

**Präambel des Bebauungsplanes** (mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NdsBO) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf diesen Bebauungsplan Nr. 77 "Vordere Hohefeld" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Bad Nenndorf, den 19.05.2008  
 gez. Oik .....  
 Bürgermeister

gez. Reese .....  
 Stadtdirektor

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 17.05.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Vordere Hohefeld" einschl. örtlicher Bauvorschriften, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Nenndorf, den 19.05.2008  
 gez. Reese .....  
 Stadtdirektor

**Planunterlagen**

**Planbereich A**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Az.: A-739/2006  
 Gemarkung: Horsten  
 Flur: 2 und 3  
 Maßstab: 1:1000  
 Die Verwertung für nichtlegale oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungs- und Katasterbezugs sind gemäß § 5 Abs. 3 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 - Nds. GVBl. Nr. 1/2003 S. 6).  
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschafts-katasters und weicht die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.07.2006).  
 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.

**Planbereich B**  
 Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte - AK 5  
 Maßstab: 1:5000  
 Flurstück: 5  
 Flur: 14  
 Gemarkung: Bad Nenndorf

Springen, den 22.05.2008  
 Vermessungsflorin Floe und Baka

gez. M. Balke .....  
 (öffentl. best. Verm. Ing.)

**Planverfasser**

Der Entwurf des B-Planes Nr. 77 "Vordere Hohefeld", einschl. örtlicher Bauvorschriften, mit der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet von:

**Planungsbüro REINOLD**  
 Krankenhäuser Straße 12, 31737 Rinteln  
 Tel. 05751 - 964744 Fax: 05751 - 9646745

Rinteln, den 19.05.2008  
 gez. Reinold .....  
 Planverfasser

**Örtliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 16.01.2008 dem geänderten Entwurf des B-Planes Nr. 77 "Vordere Hohefeld", einschl. örtlicher Bauvorschriften, und der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen. Die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt.  
 Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 19.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des B-Planes Nr. 77 "Vordere Hohefeld", einschl. örtlicher Bauvorschriften, mit der Begründung einschl. Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 28.01.2008 bis 11.02.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen.

Bad Nenndorf, den 19.05.2008  
 gez. Reese .....  
 Stadtdirektor

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat den Bebauungsplan Nr. 77 "Vordere Hohefeld", einschl. örtlicher Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.02.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB einschl. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und Zusammenfassender Erklärung beschlossen.

Bad Nenndorf, den 19.05.2008  
 gez. Reese .....  
 Stadtdirektor

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 77 "Vordere Hohefeld", einschl. örtlicher Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.05.2008 im Amtsblatt Nr. 5/2008 für den Landkreis Schaumburg bekannt gemacht worden.  
 Der Bebauungsplan Nr. 77 "Vordere Hohefeld", einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist damit am 30.05.2008 in Kraft getreten.

Bad Nenndorf, den 02.06.2008  
 gez. Reese .....  
 Stadtdirektor

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 77 "Vordere Hohefeld", einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 77 "Vordere Hohefeld", einschl. örtlicher Bauvorschriften, und der Begründung einschl. Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

Bad Nenndorf, den 01.06.2009  
 gez. Reese .....  
 Stadtdirektor

- Planzeihenerklärung**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- WA 1/2 Allgemeines Wohngebiet (siehe § 1 textl. Festsetzungen)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 0,3 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse
- BAUWEISE; BAUGRENZE § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- FH = max. 9,5 m/12 m (siehe § 2 textl. Festsetzungen)
- VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB
- Transformatorstation
- HAUPTVERSORGUNGSLIETUNGEN § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
- Ferngasleitung (unterirdisch) mit Schutzstreifen 4 m
- GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Spielplatz"
- Öffentliche Grünfläche (siehe textl. Festsetzungen)
- Private Grünfläche Zweckbestimmung "begünter Wall" (siehe textl. Festsetzungen)
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- Regenrückhaltebecken
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinflüssen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung von Lärmpegelbereichen
- Lärmpegelbereich
- Müllbehältersammelplatz

