

Planzeichenerklärung

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 0,3 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse
 - FH = 9,50 m Firsthöhe = 9,50 m
- BAUWEISE; BAUGRENZE** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Strassenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - Strassenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- GRÜNFLÄCHEN** § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: örtlicher Grünzug/ Regenrückhaltebecken
 - Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
 - Private Grünfläche Zweckbestimmung: örtlicher Grünzug
 - Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSER-SCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- Regenrückhaltebecken
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** § 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN** § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastenden Flächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung von Lärmpegelbereichen
 - Lärmpegelbereich
 - Schutzstreifen für Eit. und Gas

I. Textliche Festsetzungen

- § 1 Art der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO ausgeschlossen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- § 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
- (1) Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird auf 9,50 m begrenzt.
- (2) Bezugsfläche ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsfläche.
- § 3 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen**
- Innerhalb der WA-Gebiete wird die Anzahl der Wohnungen je Grundstück und Gebäude auf 2 begrenzt.
- § 4 Anlage von Hecken auf privaten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB)**
- Auf den im Plan festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Anlage 1 der Begründung). Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,80 m und zu 80 % aus Strüchern herzustellen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, daß sich ein artreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.
- § 5 Anzupflanzende Bäume - auf privaten Flächen- (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- (1) Je angefangene 100 qm versiegelter Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- (2) Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Anlagen 1 und 2 der Begründung.
- § 6 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen (Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) um max. 25 % überschritten werden. Diese Überschreitung ist jedoch nur dann zulässig, wenn Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (i. S. des § 14 BauNVO) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 erstellt werden.
- § 7 Ableitung des Oberflächenwassers / öffentliche Grünfläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16 und 20 BauGB)**
- (1) Innerhalb der gekennzeichneten Fläche (Ö 1) ist ein Rückhaltebecken mit variierenden Böschungsnegungen sowie Mulden für die Ableitung des im WA-Gebiet anfallenden Oberflächenwassers anzulegen bzw. zulässig.
- (2) Auf der im B-Plan festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind auf den nicht von dem Regenrückhaltebecken / Mulden eingenommenen Flächen Sukzessionsfläche mit mind. 5 m breiten Hecken entlang der West- und Nordgrenze anzulegen. Innerhalb der Fläche sind frei wachsende Sträucher und Baumgruppen mit Lichtungsbereichen zu pflanzen. Die vorgenommene Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Baumenteil sollte mindestens 30 % betragen. Die Anlegung eines Fußweges (wasserdurchlässiger Belag) als Verbindung zum westlich angrenzenden Weg ist zulässig.
- (3) Die Fläche dient der Kompensation der im Plangebiet des B-Planes Nr. 68 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft.
- § 8 Realisierungszeitpunkt der Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**
- Die in den §§ 4 und 5 genannten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf die jeweiligen Baugrundstücken und die in § 7 genannten Kompensationsmaßnahmen nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen. Die genannten Kompensationsmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn, fertigzustellen.
- § 9 Lärmschutz innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes**
- Festsetzungen zum Lärmschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- (1) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmsituation (Nennendorfer Straße) gegenüber der gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den der Nennendorfer Straße hervorgerufenen Lärmmissionen werden zum Schutz gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz). Bei der Bemessung sind die im B-Plan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke der DIN 4109, der VDI-Richtlinie 2719 bzw. auf die 24. Verordnung zur Durchführung des BImSchG verwiesen.
- (2) Bis zu einem Abstand von 56 m zur Achse der Horster Straße sind bei Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmte Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster, die an den straßenzugewandten Seiten angeordnet werden, entsprechenden Einflüß-Dämpfungsmaß) oder äquivalente Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) vorzusehen (vgl. DIN 1946).
- II. Örtliche Bauvorschriften**
- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich nur auf die im B-Plan festgesetzten WA-Gebiete.
- § 2 Einfriedungen**
- Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen. Als Bezugsfläche gilt die gewachsene Erdoberfläche.
- § 3 Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht.

Hinweis:

In dem in der Planung ausgewiesenen Gebiet ist mit Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Gemäß § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Bezirksregierung Hannover, Dez. 406 Denkmalpflege, Postfach 203, 30002 Hannover, zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann.

Die Anzeigespflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßentrassen sowie den Kanalbau. In Bereichen, in denen archäologische Bodenmerkmale auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabenschaufel zu erfolgen.

Hinweis:

Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

Sollten im Plangebiet Bodendenkmale auftreten, wird die Bezirksregierung den Trägern der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender arch. Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils
I	bis 55	30 dB
II	56 bis 60	30 dB
III	61 bis 65	35 dB
IV	66 bis 70	40 dB
V	71 bis 75	45 dB
VI	76 bis 80	50 dB
VII	> 80	?

