

Verfahrensvermerke

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2016 (BGBl. I S. 1722) und des § 10 Abs. 1 und des § 56 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48), hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf diesen Baugebungsplan Nr. 92 „Südlich Gehenbreite“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.

Bad Nenndorf, den 14.12.2017

gez. Matthias (Bürgermeisterin) (l. S.) **gez. Schmidt (Stadtdirektor)**

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 17.08.2016 die Aufstellung des Baugebungsplans Nr. 92 „Südlich Gehenbreite“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Nenndorf, den 14.12.2017

gez. Schmidt (Stadtdirektor)

Planunterlagen
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte Gemarkung Bad Nenndorf Flur: 4 und 5 Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2017 **LEAG** Landesamt für Information und Technologie

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.08.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.

Vermessungsbüro Fiebbe & Baake
- Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure -
Bahnhofstraße 30
31932 Springe

Springe, den 18.12.2017

gez. Baake
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (l. S.)

Planverfasser
Der Entwurf des Baugebungsplans Nr. 92 „Südlich Gehenbreite“ wurde ausgearbeitet vom Landschaftsarchitekturbüro Georg von Luckwald, Hameln.

Hameln, den 12.09.2017

LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald
Landschaftsarchitekt BfLA, Stadtplaner SRL, Bad Nenndorf, 31932 Springe

Hameln, den 12.09.2017

gez. von Luckwald (Planverfasser) (l. S.)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 20.09.2017 dem Entwurf des Baugebungsplans und der Begründung sowie eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Nenndorf, den 14.12.2017

gez. Schmidt (Stadtdirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat den Baugebungsplan Nr. 92 „Südlich Gehenbreite“ nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2017 als Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bad Nenndorf, den 14.12.2017

gez. Schmidt (Stadtdirektor)

Inkrafttreten
Der Baugebungsplan Nr. 92 „Südlich Gehenbreite“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Baugebungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Bad Nenndorf, den 04.01.2018

gez. Schmidt (Stadtdirektor)

Vertretung von Vorschriften
Innerehalb des Baugebungsplans Nr. 92 „Südlich Gehenbreite“ ist eine Vertretung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Baugebungsplans nicht geltend gemacht worden.

Bad Nenndorf, den

Stadtdirektor

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Nicht zulässig sind entgegen § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Autohöfe / Raslhöfe, Schank- und Speisewirtschaften (mit Ausnahme von Betriebskantinen) sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
Entgegen § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Betriebskantinen zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Betankung betriebseigener Fahrzeuge der in dem GE ansässigen Betrieben dienen, sowie von Fahrzeugen, die diese Betriebe beliefern.
Entgegen § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Baugebungsplans.
Der Verkauf an Endverbraucher kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einsch. Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und der Hauptnutzung der Betriebsstätte untergeordnet ist. Die Verkaufsfläche darf eine Größe von 400 m² nicht überschreiten.

1.2 Lärmemissionskontingente
Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Im Gewerbegebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente (L_{eq}) nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691 2006-12, Abschnitt 5, Gleichungen (6) oder (7). Die Beurteilungspegel von Anlagen Geräuschemissionen sind nach den Regelungen der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der TA Lärm zu ermitteln.

1.3 Zusatzkontingent Schalleitungspegel
Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A können die festgesetzten die Emissionskontingente L_{eq} für das Gewerbegebiet um ein Zusatzkontingent L_{add} tags und nachts von 2 dB im Sinne der DIN 45691 erhöht werden. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionspunkte i) Richtungsspezifische L_{eq} durch L_{eq,i} + L_{add,i} zu ersetzen ist.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen
Überschreitungen der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) um maximal 2,0 m sind für technische Anlagen (z.B. Antennen, Lüftungs- und Klimaanlagen, Kamine, Aufzüge) zulässig, wenn deren Anteil auf insgesamt max. 5 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche beschränkt ist. Diese Ausnahme gilt nicht für Werbeanlagen.

§ 3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass einzelne oder aneinander gebaute Gebäude mit Längen und / oder Breiten von mehr als 50 m zulässig sind. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

§ 4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art im Sinne von § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), von Aufschüttungen oder Abgrabungen nur sofern nicht in § 7.1 (Anpflanzung A) anders geregelt, von Anlagen der Außenwerbung im Sinne von § 9 FStrG unzulässig, ebenso die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen und Stellplätzen (§ 12 BauNVO).

