

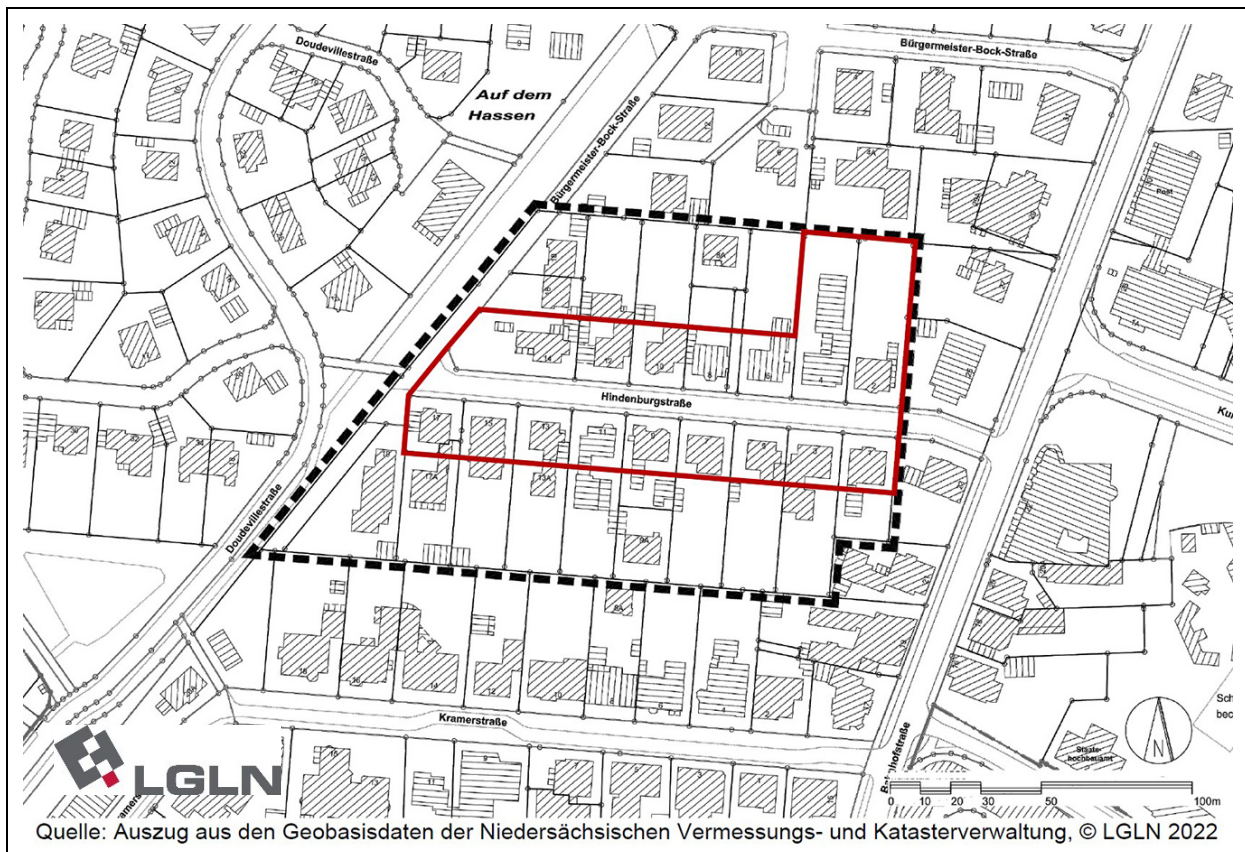
# Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 101 „Hindenburgstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

ABSCHRIFT



Übersichtsplan/Lageplan, Maßstab ca. 1/2.500

Bearbeitung:

.. plan Hc ..  
Stadt- und Regionalplanung  
Architekt · Stadtplaner  
Dipl.-Ing. Ivar Henckel  
Schmiedeweg 2  
31542 Bad Nenndorf

Stand: Abschrift

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planaufstellung, Ziel und Zweck der Planung.....	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich, Bestand.....	4
2.1.	Bebauungsplan der Innenentwicklung, Verfahren.....	6
2.2.	Rechtsgrundlagen.....	7
3.	Übergeordnete Planungsebenen.....	8
4.	Inhalt der Änderung des Bebauungsplans.....	9
4.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
4.1.1.	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.1.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.1.3.	Baulinien und Baugrenzen.....	10
4.1.4.	Bauweisen, Anzahl der Wohnungen.....	10
4.1.5.	Geschossigkeit.....	11
4.1.6.	Erschließung, Straßenverkehrsfläche und Stellplätze.....	11
4.1.7.	Anpflanzen von Sträuchern.....	12
4.1.8.	Öffentliche Grünflächen.....	12
4.2.	Hinweise und sonstige öffentliche Belange.....	12
4.2.1.	Hinweise zum Artenschutz.....	12
4.2.2.	Denkmalschutz.....	13
4.2.3.	Archäologie und Bodendenkmalpflege.....	14
4.2.4.	Trink- und Löschwasserversorgung, Zivil- und Katastrophenschutz.....	14
4.2.5.	Sonstige öffentliche Infrastruktur, einschließlich der Ver,- und Entsorgung ....	15
4.2.6.	Heilquellenschutzgebiet.....	16
4.2.7.	Baugrund.....	16
4.2.8.	Niederschlagswasser.....	17
4.2.9.	Nachbarschutz.....	17
4.2.10.	Altlasten und Kampfmittel.....	17
4.2.11.	Hinweise zur Grünordnung.....	18
4.3.	Belange der Grünordnung, des Arten- und Klimaschutzes.....	18
4.3.1.	Belange des Umwelt- und Naturschutzes, Betrachtung der Schutzgüter und mögliche Auswirkungen:.....	18
4.3.2.	Klimaschutz.....	22

