

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Präambel und Ausfertigung
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) i. d. F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2013 (Nds. GVBl. S. 307) hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf diesen **Bebauungsplan Nr. 39 "Harrenhorst"**, 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) beschlossen.

Bad Nenndorf, den 21.07.2023
gez. Matthias Bürgermeister
gez. M. Schmidt Stadtdirektor

1. Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 18.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Aufgrund der fehlenden Bekanntmachung wurde der Aufstellungsbeschluss in der Ratsitzung am 28.06.2023 erneut bestätigt.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.07.2023 im Amtsblatt für die Samtgemeinde Nenndorf bekannt gemacht.

Bad Nenndorf, den 18.08.2023
gez. M. Schmidt Stadtdirektor

2. Planunterlage
Kartengrundlage - Liegenschaftskarte: Gemarkung: Stadt Bad Nenndorf, Flur: 23 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 März 2021). 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.

ÖbV
Baik und Westphal, den 18.08.2023
gez. Martin Baik

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
21.07.2023
gez. I. Henckel Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 19.01.2022 dem Entwurf des **Bebauungsplanes Nr. 39 "Harrenhorst"**, 4. Änderung zugestimmt und die Öffentliche Auslegung beschlossen.
Der Auslegungsbeschluss ist am 05.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.02.2022 bis einschl. 15.03.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Nenndorf, den 21.07.2023
gez. M. Schmidt Stadtdirektor

4a. Erneute öffentliche Auslegung / beschränkte Beteiligung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 14.09.2022 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes 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 26.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.12.2022 bis einschl. 23.12.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und wurden in dieser Zeit in das Internet gemäß § 4a Abs. 4 BauGB eingestellt. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.
Bad Nenndorf, den 21.07.2023
gez. M. Schmidt Stadtdirektor

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat den **Bebauungsplan Nr. 39 "Harrenhorst"**, 4. Änderung, einschl. der ÖBV nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Nenndorf, den 21.07.2023
gez. M. Schmidt Stadtdirektor

6. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des **Bebauungsplanes Nr. 39 "Harrenhorst"**, 4. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.07.23 im Amtsblatt für die Samtgemeinde Nenndorf, als Bekanntmachung der Stadt Bad Nenndorf bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 28.07.23 rechtsverbindlich geworden.

Bad Nenndorf, den 18.08.2023
gez. M. Schmidt 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

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN (PlanzV 90)

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
3. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
5. Sonstige Planzeichen
6. Nachrichtliche Übernahmen / Darstellungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Art der baulichen Nutzung
§ 2 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen
§ 3 Tiefgaragen und Zufahrten
§ 4 Baulinie
§ 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 6 Anpflanzung von Sträuchern
§ 7 Artenschutz

- Terrassenüberdachungen, Dachterrassen, Balkone, Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind von dieser Regelung ausgenommen.
§ 2 Festsetzung von Höhen
§ 3 Fassaden
§ 4 Werbeanlagen
§ 5 Festsetzungen zur Grünordnung