§ 5 Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das im Gewerbegebiet durch Versiegelung vermehrt anfallende Niederschlagswasser ist vor der Einleitung in die Vorflut (Büntergraben) mittels Regenrückhalteeinrichtungen zurückzuführen. Bei der Bemessung der Regenrückhalteeinrichtungen ist eine Regenspende mit einer Wiederkehrzeit von 1-mal in 25 Jahren zugrunde zu legen. Die Abflüsse aus den Regenrückhalteeinrichtungen sind auf eine Drosselabflusspende von 3 l/s pro ha Einzugsgebiet zu begrenzen.
Regenrückhaltung und -ableitung sind vorlaufend oder zeitgleich zum Baubeginn herzustellen.

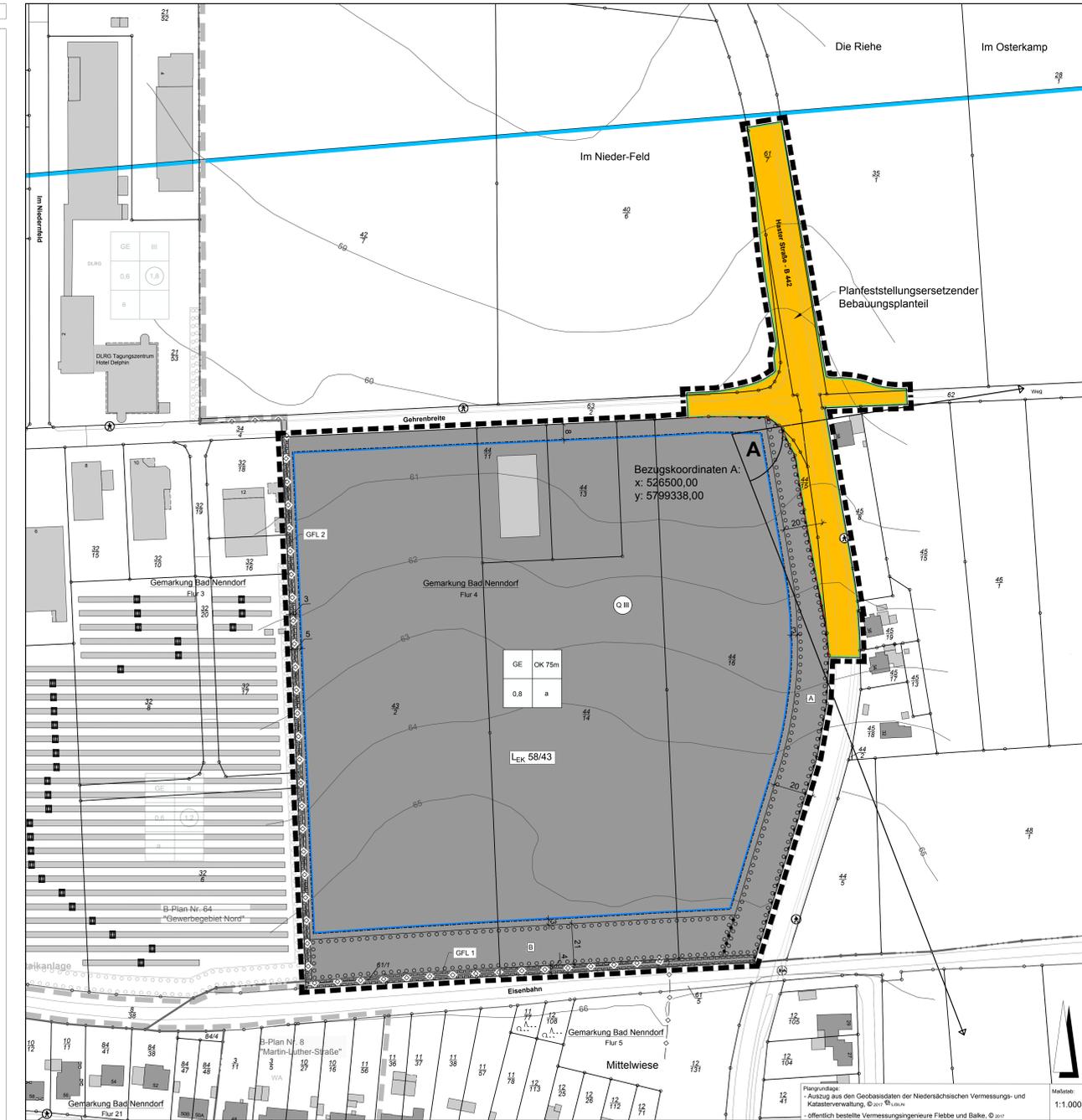
§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
6.1 Maßnahmen zum Landschaftschutz
Eine Einfriedung des Gewerbegebietes entlang der Flächen für Anpflanzungen gem. §§ 7.1 und 7.2 (Pflanzstreifen A und B) darf nur an dem, dem Gewerbegebiet zugewandten Innenseiten der Flächen erfolgen. Eine Einfriedung entlang der Außenseite der Flächen zum Anpflanzen wird ausgeschlossen.