4.4.	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) .....	23
4.4.1.	§ 1 Geltungsbereich der ÖBV .....	23
4.4.2.	§ 2 Dächer und Dachneigungen .....	24
4.4.3.	§ 3 Festsetzung von Höhen .....	24
4.4.4.	§ 4 Fassaden .....	25
4.4.5.	§ 5 Werbeanlagen .....	25
4.4.6.	§ 6 Einfriedungen .....	26
4.4.7.	§ 7 Festsetzungen zur Grünordnung.....	26
4.4.8.	Hinweis zur ÖBV, Ordnungswidrigkeiten .....	27
5.	Planungshinweise .....	28
5.1.	Flächenbilanz .....	28
5.2.	Bearbeitung des Verfahrens.....	28
5.3.	Verfahrensvermerk zur Begründung.....	28

**Anlagen der Begründung**

- Anlage 1      Örtlicher Bestand, Luftbild (Google Maps) und Geltungsbereiche (BPL+ÖBV)
- Anlage 2      Planung: Bebauungsvorschlag Hindenburgstraße 2/4

## **1. Anlass der Planaufstellung, Ziel und Zweck der Planung**

In der zentralen Ortslage der Stadt Bad Nenndorf befindet sich die Wohnbebauung beidseitig der Hindenburgstraße, die als weitgehend einheitliches Quartier wahrgenommen wird. Nach einem Eigentümerwechsel auf zwei benachbarten Grundstücken (Hausnr. 2 und 4), besteht der Wunsch die vorhandene Bausubstanz abzureißen und eine grundstücksübergreifende Bebauung mit 10 Wohneinheiten zu realisieren.

Mit Beschluss vom 08.04.2021 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 101 „Hindenburgstraße“ gefasst. Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat am 25.06.2021 in einem Umlauf-Beschlussverfahren zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich bis zur Veränderungssperre das Planungsrecht nach § 34 BauGB „Bauen im Innenbereich“, nach der sich Gebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einzufügen haben. Bei den Grundstückstiefen beidseits der Hindenburgstraße von knapp 55 m, ergibt sich die Option der Nachverdichtung auf den rückwärtigen Teilgrundstücken. Diese Option wurde bereits auf zwei Grundstücken durch die Errichtung von eingeschossigen Einfamilienhäusern realisiert. Auf mehreren weiteren Grundstücken wurde die straßenbegleitende Bebauung durch teils umfangreiche Anbauten ergänzt. Insofern ergibt sich für die rückwärtigen Grundstücksbereiche kein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild, aus dem sich der Umfang einer künftigen baulichen Entwicklung im Rahmen der Nachverdichtung ableiten lässt.

Insbesondere mit dem Anliegen einer grundstücksübergreifenden Bebauung ergibt sich aus städtischer Sicht die Notwendigkeit der planungsrechtlichen und gestalterischen Regelung. Ziel der Bauleitplanung ist es die Optionen einer künftigen Bebauung für die rückwärtigen Teilgrundstücke zu definieren und über die gewählten Festsetzungen sowie eine örtliche Bauvorschrift die gestalterischen Qualitäten aus dem Bestandsquartier zu sichern.

Die Nachverdichtung von Wohnbauflächen im Innenbereich ist als strategisches Ziel der städtebaulichen Planung definiert, um einer Ausweisung von Neubauflächen im Außenbereich möglichst vorzubeugen und die städtische Infrastruktur bestmöglich auszunutzen.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 71/4, 71/5, 71/7, 72/1, 72/2, 72/4, 72/5, 72/6, 114, 407/71, 408/71, 409/71, 410/71, 412/71, 413/71, 414/71, 421/72, 422/72, 423/72, 425/72, 426/72, 428/72 und eine Teilfläche aus 71/8 (Hindenburgstraße) der Flur 22, Gemarkung der Stadt Bad Nenndorf. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 19.481 m<sup>2</sup> entsprechend 1,94 ha. Für die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) wird ein abweichender Geltungsbereich festgesetzt, der in Kapitel 4.4 beschrieben wird.

Der einheitliche Quartierscharakter der Wohngebäude beidseitig der Hindenburgstraße resultiert maßgeblich aus der weitgehend gleichartigen, zweigeschossigen Bebauung mit ähnlichem Baualter, die im Straßenverlauf rhythmisch angeordnet sind. Die bauzeitliche Einordnung resultiert aus einer städtebaulichen Entwicklungsphase von 1927 bis ca. 1930. Neben

der Zweigeschossigkeit wird das ursprüngliche Erscheinungsbild auch durch die Natursteinsockel, ähnliche Traufhöhen, überwiegende Putzfassaden mit horizontalen Gliederungselementen und die gewalmten Dächer, ehemals roten Ziegeldächer mit annähernd gleicher Dachneigungen geprägt. Bei den Sanierungen und Erweiterungen der vergangenen Jahrzehnte sind diese ursprünglichen Gestaltungselemente jedoch teilweise verloren gegangen.



Abb. 1 Blick in die Hindenburgstraße mit beidseitigen Gehwegen und kleinkronige Kugelahorne



Abb. 2 Hindenburgstraße, Hausnrn. 2 und 4 (vorne) sollen durch Neubebauung ersetzt werden

Hinsichtlich der Nutzung ist das Gebiet maßgeblich durch die ursprüngliche Wohnnutzung geprägt, die über die Jahrzehnte in einzelnen Gebäuden auch mit einer Pensionsnutzung ergänzt wurde.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche lassen sich von der Hindenburgstraße aus nur schwer einsehen, sodass die Beschreibung anhand einer allgemein verfügbaren Luftbildauswertung erfolgt.



Abb. 3 Örtlicher Bestand, Luftbild (Google Maps) des Geltungsbereichs (größere Darstellung in Anlage 1)

Mit Blick auf die Topographie fällt das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans von 72 m über Normal Null (ü NN) an der östlichen Seite der Hindenburgstraße auf eine Höhe von 69 m ü NN auf der Nordwestseite des Plangebietes ab.

## 2.1. Bebauungsplan der Innenentwicklung, Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Nachverdichtung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird die Aufstellung der Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren kann bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Dies ist bei der vorliegenden Planaufstellung der Fall.

Die Voraussetzungen nach Baugesetzbuch werden dafür erfüllt:

- Die überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.
- Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen.
- Es besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, zumal das Vorhaben vollständig in die umgebende Bebauung integriert wird.

