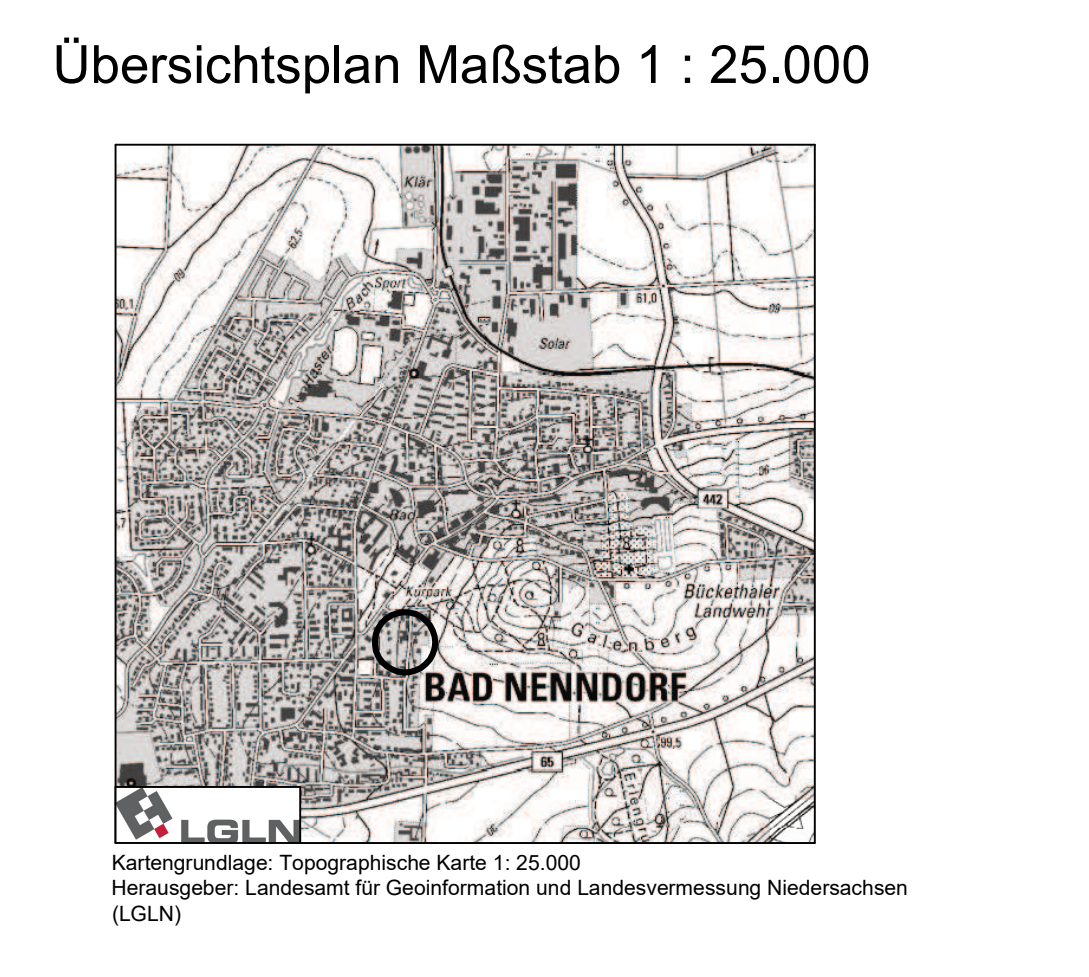
7. Baugrund

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat darauf hingewiesen, dass im Untergrund des Standorts lössliche Sulfatgesteine (der Münder-Formation) in Tiefen 5-200 m u. GOK zu erwarten sind, in denen milder Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind daher keine Erdtittle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdtittlekategorie 2 zuzurechnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdaltgefahrdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 303.4 - 24 1102 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann - sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - bezüglich der Erdtittlegefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden (Download und weiterführende Informationen unter <https://www.lbeeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/innenbau/subrosion/>).
- Bei Bauvorhaben sind die geotechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.
- Auf die Ausführungen zur geotechnische Erkundung des Baugrundes wird auf das Kapitel 8.4 „Baugrund“ der Begründung hingewiesen.

8. Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien zum Zwecke der Förderung des Klimaschutzes

Es sind für die neu zu errichtenden Gebäude energetische Standards anzustreben, die über die aktuell gültigen gesetzlichen Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) hinausgehen (besser als KW 70, Stand von 2021). Innerhalb des Plangebietes sollen daher nur Gebäude zugelassen werden, die den energetischen Standard von KW 55 oder besser aufweisen. Dies wird durch einen zwischen der Stadt Bad Nenndorf und dem Erschließungslieferer abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gesichert. Darin wird ferner dargelegt, dass in den Grundstückskaufverträgen diese Verpflichtung an die Grundstückseigentümer weitergegeben wird.

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (fR)
31675 Bückeburg - Faustraße 7
Telefon 05722 - 7188760 Telefax 05722 - 7188761



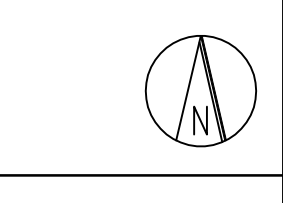
Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf
Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 39 "Harrenhorst" - 3. Änderung - einschl. örtlicher Bauvorschriften

Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13 a BauGB)

- Abschrift -

Maßstab: 1:1.000



Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (fR)
31675 Bückeburg - Faustraße 7
Telefon 05722 - 7188760 Telefax 05722 - 7188761