§ 7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
7.1 In dem festgesetzten Pflanzstreifen A sind auf ganzer Länge in einer Reihe und in einem Abstand von mind. 12 m bis max. 14 m zueinander und mit einem Abstand von 2 m zur benachbarten Straßenverkehrsfläche, weiter nach Südosten zum Straßengrundstück der B 442, großkronige Laubbäume (Winterlinde) zu pflanzen.
Auf ganzer Länge des Streifens ist eine mind. 3-reihig Gehölzplanung aus Sträuchern mit einem Abstand von mind. 2 m zur Einzelbaumreihe anzulegen.
Innerhalb der Fläche ist die Anlage eines Erdwalls (Lärm- oder Sichtschutzwall) bis maximal 3 m Höhe über gewachsener Geländeoberfläche zulässig. Die Böschungslänge eines solchen Erdwalls innerhalb des Pflanzstreifens darf maximal 1:2 oder flacher betragen. Der Abstand zwischen Böschungsfuß und Einzelbaumreihe muss mindestens 2 m betragen.
Erdwalle höher als 1 m über gewachsener Geländeoberfläche sind mit Sträuchern vollständig zu bepflanzen.

7.2 In dem festgesetzten Pflanzstreifen B sind auf ganzer Länge und Breite mehrrheige Gehölzplanungen aus Sträuchern und Heistern sowie zwei Einzelbaumreihen aus mittel- bis großkronigen Laubbäumen anzulegen. Der Anteil großkroniger Einzelbäume beträgt mind. 50 %. Die Einzelbäume sind in zwei Reihen versetzt zueinander und in einem Abstand von mind. 10 m bis max. 15 m zueinander und mit einem Abstand von mind. 3 m zu den Grenzen der Fläche zu pflanzen.
Bei den Gehölzreihen bleibt jede dritte Reihe sowie ein Abstand von 3 m zu einer Einzelbaumplanung von Strauch- und Heisterpflanzen ausgespart. Die gehölzfreien Bereiche sind der freien Vegetationsentwicklung zu überlassen (Sukzession, keine Mahd).
Ein 2 m breiter Saumstreifen entlang der Südseite ist max. 1-mal jährlich und mind. alle 3 Jahre zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.
Innerhalb der Fläche ist die Anlage eines Erdwalls (Lärm- oder Sichtschutzwall) bis maximal 6 m Höhe über gewachsener Geländeoberfläche zulässig. Die Böschungslänge eines solchen Erdwalls innerhalb des Pflanzstreifens darf maximal 1:1,5 oder flacher betragen.

7.3 Innerhalb des Pflanzstreifens A ist auf ganzer Länge außerhalb der bepflanzen Bereiche eine Wisenansaart (Saatgut s. Hinweise) vorzunehmen. Mahd: 1- bis max. 2-mal pro Jahr.
7.4 Je 3.000 m² Gewerbegebietfläche ist mind. 1 mittel- bis großkroniger, hochstämmiger Laubbau innerhalb des Gewerbegebietes, aber außerhalb der Flächen zum Anpflanzen (Flächen A und B) zu pflanzen.