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor. Ein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem NUVPG unterliegt, wird ebenfalls nicht begründet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Das bedeutet u. a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen wird. § 4 c BauGB, der die Überwachung der erheblichen Auswirkungen regelt, ist nicht anzuwenden. Außerdem gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Beteiligungsverfahren sieht folgende Verfahrensschritte vor:

- Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB
- Der betroffenen Öffentlichkeit wird durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes haben alle Gebäude im Geltungsbereich, die zulässigerweise errichtet wurden, Bestandsschutz.

## **2.2. Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach den folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- 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. 2023 I Nr. 6).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388)

### **3. Übergeordnete Planungsebenen**

#### **Landes- und Regionale Raumordnung**

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Das Verfahren zur Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) wurde 2022 abgeschlossen und ist mit Verordnung zur Änderung des LROP am 17.09.2022 in Kraft getreten (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt vom 16.09.2022, S. 521). Es stellt die Stadt Bad Nenndorf als Mittelzentrum dar.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 (RROP) bildet die Grundlage für die raumordnerische Entwicklung des Landkreises Schaumburg.

Als Mittelzentrum hat die Stadt Bad Nenndorf die Aufgabe bzw. den Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten und Fremdenverkehr Sorge zu tragen. Damit sind auch Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen und Schulen vorzuhalten. In Mittelzentren ist durch geeignete Maßnahmen des Städtebaus für ein entsprechend umfangreiches Angebot an Wohnungen, Geschäften, Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen, insbesondere auch in innerstädtischen Lagen, zu sorgen.

Die städtebauliche Nachverdichtung und Innenentwicklung wird im Abschnitt D 1.5.02 des RROP als grundlegende Zielsetzung der Siedlungsentwicklung definiert, wonach einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken ist. Dem Anliegen der Raumordnung wird entsprochen, indem im vorliegenden Fall eine Nachverdichtung durchgeführt wird.

Die Belange beider Raumordnungsprogramme werden durch die Planänderung nicht berührt, da keine raumordnungswirksamen Änderungen vorgenommen werden sollen.

#### **Flächennutzungsplan**

Für die Stadt Bad Nenndorf besteht der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1999, der am 05.01.2000 bekannt gemacht wurde. Die digitale Fassung des FNP wurde durch Beschluss des Samtgemeinderates der Samtgemeinde Nenndorf am 08.03.2018 neu bekannt gemacht.

Der FNP stellt den Geltungsbereich der Planänderung des Bebauungsplanes überwiegend als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Die östlichen Bauflächen werden im FNP als gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO den gewerblichen Nutzungen entlang der Bahnhofstraße zugeordnet. Im Westen des Geltungsbereichs ist die ehemalige Bahntrasse als „Haupt-/Fuß- und Radweg“ (schwarze Punktlinie) dargestellt. Auch die Abgrenzung der Schutzzone (III) des Heilquellenschutzgebietes (blaue Linie) verläuft dort.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind nicht parzellenscharf. Da auf den Grundstücken bereits eine Wohnnutzung vorhanden ist, ist die geringfügige Abweichung der Flächennutzung zwischen der Darstellung der gemischten Bauflächen im FNP und der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet städtebaulich ohne Auswirkung.

Mit seinen Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) gilt der Bebauungsplan daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



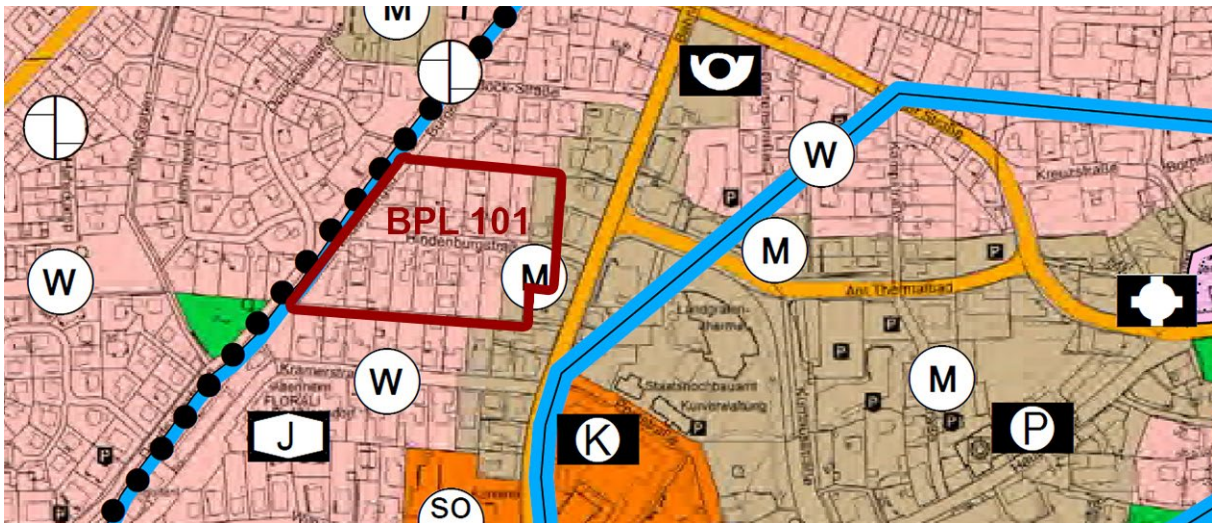


Abb. 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf (zzgl. Geltungsbereich BPL 101)

## Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf (LP 1995, Luckwald) sind für den betroffenen Siedlungsbereich keine konkreten Aussagen vorhanden. Im Zielkonzept (Plan 12 des LP) ist die Aufwertung strukturarmer Siedlungsbereiche dargestellt, die beispielsweise durch Anpflanzung, bzw. den Erhalt/Erhöhung des Anteils standortheimischer Gehölze auf privaten und öffentlichen Grünflächen sowie durch Dach- und Fassadenbegrünung erfolgen kann.

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen mit Bauzeitenregelung und Begrünung entsprechen somit den Zielsetzungen des Landschaftsplanes.