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

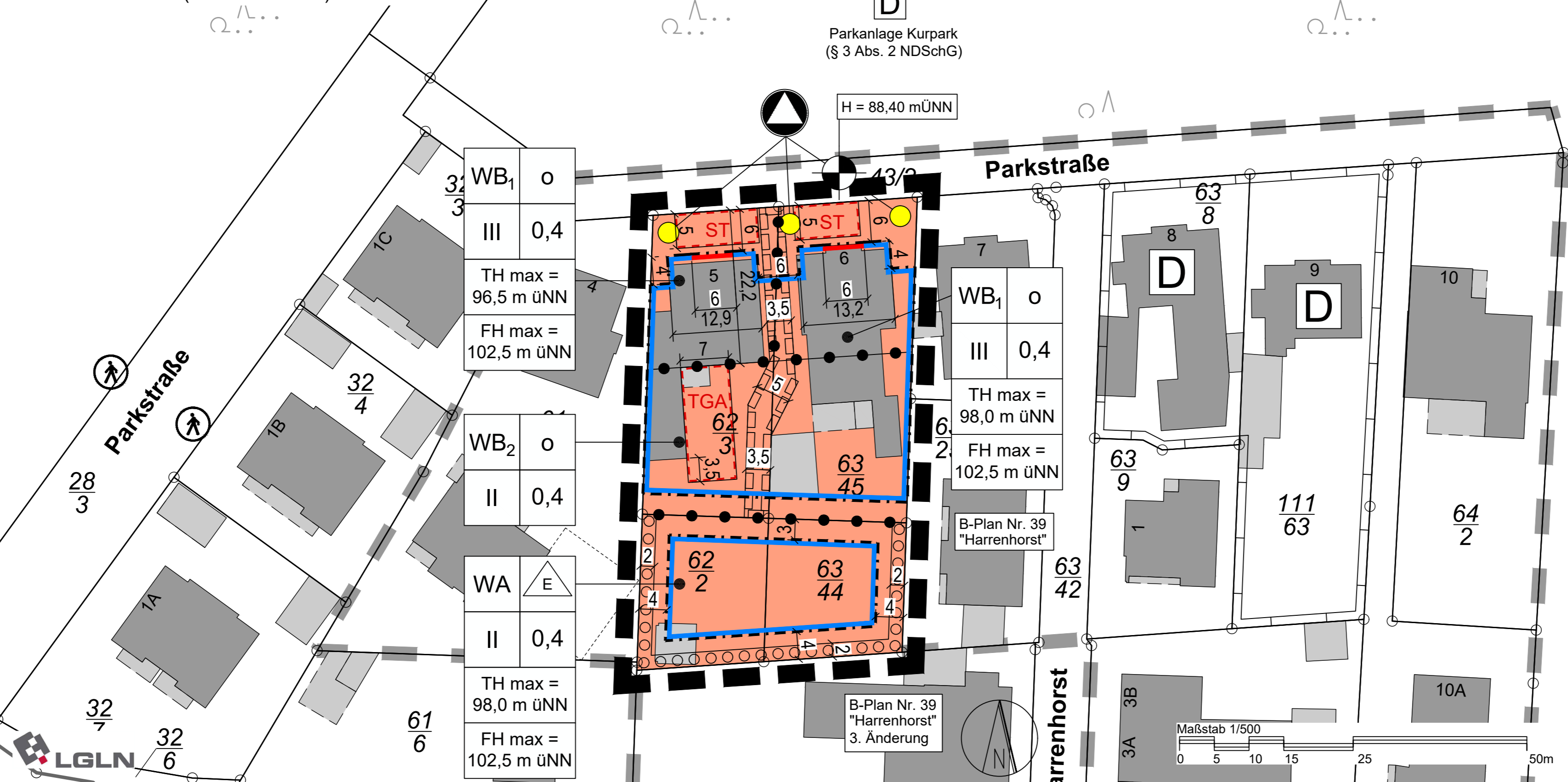
- § 1 Dächer und Dachneigungen
Im Bereich des WB 1 sind die Dächer von Hauptgebäuden in Form von Sattel-, Walmd- oder Mansarddächern auszuführen. Sie haben eine symmetrische Neigung aufzuweisen.
Sattel- und Walmdächer sind mit einer Neigung zwischen 40° und 50° auszubilden. Mansarddächer haben max. 2/3 der Höhe mit 65° bis 75° und max. 2/3 der Höhe mit 30° bis 40° Neigung aufzuweisen.
Die Dächer sind mit einer Trauflinie zur Straße auszurichten. Die Trauflinie ist mit senkrecht aufgehenden Flächen von Zwerchgiebeln zu durchbrechen. Die Zwerchgiebel sollen eine Breite von 1/3 bis 2/3 der jeweiligen Fassadenbreite umfassen. Für Zwerchgiebel sind alle Dachformen und auch die Nutzung als Dachterrasse zulässig.
Dachgauben sind bis zu max. 2/3 der jeweiligen Dachlänge (an der Traufe gemessen) in der sie sich befinden zulässig. Für Dachgauben sind alle Dachformen zulässig.
Für Dacheindeckungen sind graue, rote oder braune Ziegel oder graue Dachplatten aus Naturstein (z.B. Schiefer) oder Metall (z.B. Zinkblech oder Aluminium) zu verwenden. Windfänge, Wintergärten,

