

**PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE**

**Präambel und Ausfertigung**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 Kommunalverfassungsgesetzes (KommVG) hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf diesen Bebauungsplan Nr. 74 „Altes Kurhaus“, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und dem nebeneinander liegenden Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 74 „Altes Kurhaus“, 1. Änd., mit örtlicher Bauvorschrift und ihrem zugehörigen



**1. Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 18.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.11.2014 öffentlich bekannt gemacht worden.



**2. Planunterlage**

Kartengrundlage - Liegenschaftskarte, Gemarkung: Bad Nenndorf, Flur-Nr. 23, Maßstab: 1:1000 Die Verwertung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über die Vermessungswesen (NVerwG) vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBG 2003). Die Planunterlagen sind öffentlich einsehbar, und die Straßen, Wege und Plätze sind stichtaufbaulich beschildert. Die Kartenunterlagen sind öffentlich einsehbar, und die Straßen, Wege und Plätze sind stichtaufbaulich beschildert. Die Kartenunterlagen sind öffentlich einsehbar, und die Straßen, Wege und Plätze sind stichtaufbaulich beschildert.



**3. Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
Dipl.-Ing. Ivar Henckel, Architekt, Stadtplaner (AK Nds, SRL)  
-plan hc - Büro für Stadtplanung, Schmelzweg 2, 31542 Bad Nenndorf  
www.planhc.de



**4a. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der frühe Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch die Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Bad Nenndorf im Zeitraum vom 10.11.2014 bis einschließlich 18.12.2014 durchgeführt. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 01.11.2014 öffentlich bekannt gemacht. Im Zeitraum vom 18.12.2014 bis einschließlich 13.12.2014 fand die Unterbreitung der Öffentlichkeit für den Entwurf der Planunterlagen statt.



**4b. Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 16.10.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 27.07.2015 bis einschließlich 27.08.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Im Zeitraum vom 28.07.2015 bis einschließlich 28.08.2015 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Planunterlagen statt.



**5. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.12.2015 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie am Begründungsbekanntmachung.



**6. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.07.2016 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 22.07.2016 rechtsverbindlich geworden.