## 4. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

### 4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 4.1.1. Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen bisher Baurechte nach § 34 BauGB, Bauen im Innenbereich. Die Bebauung beidseits der Hindenburgstraße entspricht in ihrer bestehenden Nutzung einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, das vorwiegend dem Wohnen dient.

Demnach sind (gemäß § 34 Abs. 2 BauGB) Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Die Hindenburgstraße ist zusätzlich auch Standort für Pensionen, sodass in diesem Zusammenhang auch die (gemäß § 34 Abs. 3 BauGB) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden können, die verträglich mit der Hauptnutzung (Wohnen) kombiniert werden können.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die in der BauNVO ebenfalls als ausnahmsweise zulässige Nutzungen aufgeführt sind, fügen sich dagegen städtebaulich aufgrund des Flächenbedarfes und der Bestandsprägung durch die Hauptnutzung (Wohnen) nicht in das nähere Umfeld ein und werden daher ausgeschlossen.

#### 4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Baudichte mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, als Anteil der zulässigerweise zu versiegelnder Grundfläche des Grundstückes, soll sich im Sinne der Nachverdichtung dem oberen Richtwert des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete orientieren. Dies gilt auch für die rückwärtigen Grundstücksbereiche, um gegenüber dem heute zulässigen Maß der baulichen Nutzung (gemäß dem Einfüegebot nach § 34 BauGB) keine Nachteile zu generieren. Städtebaulich wird das Maß der Verdichtung für Wohngebiete als angemessen angesehen.

#### 4.1.3. Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksbereiche werden entlang der Hindenburgstraße (Hausnummern 1 bis 17 auf der Südseite und Nrn. 2 bis 14 auf der Nordseite) durch eine Kombination aus Baulinien und Baugrenzen definiert, die den Charakter der in Reihe angeordneten Einzelgebäude mit den entsprechenden Gebäude-Zwischenräumen bzw. Rücksprüngen festsetzt. Hierdurch soll langfristig der städtebauliche Einzelhaus-Charakter durch die Hauptgebäude bewahrt werden.

Da eine Baulinie in besonderem Maße eine Beschränkung der Baufreiheit auf dem Grundstück darstellt, indem das Hauptgebäude auf dieser Linie errichtet werden muss, ergibt sich durch die ergänzende Festsetzung zur Baulinie ein geringfügiger Spielraum. Generell ist eine Überschreitung der Baulinie in Richtung des Straßenraumes für die Hauptbaukörper nicht zulässig. Es können jedoch Ausnahmen für untergeordnete Bauteile wie Vor-/Rücksprünge, Erker, Balkone, Vordächer, Eingangsüberdachungen, Dachüberstände um bis zu 1,00 m zugelassen werden. Zudem kann ein Abrücken der Bebauung um bis zu 1,00 m in Richtung der Baufläche als Ausnahme zugelassen werden, um eine eingeschränkte Flexibilität der Bebauung zu ermöglichen.

Die übrigen überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den benachbarten Grundstücksflächen einen ausreichenden Abstand einhalten.

#### 4.1.4. Bauweisen, Anzahl der Wohnungen

Die vorhandene Bebauung im Bestand entspricht in der Regel der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO, bei der die Gebäude zu den Grundstücksgrenzen die erforderlichen Abstände nach der Bauordnung einhalten. Für die rückwärtige Bebauung im Einfamilienhausbereich mit einer zulässigen GRZ von 0,4 werden nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zugelassen, damit eine städtebauliche Einbindung, durch den offenen Charakter, besser möglich

ist. Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten berücksichtigt die Einschränkungen hinsichtlich der Erschließung über das Vorderliegergrundstück, ermöglicht aber dennoch die Errichtung einer Hauptwohnung und einer Einliegerwohnung in einem Gebäude.

#### 4.1.5. Geschossigkeit

Im Bestand ist die Bebauung der Hindenburgstraße maßgeblich durch die zweigeschossigen Wohngebäude mit den gleichmäßig geneigten Dächern und Dachformen geprägt. Maßgeblich hierbei wird die nahezu einheitliche Ausführung der Traufhöhen wahrgenommen. Diese kann bei den Bestandsgebäuden in der Regel bei 8,0 m angenommen werden, wobei die Basis durch ein herausgehobenes Kellergeschoss geprägt ist, dass nicht als Vollgeschoss ausgeführt wird. Das Erdgeschoss und das Obergeschoss wurden zeitgemäß mit höheren Raumhöhen versehen, als dies heute der Fall ist.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen (II) orientieren sich somit maßgeblich am Bestand entlang der Hindenburgstraße. Bei dem konkreten Bauprojekt im Bereich der Hausnummern 2 und 4 sollen künftig drei Vollgeschosse (III) zulässig sein. Dort ist bei der straßenseitigen Bebauung vorgesehen, das Untergeschoss so weit aus dem Erdreich herauszuheben, dass hier bereits rechtlich ein Vollgeschoss entsteht. Die beiden darüberliegenden Vollgeschosse werden mit den heute üblichen Raumhöhen ausgestattet, sodass auch bei der höheren Anzahl der Vollgeschosse die Traufhöhe lediglich 0,2 m höher festgesetzt wird, als dies bei den Bestandsgebäuden der Fall ist.

Für die rückwärtige Bebauung bei dem Neubauprojekt (HsNr. 2 und 4) fügt sich auch die geplante zweigeschossige Bebauung in die Nachbarschaft ein, da die westlich angrenzende Bebauung entlang der Bahnhofstraße ebenfalls aus zwei- bzw. dreigeschossigen Gebäuden besteht.

Für die übrigen Hinterliegerbereiche, in denen bereits zwei Einfamilienhäuser entstanden sind, wird aus Gründen des Nachbarschutzes die Zulässigkeit im Rahmen der Nachverdichtung auf lediglich ein Vollgeschoss (I) festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass eine angemessene Nachverdichtung erfolgen kann, ohne das Ruhe- und Schutzbedürfnis wesentlich einzuschränken.