Heilquellenschutz
Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone II (engere Schutzzone) des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist zu beachten.
Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der engeren Schutzzone sind Bodeneingriffe tiefer 2 m gemäß der Heilquellenschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig.
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 zum Heilquellenschutz wird auf die Kapitel 4.2.6 „Heilquellenschutzgebiet“ der Begründung hingewiesen
Artenauswahl standortgerechte, heimische Sträucher
Hasel - Corylus avellana, Weißdorn - Crataegus laevigata, Schwarzer Holunder - Sambucus nigra, Salweide - Salix caprea (Auswahl)
Bodenschutz
Der Mutterboden ist vor Überbauung sowie sonstigen Veränderungen der Erdoberfläche abzuschleppen, in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu verwerten (vergleiche § 202 BauGB).
Auf die Ausführungen zur geotechnische Erkundung des Baugrundes wird auf die Kapitel 4.2.7 „Baugrund“ der Begründung hingewiesen.
Baumschutz
Während der Baumaßnahmen sind die zu erhaltenen Gehölze gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beeinträchtigungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen. Grundsätzlich ist der gesamte Wurzelbereich vor negativen Beeinträchtigungen wie Abgrabungen, Verdichtungen durch Lagerung, Überfahren, Vernässung, Bodenauftrag usw. zu schützen. Als Wurzelbereich gilt diesbezüglich die Bodenoberfläche unter der Krone (Kronentraufe) zzgl. 1,5 m (bei säulenförmigen Bäumen 5,0 m) nach allen Seiten. Dieser Bereich ist bei Bauarbeiten mit einem 2 m hohen ortsfesten Zaun zu schützen. Die Fläche innerhalb des Schutzzaunes darf nicht als Lager- oder Stellfläche misbraucht werden. Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im definierten Wurzelbereich nicht hergestellt werden.

Abriß von Gebäuden
Im Vorfeld von Abrißarbeiten von Gebäuden werden artenschutzrechtliche Untersuchungen in Bezug auf gebäudebewohnende Arten erforderlich, um keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind anschließend zu dokumentieren und bei der Feststellung von Lebensstätten bzw. Habitaten besonders geschützter Arten der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg mitzuteilen.
Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien zum Zwecke der Förderung des Klimaschutzes
Für die neu zu errichtenden Gebäude sind energetische Standards anzustreben, die über die aktuell gültigen gesetzlichen Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) hinausgehen (besser als KfW 70, Stand von 2021). Innerhalb des Plangebietes sollen daher nur Wohngebäude zugelassen werden, die den energetischen Standard von KfW 55 oder besser aufweisen. Dies wird durch einen zwischen der Stadt Bad Nenndorf und dem Erschließungsträger/Bauherren abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gesichert. Darin wird ferner dargelegt, dass in Grundstückskaufverträgen diese Verpflichtung an die späteren Grundstückseigentümer weitergegeben wird.

RECHTSGRUNDLAGEN
• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
• Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
• 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.

PLANZEICHNUNG (Maßstab. 1/500)



Landkreis Schaumburg

Stadt Bad Nenndorf

Bebauungsplan Nr. 39 "Harrenhorst"
4. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)

M. 1 : 500 ABSCHRIFT

ÜBERSICHTSPLAN (Maßstab 1/2.500)
LGLN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2021
Planung: plan Hc - Stadt- und Regionalplanung, Architekt - Stadtplaner Dipl.-Ing. Ivar Henckel (AK Nds)
Stand: ABSCHRIFT1