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

erf. R _{w,125} nach Tab. 8	Schalldämmmaße für Wand/Fenster in dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in % in dB					
	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
35	35/30	35/30	35/30	40/30	40/30	45/32
40	40/32	45/30	40/35	45/35	49/35	40/37
45	45/37	45/40	50/40	50/40	50/42	60/42
50	50/40	50/42	55/45	55/45	60/45	-

Diese Tabelle gilt nur für Vollgebäude mit dicker Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m und mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß auf R_{w,125} des Außenbauteils nach Tabelle 8 und der Kombination zu dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf
Landkreis Schaumburg - Regierungsbezirk Hannover

B-Plan Nr. 68 "In der Peser" Stadt Bad Nenndorf

einschl. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 30a/2 "Horster Feld" und örtlicher Bauvorschriften

- Abschrift -

Maßstab: 1 : 1.000

Planungsbüro Matthias Reinold
Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung IFR/SRL
31737 Rinteln - Krankenhäuser Straße 12
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

Präambel des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf diesen Bebauungsplan Nr. 68 "In der Peser" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Bad Nenndorf, den 01.07.2004
gez. Olk
Bürgermeisterin

gez. Battermann
Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.04.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.05.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Nenndorf, den 01.07.2004
gez. Battermann
Stadtdirektor

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung: Horsten
Flur: 3
Maßstab: 1:1000.
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13, Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 27.10.85 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.06.2000).
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.

Rinteln, den 19.08.2004
VKB Schaumburg - Katasteramt Rinteln
gez. Gravermann
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom:
Planungsbüro Matthias Reinold
Krankenhäuser Straße 12 - 31737 Rinteln
Tel. 05751 - 9646744 Fax: 05751 - 9646745

Rinteln, den 01.07.2004
gez. Reinold
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.11.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 14.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.01.2004 bis 23.02.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Nenndorf, den 01.07.2004
gez. Battermann
Stadtdirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem vereinfachten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

..... den

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.06.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Nenndorf, den 01.07.2004
gez. Battermann
Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 28.07.2004 wirksam geworden.

Bad Nenndorf, den 23.08.2004
gez. Battermann
Stadtdirektor

Verfahrens- und Formvorschriften

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

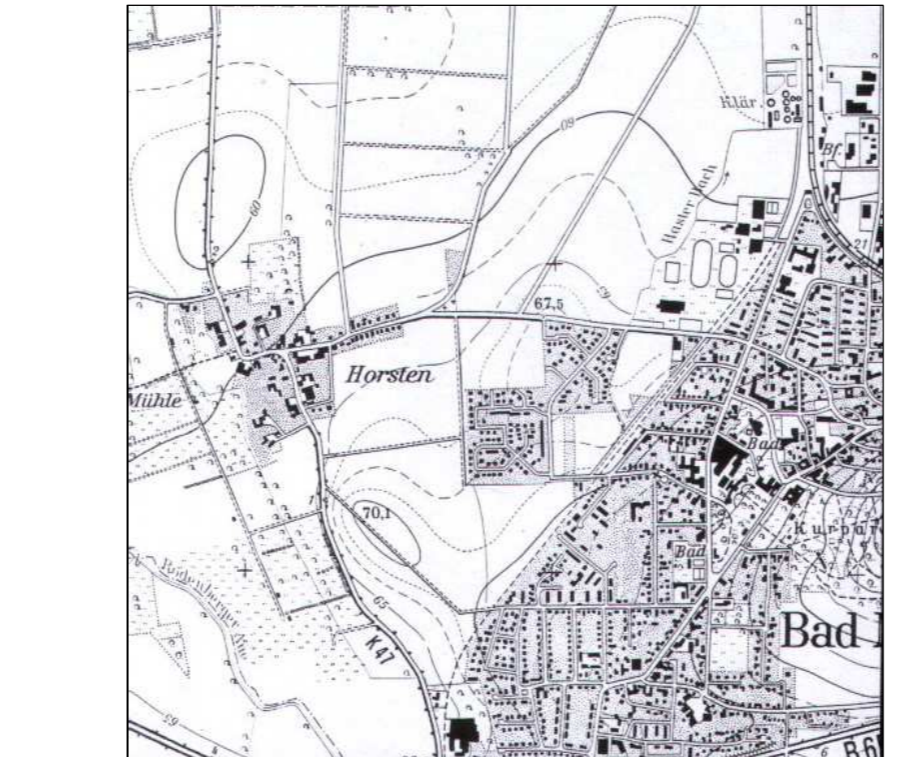
Bad Nenndorf, den 01.08.2005
gez. Battermann
Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bad Nenndorf, den 29.07.2011
gez. Reese
Stadtdirektor

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000 Vermessungs- und Katasterbehörde

Hinweis:
Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkrafttreten am 27.01.1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) erstellt worden.