Hinweis: Die Festsetzung der Traufen- und Gebäudehöhen erfolgt im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV), da die Festsetzungen nur für den eingeschränkten Geltungsbereich der ÖBV gelten.

#### 4.1.6. Erschließung, Straßenverkehrsfläche und Stellplätze

Das Plangebiet liegt im Kernbereich der Stadt Bad Nenndorf. Die Hindenburgstraße zweigt von der Bahnhofstraße ab und wird im Einrichtungsverkehr betrieben. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Verkehr durch die geplante Nachverdichtung aufzunehmen.

Im Bestand ist der in Ost-West-Richtung verlaufende Verkehrsraum durch beidseitige, schmale Gehwege gekennzeichnet, in denen auch die Standorte der Kugelhorne verortet

sind. Der Straßenraum wird rechtsseitig bepackt und hält somit die Fahrbahn frei. Der westliche Abschnitt der Verkehrsfläche, die nach Norden abbiegt, ist mit einem einseitigen Fußweg versehen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich Stellplätze in Schrägaufstellung, die bereits außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes angeordnet sind. Die Erschließung wird über die festgesetzte Straßenverkehrsfläche sichergestellt. Insgesamt erscheinen formal ausreichend Stellplätze im öffentlichen Raum verfügbar. Vorbehaltlich einer späteren Straßensanierung wird die Festsetzung des öffentlichen Raumes als Straßenverkehrsfläche nicht stärker differenziert.

Die Erschließung der Hinterlieger-Bebauung erfolgt über das jeweilige Vorderlieger-Grundstück. Die ausreichende Anzahl der Stellplätze ist auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen.

#### 4.1.7. Anpflanzen von Sträuchern

Trotz der begrenzten Flächenressourcen soll für die Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes eine Regelung für das Anpflanzen von Sträuchern erfolgen. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Auf eine Pflanzbindung für Bäume bzw. Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen wird verzichtet, da es sich bei der Festsetzung ausschließlich um grenznahe Standorte handelt, bei der auch nachbarschützende Belange zu beachten sind.

Die Sträucher sind 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die maßgebliche Artenwahl richtet sich nach den Angaben der folgenden standortgerechte, heimische Arten:

Hasel - *Corylus avella*, Weißdorn - *Crataegus laevigata*, Schlehe - *Prunus spinosa*, Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*, Salweide- *Salix caprea* (Auswahlliste, nicht abschließend).

Ergänzt wird die Regelung durch die Maßgabe zur Durchführung. Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von einer Vegetationsperiode nach Baubeginn fertigzustellen.

#### 4.1.8. Öffentliche Grünflächen

Das Flurstück 114 ist in der Örtlichkeit in einen öffentlichen und einen privaten Grünbereich unterteilt, wobei es sich dennoch insgesamt um eine öffentliche Fläche handelt. Der Bebauungsplan übernimmt die Festsetzung als öffentliche Grünfläche.

## 4.2. Hinweise und sonstige öffentliche Belange

### 4.2.1. Hinweise zum Artenschutz

Um keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen, wird zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen eine Bauzeitenregelung definiert. Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte und der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist nur in der Zeit zwischen

dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Hierbei handelt es sich um eine allgemeine gesetzliche Regelung, auf die hingewiesen wird. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung zulässig.

Nachfolgend werden Hinweise zum Artenschutz gegeben, die im Bedarfsfall anzuwenden sind und durch Auflagen in den Baugenehmigungsverfahren eine rechtliche Verbindlichkeit erlangen.

Vor dem Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind spezielle Untersuchungen durch Fledermauskundler erforderlich. Bei der Bestätigung eines Wochenstuben-Quartiers sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg Übergangsquartiere bzw. Ersatzhabitate in ausreichender Anzahl neu zu schaffen.

Für Höhlen- und Nischenbrüter (z.B. Haussperling und Hausrotschwanz) sind vor Beginn der Haupt-Brutzeit im Umkreis von 100 m zur Vorhabenfläche (in der Regel bis Anfang April) eine angemessene Anzahl (in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg) artenspezifisch geeignete Nistkästen anzubringen.

Als technische Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist im Zuge der Planung der Außenbeleuchtung auf eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zu achten.

Die Hinweise zum Artenschutz und zur Beleuchtung werden ergänzend in Kapitel 4.3.1 näher erläutert.

#### 4.2.2. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine inventarisierten Kulturdenkmale. Mit seiner Stellungnahme vom Januar 2023 weist der Landkreis Schaumburg - wie folgt - auf Baudenkmale in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes hin:

*„In der direkten Umgebung des Plangebietes befinden sich die Baudenkmale ehemalige Villa Kramerstraße 4 und ehemalige Kurpension mit Einfriedung Kramerstraße 18 (beides Einzeldenkmale gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG).*

*Aus baudenkmalpflegerischer Sicht weise ich deshalb darauf hin, dass für eine künftige Bebauung auf den rückwärtigen Teilgrundstücken im südlichen Planbereich als Anlagen in der Umgebung der o.g. Baudenkmale nach § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) im Rahmen der Baugenehmigung eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen ist.*

*Gemäß § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert, oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.*

*Gegebenenfalls ist die äußere Gestaltung der neuen Baukörper einschließlich der verwendeten Materialien im Rahmen der Baugenehmigungsplanung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) abzustimmen.“*

Die beiden Baudenkmale in der Kammerstraße sind im Bebauungsplan mit einem Planzeichen nachrichtlich gekennzeichnet.

#### 4.2.3. Archäologie und Bodendenkmalpflege

Im zentralen innerörtlichen Bereich der Stadt Bad Nenndorf ist regelmäßig mit Auftreten mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Bodenfunde zu rechnen. Daher wird im Bebauungsplan auf den Umgang mit archäologischen Funden hingewiesen, die maßgeblich in der Verantwortung der künftigen Bauherren liegt.

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: [archaeologie@schaumburgerlandschaft.de](mailto:archaeologie@schaumburgerlandschaft.de)) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

#### 4.2.4. Trink- und Löschwasserversorgung, Zivil- und Katastrophenschutz

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Wohnnutzungen erfolgt durch den Anschluss an die in der Parkstraße vorhandene Leitung und wird durch den Wasserverband Nordschaumburg sichergestellt.