§ 9 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Die in den §§ 7.1, 8.1 und 8.2 festgesetzten Flächen und Maßnahmen werden gesamtlich zum Ausgleich den mit dem Gewerbegebiet verbundenen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.
Die in § 8.3 festgesetzten Flächen und Maßnahmen werden gesamtlich zum Ausgleich den mit dem Ausbau der Straßenverkehrsfläche verbundenen Eingriffen in Boden, Wasser, Natur und Landschaft zugeordnet.



Flächen für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 BauGB

6. Versorgungsleitungen
Zu der in der Planzeichnung dargestellten Versorgungsleitung ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen der erforderliche Schutzabstand einzuhalten, ggf. sind zusätzliche Schutzmaßnahmen zu treffen. Die Leitung ist in der Planzeichnung gemäß den Angaben des Versorgungssträgers dargestellt. Die exakte Lage der Leitung ist vor Baubeginn im erforderlichen Umfang zu überprüfen.

7. Zuordnung Werteinheiten
Zum Ausgleich der mit dem Gewerbegebiet verbundenen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden folgende Werteinheiten (WE) als vollständig umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen anderer Baugebungspläne der Stadt Bad Nenndorf wie folgt zugeordnet:
7.141 WE aus dem Kompensationsüberschuss vom Baugebungsplan Nr. 91 „Hinteres Hofefeld“; 4.959 WE aus dem Kompensationsüberschuss vom Baugebungsplan Nr. 93 „Kindergarten Hofefeld“.

8. Einsichtnahme in Vorschriften
Die mit den Festsetzungen in Bezug genommenen Vorschriften (DIN-Normen etc.) können während der Öffnungszeiten / Dienstzeiten dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Baugebungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

6.1 Ausgleichsfläche 1 (Bodenverbund & Gehölzplanung) Flur 2, Flurstück 4/1 Flächengröße: 13,795 m²

6.2 Ausgleichsfläche 2 (Gebäude- & Gehölzplanung) Flur 2, Flurstück 4/1 Flächengröße: 4,530 m²

6.3 Ausgleichsfläche 3 (Wiesenansaart) Flur 2, Flurstück 4/1 Flächengröße: 13,795 m²

6.4 Ausgleichsfläche 4 (Wiesenansaart) Flur 2, Flurstück 4/1 Flächengröße: 13,795 m²

6.5 Ausgleichsfläche 5 (Wiesenansaart) Flur 2, Flurstück 4/1 Flächengröße: 13,795 m²

- Planzeichnerklärung**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 - 11 BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 - GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0.8** Grundflächennutz., Höchstmaß
 - OK** Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN), Höchstmaß
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - a** abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfächen, öffentlich
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - unterirdische Stromleitung (10kV)*
 - Wasserflächen, Flächen für die Wasserversorgung, des Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Heilquellen-schutzgebiet „Bad Nenndorf - Algesdorf“ (mit Angabe Schutzzone)*
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungssträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - GFL 2 --- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungssträgers zu belastende Flächen
 - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - A, B --- Differenzierung gemäß textlicher Festsetzungen
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Baugebungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Lärmemissionskontingent in dB(A) pro m² für Tag/Nacht (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Schallrichtungssektor A: 81° bis 159° (Erläuterung: „Nord“ = 360° = 0°) mit Zusatzkontingent tags und nachts von 2 dB für GE
 - Abgrenzung planfeststellungseretzender Teilbereich
 - Sonstige nrichtliche Darstellungen - ohne Festsetzungscharakter
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs rechtskräftiger Baugebungspläne*
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungssträgers zu belastende Flächen*

* Nachrichtliche Darstellung (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Beglaubigung
Diese Abschrift des Baugebungsplans Nr. 92 „Südlich Gehenbreite“ stimmt mit der Urschrift überein.

Bad Nenndorf, den

Stadtdirektor

Samtgemeinde Nenndorf
Stadt Bad Nenndorf

Baugebungsplan Nr. 92 "Südlich Gehenbreite"
(teilweise planfeststellungseretzend)

- ABSCHRIFT -