- 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 wie folgt begrenzt:
- bei I-geschossigen baulichen Anlagen auf 9,50 m
  - bei II-geschossigen baulichen Anlagen auf 12,00 m
- (2) Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauzustand. Als maßgebliche Bezugsebene wird die mittlere Frontbreite der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgeschriebenen Grundstücksgrenze definiert. Als maßgeblicher Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert. 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 der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene.
- § 3 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen**
- Innerhalb der WA 1-Gebiete wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf 2 begrenzt. Innerhalb der WA 2-Gebiete wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf 6 begrenzt.
- § 4 Anlage von Hecken auf privaten Flächen und Ö 2-Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)**
- Auf den im Plan festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Anlage 1 und 2 der Begründung). Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,50 m und zu 80 % aus Sträuchern 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 400 qm Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens ein Laubbäum 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 3 und 4 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 (O 1) sind Rückhaltebecken mit variierenden Böschungsneigungen 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 Sukzessionsflächen zu entwickeln. Innerhalb der Fläche sind frei wachsende Sträucher und Baumgruppen mit Lichtungsbereichen zu pflanzen. Die vorgenannten Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Gehölzanteil sollte mindestens 20 % betragen. Die Anlegung eines Fußweges (wasserdurchlässiger Belag) als Verbindung zum östlich angrenzenden Sportgelände ist zulässig. Die Lage und Ausformung des Fußweges und der Überquerung des Haster Baches wird im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung bzw. dem Wasserrechtsantrag in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde bestimmt.
- (3) Die Fläche dient der Kompensation der im Plangebiet dieses B-Planes vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft.
- (4) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage/Bolzplatz" ist die Errichtung eines Bolzplatzes zulässig.
- § 8 Externe Kompensationsmaßnahmen, Planbereich B (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Im Planbereich B, Flst. 5, Flur 14, Gemarkung Bad Nenndorf, sind auf mind. 9.806 qm Brachflächen zu entwickeln, die zu max. 10 % mit Gehölzen durchgrünt sind. Die Freiflächen sind durch Einsatz von standortgerechten Gras- und Wildkräutern als artreiches Wildkrautflur zu entwickeln und mit gemischten Baumgruppen (mind. 5 Stk. je Gruppe) aus standortgerechten Gehölzen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm (H 18/20, 4xv, mB) gem. der im Anhang 3 der Begründung enthaltenen Pflanzenartenliste zu bepflanzen. Die o.g. Gehölzpflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Vermeidung von Verbuchungen ist in einem Abstand von mind. 3 Jahren die abschnittsweise Mahd der Brachfläche unter Abfuhr des Schnittguts erforderlich.
- § 9 Realisierungzeitpunkt 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 den jeweiligen Baugrundstücken und die in §§ 7 und 8 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.
- § 10 Lärmschutz innerhalb des festgesetzten WA - Gebiets (Festsetzungen zum Lärmschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmsituation (Horster Straße und östliche Planstraße) gegenüber der gemäß DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den von der Horster Straße hervorgerufenen Lärmimmissionen werden 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.
- (1) Im Bereich der Lärmpegelbereiche II und III sind bei Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmte Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster, die an den straßenzugewandten Seiten angeordnet werden, entsprechenden Einflüßungs-Dämpfungsmaß) oder äquivalente Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) vorzusehen (vgl. DIN 1946).
- (2) Auf den im B-Plan festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist entlang der östlichen Planstraße ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,5 m und nördlich der Horster Straße ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 1,5 m zu errichten. Die Begründung des Lärmschutzwalles richtet sich nach § 4 der textlichen Festsetzung (Gehölzwahl) siehe Anlagen 1 und 2). Bezugsebene für die Höhe des Lärmschutzwalles ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche. Im Bereich der Sichtdeckflächen und im Bereich der Einmündung (Horster Straße) ist alternativ die Errichtung einer Begründung Lärmschutzwand zulässig.
- (3) Die Nutzungsmöglichkeiten des im B-Plan festgesetzten Bolzplatzes werden aufgrund der angrenzenden WA-Gebiete wie folgt definiert: Die Nutzung ist nur in der Zeit von 9.00 Uhr bis 13.00 Uhr und 15.00 Uhr bis 20 Uhr zulässig.