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes ist auch die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich der Änderung sicherzustellen. Hierfür sind zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren und außerdem müssen die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein.

Die zuständige Gemeinde hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 18.07.2012 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. § 41 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Grundversorgung mit Löschwasser in allen Bereichen herzustellen.

Für den Grundschatz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405 / Februar 2008 - zu bemessen. Der Grundschatz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405

aufgrund der künftigen Nutzung 800 l/min. für die Dauer von zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z. B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen und in einem Löschwasserplan, Maßstab 1:5000, mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge zu erfassen. Der Löschwasserplan ist der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises, zusammen mit den sonstigen Planunterlagen, zuzustellen.

Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf. Zur Löschwasserentnahme sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten zu installieren bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung oder Sauganschlüsse bei Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu beachten. Für Löschwassersauganschlüsse gilt die DIN 14 244. Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

#### 4.2.5. Sonstige öffentliche Infrastruktur, einschließlich der Ver,- und Entsorgung

Die sonstige Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches mit Abwasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz wird durch die Planänderung nicht tangiert. Die leitungsgebundene Infrastruktur ist durch entsprechende Erweiterungen der vorhandenen Bestandsleitungen in der Hindenburgstraße sichergestellt.

Folgende Ver- und Entsorgungsträger sind zuständig:

- Abwasser Samtgemeinde Nenndorf
- Niederschlagswasser Samtgemeinde Nenndorf
- Strom z.B. Westfalen Weser Netz GmbH
- Gas z.B. Westfalen Weser Netz GmbH
- Telekommunikation z.B. Telekom AG, Vodafone, Deutsche Glasfaser
- Entsorgung (Müll) Landkreis Schaumburg (AWS)

Der Abfall, auch für die Hinterliegergrundstücke, ist im Bereich der Hindenburgstraße bereitzustellen.

Die Westfalen-Weser-Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom Januar 2023 - wie folgt - auf die Sicherung der Leitungsrechte für die Hinterlieger Bebauung hin.

*„Das hinterlegende Grundstück muss sich über das vorderliegende Grundstück ein Leitungsrecht im Grundbuch eintragen lassen, damit das hinterlegende Gebäude an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen werden kann.“*

#### 4.2.6. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

#### 4.2.7. Baugrund

Bereits im Zuge weiterer Bauleitplanungen im Kernbereich der Stadt Bad Nenndorf hat das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) darauf hingewiesen, dass im Untergrund der zentralen Ortslage lösliche Gesteine (Münder Mergel) aus dem Oberen Jura (Malm) in einer Tiefe, in der mit großer Wahrscheinlichkeit reguläre Auslaugung stattfindet, vorliegen. Damit sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Im Planungsbereich und in der näheren Umgebung sind jedoch bisher keine Erdfälle bekannt. Die nächstliegenden bekannten Erdfälle sind mehr als 1 km vom Planungsgebiet entfernt. Das Risiko des Auftretens weiterer Erdfälle im Planungsbereich wird als relativ gering eingeschätzt (Erdfallgefährdungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -).

Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet sollten gegebenenfalls bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorgesehen werden. Der genannte Erlass bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden, wenn damit kein größeres Risiko verbunden ist.

Ziel der Sicherungsmaßnahmen sollte sein, Gebäude so zu bemessen und auszuführen, dass ein plötzliches Versagen wesentlicher Tragglieder beim Eintreten eines Erdfalles verhindert wird. Wesentliche Tragglieder in diesem Sinne sind stützende und tragende Bauteile, bei deren Versagen oder Herunterfallen das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die als Anlage beigefügte Tabelle herangezogen werden.

Bei der Planung von Bauvorhaben sind für die geotechnische Erkundung des Baugrundes die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Diese Hinweise des LBEG zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden. Dem Kartenserver ist zu entnehmen, dass es sich im Geltungsbereich um Mittlere Pseudogley-Parabraunerden aus Löß, Lößlehm und Geschiebemergel handelt.

Mit seiner Stellungnahme vom Januar 2023 weist das LBEG - wie folgt - auf das Einholen möglicherweise erforderliche Erlaubnisse hin:



*„Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS® Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheide-rei@lbeg.niedersachsen.de.“*

Das Einholen erforderlicher Erlaubnisse obliegt den künftig Bauberechtigten.

#### 4.2.8. Niederschlagswasser

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird kein gesondertes Entwässerungskonzept erarbeitet. Aufgrund der Erfahrungen aus den umliegenden Bauleitplanungen ist abzuleiten, dass eine Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse (Mutterboden oberhalb von vorwiegend schluffigen und tonhaltigen Schichten) nicht möglich ist.

Aufgrund der beengten Verhältnisse werden im Hinblick auf die Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken daher keine bodenordnenden Regelungen im Bebauungsplan getroffen. Die Erfordernisse einer Rückhaltung bzw. einer gedrosselten Einleitung in die Regenwasserkanalisation sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

#### 4.2.9. Nachbarschutz

Der Gebäudebestand ist weitgehend durch Wohnnutzung im näheren Umfeld der Planänderung geprägt. Durch die Planänderung kommen gleichwertige Nutzungen hinzu, die in einem Wohngebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind. Unter Berücksichtigung der rechtlich erforderlichen Grenzabstände im Rahmen der zukünftigen Bebauung ist davon auszugehen, dass die Belange des Nachbarschutzes gewahrt werden.

#### 4.2.10. Altlasten und Kampfmittel

Auf den für eine Bebauung vorgesehenen Hinterlieger-Grundstücken sind Altlasten nicht bekannt.

Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Landesamt für Landentwicklung und Geoinformation Niedersachsen (LGLN) wird regelmäßig darauf hingewiesen, dass ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht, sofern bislang keine Luftbildauswertung stattgefunden hat. Die Luftbildauswertung wird, sofern erforderlich, vom Vorhabenträger beauftragt und kann parallel zur Bauantragstellung durchgeführt werden. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen.