**7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innertab eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

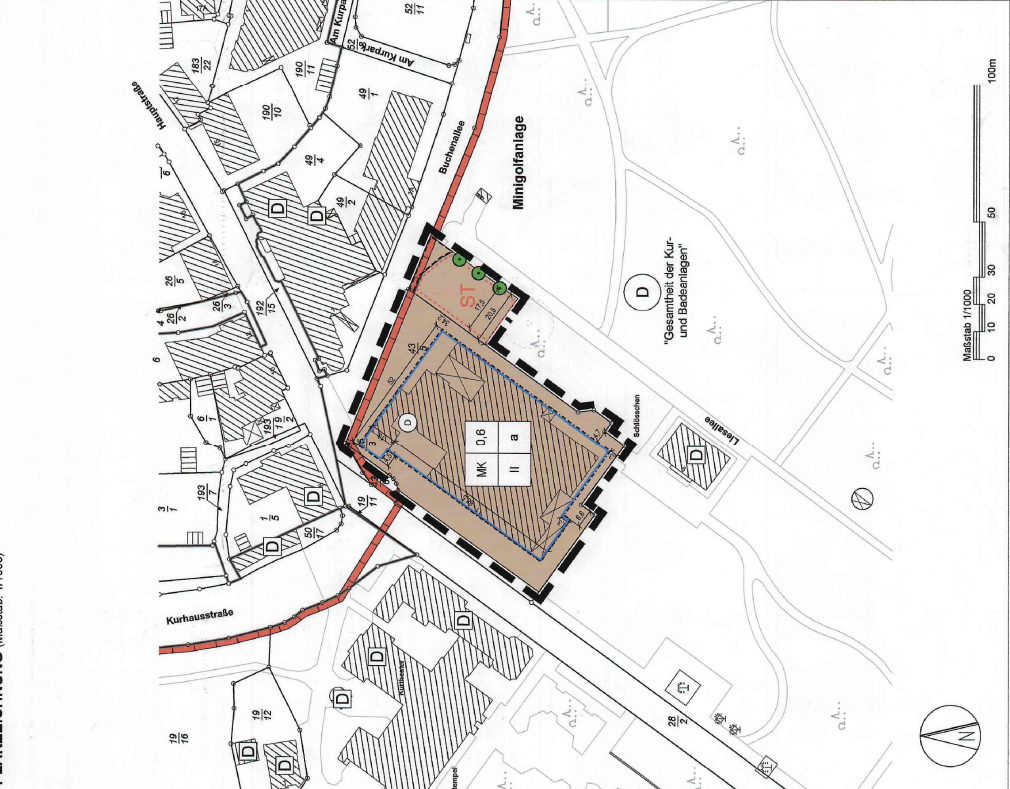


**8. Mängel der Abwägung**

Innertab eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.



**PLANZEICHNUNG (Maßstab: 1/1000)**



**PLANZEICHNERKLÄRUNG (PlanzV §0)**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
  - Nutzungsebene
  - MK 0,6
  - II a
- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 10 und 22 BauNVO)
  - Art der baulichen Nutzung: MK (Kerngebiet)
  - Grz als Dornmaß 0,6 (m)
  - Abweichende Bauweise a
- Bauweise, Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 7 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 9 BauGB)
  - Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Baumst. a) und Abs. 6 BauGB)
  - Sonstige Planzeichen
- Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Nachrichtliche Überschriften**

- Umgrenzung von Gesamtflächen (Erschließung), die dem § 9 Abs. 6 BauGB
- Einzelflächen (unterliegende Kulturdenkmale), die dem § 9 Abs. 6 BauGB

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Geltungsbereich und Aufhebung von Festsetzungen Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Altes Kurhaus“, 1. Änderung, umfasst das Kerngebiet des Kerngebietes. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung werden die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan aufgehoben.
- Art der baulichen Nutzung Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO im Kerngebiet und im Kerngebiet nicht zulässig.
- Im Kerngebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird definiert als offene Bauweisen mit Gebäudedichten auch über 50 m.
- Für untergeordnete Bereiche (z.B. Vorhöfe) kann eine Überschreitung der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 11, im Abs. 2 BauNVO zugelassen werden.

**HINWEISE**

- Archaeologische Denkmalpflege Ur- und frühgeschichtliche Bodentunde wie etwa Kernbeschreibungen, Steinergreste, Siedlungsstrukturen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NdschG auch in geringer Menge nachzulassen. Sie müssen der zuständigen Kommunalebologie (Tel. 05223 940-33) gemeldet werden. Der Eigentümer des Grundstückes muss die Bodentunde und Fundamente nach § 14 Abs. 2 des NdschG bis zum Ablauf von vier Monaten nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. zu veröffentlichen, wenn nicht die Kommunalebologie die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Heilquellenrechtlich Das Plangbiet des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone (IB) (innere Schutzzone) bzw. (IC) (äußere Schutzzone) des Heilquellenchutzgebietes „Altes Kurhaus“, 1. Änderung, liegt in der Schutzzone (IB) (innere Schutzzone) bzw. (IC) (äußere Schutzzone) des Heilquellenchutzgebietes. Gewässergrundlagen liegen über die bewässerte Bodenzone (Flächen- bzw. Mülldeponierung) zulässig. Störstrukturen oder ähnliche Anlagen sind nicht zulässig. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
- Rechtgrundlagen
  - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 20.11.2014 I 1748.
  - Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.02.2013 I 1544.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 „Altes Kurhaus“, 1. Änderung, umfasst das Kerngebiet des Kerngebietes (AK Nds) Flächlicher zulässig.
- Festsetzung der Bauweise Auf oder über den Dachflächen darf keine Werbung angebracht werden.

Landkreis Schaumburg  
**Stadt Bad Nenndorf**  
**Bebauungsplan Nr. 74**  
**„Altes Kurhaus“, 1. Änderung,**  
**mit örtlicher Bauvorschrift**  
**M. 1 : 1000**  
**URRSCHRIFT**

**ÜBERSICHTSPLAN (Maßstab 1:2.500)**

Quelle: Auszug aus dem Gewässerkataster der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2014  
 Planung: -plan hc - Büro für Stadtplanung, Architekt - Stadtplaner Dipl.-Ing. Ivar Henckel (AK Nds)