**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 Bezugsebene gilt die gewachsene Erdoberfläche.

**§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

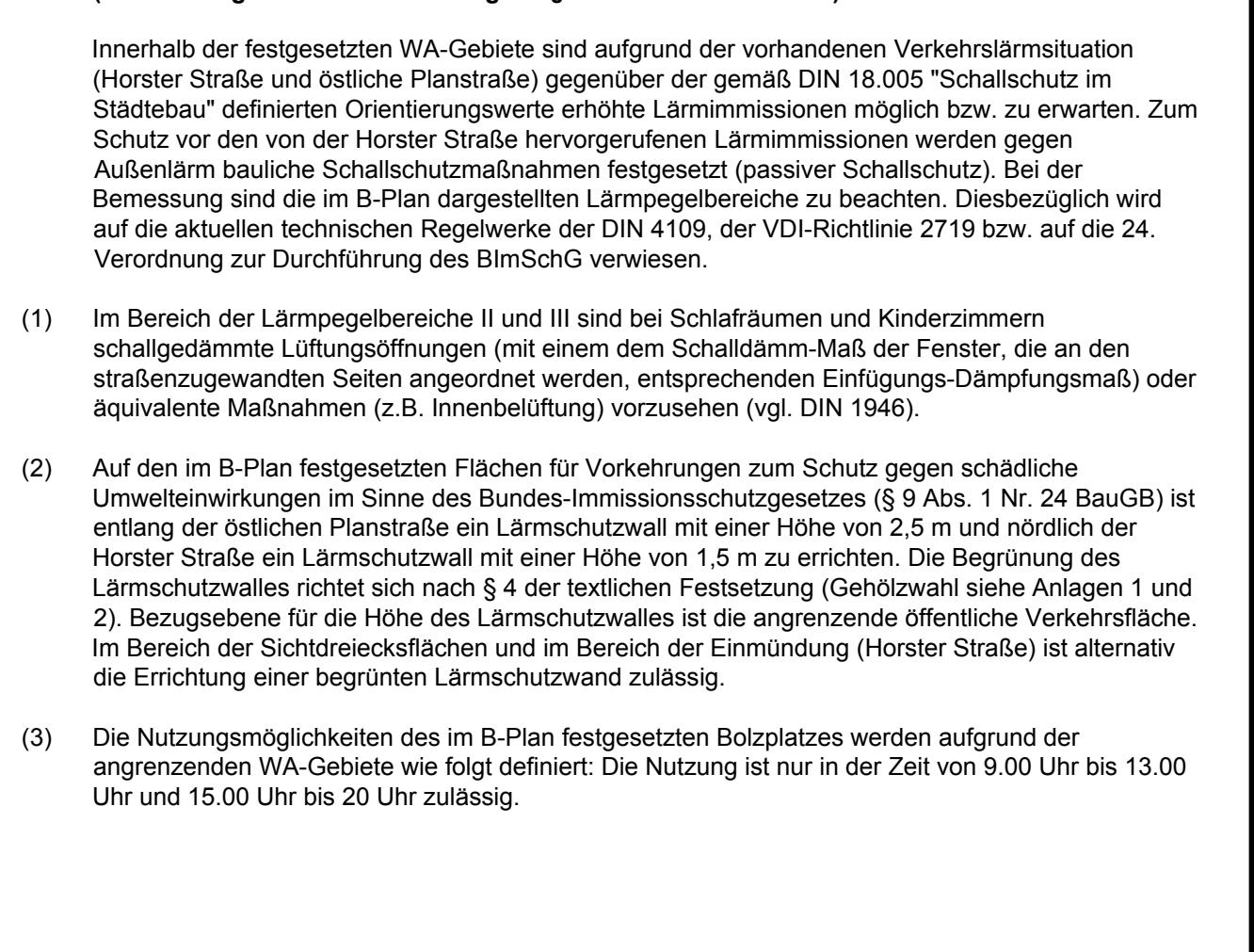
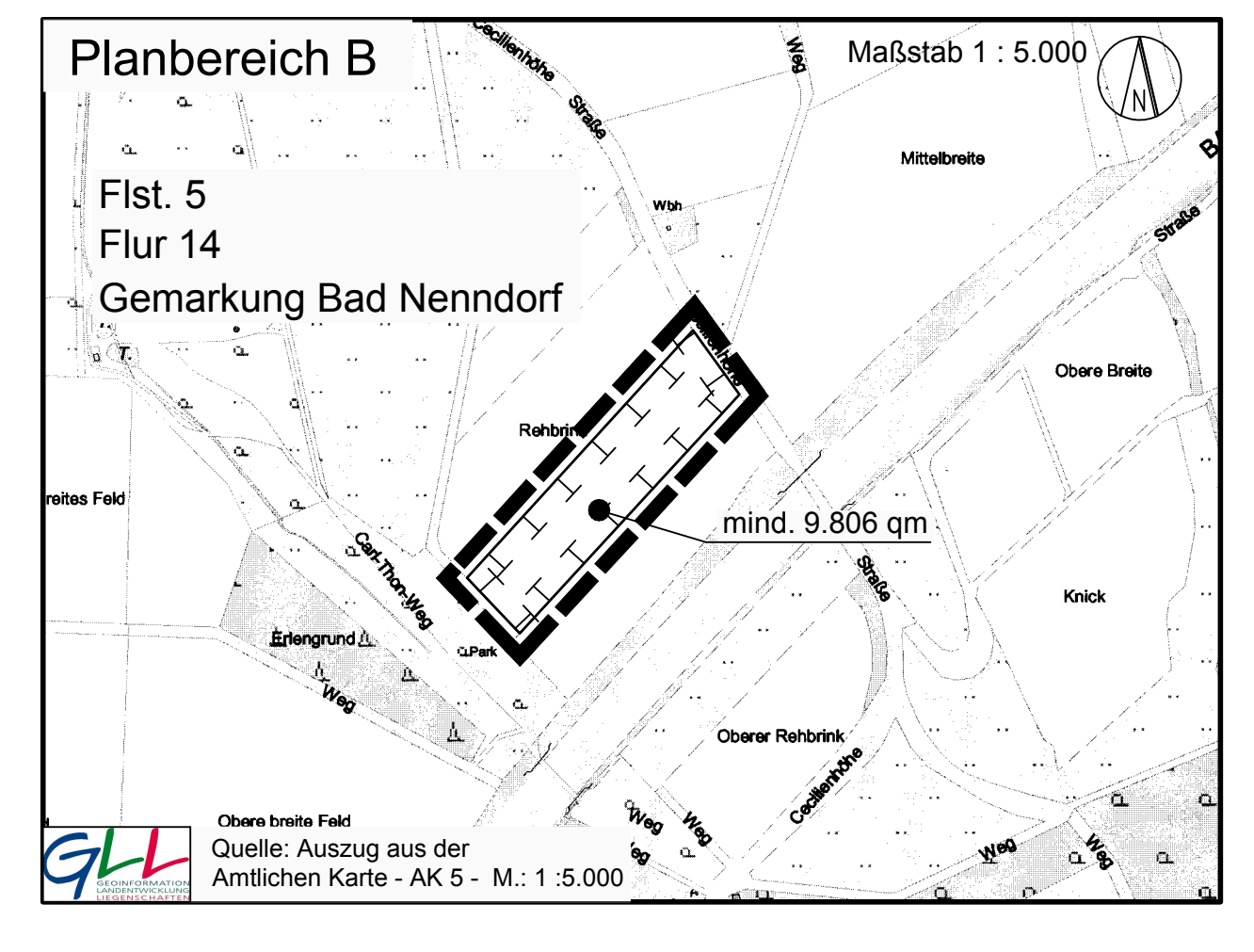
Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NdsBO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zl. 500.000 € geahndet werden.

**Hinweis**

**Archäologischer Denkmalschutz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsparungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren dieser Funde) gemacht werden sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NdsSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover - unmittelbar und unverzüglich mitgeteilt werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NdsSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz in die Denkmalschutzzone des Landkreises Schaumburg die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Für Erdarbeiten im Plangebiet ist gemäß § 13 NdsSchG eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Der Träger der Maßnahme muss den Beginn der Erdarbeiten mindestens 4 Wochen vorher schriftlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege in Hannover anzeigen.

**Hinweis:**  
 Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauuntersverordnung - 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.



**Bebauungsplan Nr. 77 "Vordere Hohefeld" Stadt Bad Nenndorf**

einschl. örtlicher Bauvorschriften

**- Abschrift -**

**Planungsbüro REINOLD**  
 Raumplanung und Städtebau (IfR)  
 31737 Rinteln - Krankenhäuser Straße 12  
 Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