#### 4.2.11. Hinweise zur Grünordnung

Zum Schutz von Bestandsbäumen wird darauf hingewiesen, dass während der Baumaßnahmen die zu erhaltenen Gehölze gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beeinträchtigungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen sind. 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 missbraucht werden. Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im definierten Wurzelbereich nicht hergestellt werden.

Falls in Zukunft ein Abriss von Gebäuden geplant werden sollte, werden im Vorfeld der Abrissarbeiten 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.

### 4.3. Belange der Grünordnung, des Arten- und Klimaschutzes

Für den Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 101 „Hindenburgstraße“ wird auf die Durchführung einer Eingriffsbilanzierung verzichtet. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt. Rechtlich gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch werden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes inhaltlich abgehandelt, um die Auswirkungen der Planung darzustellen und in die Abwägung zur Planung einzustellen. Hierzu werden die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Sinne der Systematik einer Umweltprüfung kurz beschrieben und bewertet sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgeführt.

#### 4.3.1. Belange des Umwelt- und Naturschutzes, Betrachtung der Schutzgüter und mögliche Auswirkungen:

##### **Mensch (Gesundheit, sowie Bevölkerung insgesamt)**

Eine Betroffenheit des Menschen stellt sich in der Regel durch eine Beeinträchtigung seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens dar. Das Wohlbefinden des Menschen drückt sich vor allem in der Wohnqualität in den umliegenden Quartieren und in der Freizeit- und Erholungseignung aus. Zum umliegenden Gebäudebestand kommen im vorliegenden Fall gleichwertige Nutzungen hinzu. Unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist das Miteinander und Nebeneinander der verschiedenen zulässigen Nutzungen als verträglich einzustufen.

Von weiteren erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut, die über den beschriebenen Zustand hinausgehen, ist nicht auszugehen, da es sich um eine städtebaulich vollständig integrierte Ortsinnenlage handelt. Durch den Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen und die absehbaren Baumaßnahmen ist mit vorhabenbedingten Lärmeinwirkungen zu rechnen. Maßnahmen sind zu diesem Schutzgut nicht vorgesehen.

### **Artenschutz, Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt**

Die rückwärtigen Gartenbereiche, die für eine ergänzende Bebauung aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung in Anspruch genommen werden können, stellen sich in der Örtlichkeit als intensiv genutzte, anthropogen geprägte Gartenbereiche mit Scheerrasen und zumeist randlichen Eingrünungen dar. Einzelne Gärten weisen hochstämmige und großkronige Baumstandorte auf.

Eine Erfassung und Festsetzung einzelner Baumstandorte erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung nicht, da diese Baumstandorte nicht auf den Grundstücken stehen, die für die anlassbezogene Aufstellung des Bebauungsplanes relevant sind.

Zum Schutz von erhaltenswerten Bestandsbäumen wird im Bebauungsplan ergänzend darauf hingewiesen, dass während der Baumaßnahmen die zu erhaltenen Gehölze gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beeinträchtigungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen sind.

Die Freiflächen der Gartenbereiche dienen sicherlich als Nahrungsraum von Brutvögeln und Fledermäusen, die aber nicht essentiell für die Vorkommen sind. Aufgrund der intensiven innerörtlichen Vorbelastung durch die bestehenden Nutzungen im Plangebiet wird weiter davon ausgegangen, dass z.B. bei den Brutvögeln vorwiegend weitgehend störungsunempfindliche Arten zu erwarten wären. Da ein Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen durch das Weglassen einer Kartierung nicht ausgeschlossen werden kann, werden zum Erhalt der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorgezogene Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Neben einer generellen Bauzeitenregelung (s.u.) wird daher festgesetzt, dass vor dem Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen spezielle Untersuchungen durch Fledermauskundler erforderlich werden. Bei der Bestätigung eines Wochenstuben-Quartiers sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg Übergangsquartiere bzw. Ersatzhabitate in ausreichender Anzahl neu zu schaffen.

Ergänzend wird geregelt, dass für Höhlen- und Nischenbrüter (z.B. Haussperling und Hausrotschwanz) vor Beginn der Haupt-Brutsaison im Umkreis von 100 m zur Vorhabenfläche (in der Regel bis Anfang April) eine angemessene Anzahl (in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg) artenspezifisch geeignete Nistkästen anzubringen sind.

Sonstige relevante Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes von lokalen Populationen sind aufgrund der umgebenden Durchgrünung im Siedlungsraum nicht zu befürchten, da die Tiere hier ausgedehnte gleichwertige Ausweichoptionen vorfinden.

Um die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermeiden zu können, sollen die Bau- und Freiräumung und die Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte und der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01.

Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig sein. Diese Vorkehrung geht nicht über die allgemeine Sorgfaltspflicht aller Bürgerinnen und Bürger hinaus, die angesichts der Vorschriften für geschützte Arten in § 44 BNatSchG in Deutschland allgemein beachtlich sind.

Als technische Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist im Zuge der Planung der Außenbeleuchtung auf eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zu achten. Hierbei ist der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (BfNSkripten 543 2019) zu Grunde zu legen.

Demnach sind für die Neuanlage von Außenbeleuchtungen folgende Bedingungen verbindlich:

- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln, wie z.B. warmweiße LED oder entsprechende insektenverträgliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik.
- Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite.
- Im öffentlichen Raum: Begrenzung der Leuchtpunkthöhen auf max. 5,50 m über der Geländeoberfläche am gewählten Standort.

Durch die Vermeidung von Schottergärten mit der Festsetzung zur Begrünung der Grundstücke wird auf den intensiv genutzten Grundstücken ein ergänzender Beitrag für einen grünordnerischen Ausgleich getroffen. Auch die Maßnahme zum Anpflanzen von Sträuchern (vgl. Textliche Festsetzung) leistet einen positiven Beitrag zum Artenschutz.

Im Hinblick auf die Vermeidung von Eingriffen ist hervorzuheben, dass eine Nachverdichtung grundsätzlich der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich entgegenwirkt und somit Eingriffe in wertvollere Biotope zu vermeiden hilft.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen wird der Eingriff in den Naturhaushalt hinsichtlich des Artenschutzes minimiert und teilweise ausgeglichen.

### **Boden und Landschaft**

Gemäß niedersächsischem Bodeninformationssystem liegt im Planbereich eine Mittlere Parabraunerde aus Löß, Lößlehmen und Geschiebemergel vor.

Da Grund und Boden nicht vermehrt werden kann, ist immer auch sparsam damit umzugehen. Durch eine zusätzliche Bodenversiegelung sind Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gegeben, die nicht reversibel sind und einen erheblichen Eingriff darstellen.

Insgesamt wird durch den Bebauungsplan ein Bauvorhaben im Bereich der Hindenburgstraße 2/4 vorbereitet, wo die vorhandene Bausubstanz entfernt wird und 2 neue Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 10 Wohneinheiten erstellt werden sollen. Hierbei ist von einer maximal zusätzlichen Flächenversiegelung von ca. 600 m<sup>2</sup> gegenüber dem heutigen Bestand auszugehen. Hinzu kommt eine optionale Flächenversiegelung von ca. 750 m<sup>2</sup> für fünf potentielle Bauvorhaben von Einfamilienhäusern, die bislang nicht näher definiert sind (vergl. Anlage 1). So wird durch diesen Bebauungsplan eine (potenziell) neue Bebauung einer zusätzlichen Versiegelung in der Größenordnung von ca. 1350 m<sup>2</sup> ermöglicht.

Hinzu kommen mögliche Flächenversiegelungen durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO hinzu, die bei der festgesetzten GRZ von 0,4 bis zu einem maximalen Grundstücksflächenanteil von 60 % möglich sind.

Mit der städtebaulichen Nachverdichtung und Berücksichtigung des örtlichen Bedarfs, werden die grundsätzlichen Zielsetzungen der Innenentwicklung mit der Planung erreicht. Sie hilft daher die Eingriffsfolgen zu minimieren, indem einem Eingriff im Außenbereich mit möglicherweise höheren Wertverlusten vorgebeugt wird.

Ein Ausgleich ist aufgrund der Innenentwicklung nicht erforderlich. Die Eingriffe gelten im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Darüber hinaus handelt es sich um ein Vorhaben im Siedlungsbestand, so dass keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten ist.

### **Wasser (Schmutz-, Oberflächen- und Grundwasser)**

Das Schmutzwasser wird der örtlich vorhandenen Kanalisation zugeführt und in der Kläranlage gereinigt.

Aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades gegenüber dem Bestand, wird sich der Abfluss an Oberflächenwasser erhöhen. Die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung der Flächen grundsätzlich berührt. Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist bevorzugt zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Die Belange des Heilquellenschutzgebietes werden durch Hinweise – wie im übrigen betroffenen Stadtgebiet – berücksichtigt.

### **Luft und Klima**

Hier sind keine Auswirkungen erkennbar, da von einer gleichwertigen Nutzung ausgegangen werden kann, die keine beachtlichen Auswirkungen auf Luft und Klima (insgesamt) erwarten lassen.

Im direkten Umfeld der künftigen Bebauung ist durch den höheren Versiegelungsgrad und die Reduzierung der Grünflächen mit einer Änderung der kleinklimatischen Verhältnisse zu rechnen, die im Gesamtkontext der Planung hingenommen werden.

### **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Nahbereich befinden sich Baudenkmale und der Kurpark als sonstige Kultur-, oder Sachgüter im Sinne des Gesetzes. Unter den gegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen sind hier insgesamt keine negativen Auswirkungen erkennbar.

### **Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern und Zusammenfassung der Umweltbelange**

Es bestehen zwischen den einzelnen genannten Schutzgütern und Aspekten des Naturhaushaltes, die zuvor betrachtet wurden, naturgemäß Wechselwirkungen. Es sind jedoch keine Wechselwirkungen erkennbar, die besonders hervortreten und damit beachtlich wären.

Mit der angestrebten Planung zur städtebaulichen Neuordnung wird kein Vorhaben begründet oder vorbereitet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zudem bestehen – wie dargelegt – keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b im BauGB genannten Schutzgüter.

Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen sind aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, nicht durchzuführen. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden durch vermeidende (Innenentwicklung) oder vermindernde Maßnahmen (Bauzeitenregelung, Pflanzgebot) ausreichend berücksichtigt.

#### 4.3.2. Klimaschutz

Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung soll den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung getragen werden, um den derzeit verfügbaren Erkenntnissen über die Folgen des Klimawandels bestmöglich entgegenzuwirken. Hierunter werden zum einen unmittelbar wirksame Klimaschutzmaßnahmen verstanden, zum anderen sollen für den nicht vermeidbaren Teil der Klimaveränderungen Vorsorgemaßnahmen durch eine entsprechende Anpassung erfolgen.

Ziel des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) von 2021 ist, dazu beizutragen, dass der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst auf unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau begrenzt wird, sowie in Deutschland Treibhausgasneutralität bis 2045 zu erreichen. Für das Jahr 2040 gilt ein Minderungsziel von mindestens 88 Prozent.

Grundsätzlich dient jede Nachverdichtung von vorhandenen Baugebieten, durch die ein weiterer Flächenverbrauch im Außenbereich minimiert werden kann, dem Klimaschutz. Die städtebauliche Nutzung orientiert sich dabei an der Obergrenze der möglichen Ausnutzung für Allgemeine Wohngebiete und dessen, was sich in das städtebauliche Umfeld einfügt. Die Nachverdichtung gewährleistet zudem eine bessere Ausnutzung der bereits vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur im vorhandenen Siedlungsbestand.

Die Planung bewirkt eine Innenverdichtung, durch die Wohnraum mit vergleichsweise kurzen Wegen zum Stadtzentrum und anderer relevanter Infrastruktur geschaffen wird. Dadurch werden neu entstehende Treibhausgasemissionen aus dem Verkehrssektor begrenzt.

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien zum Zwecke der Förderung des Klimaschutzes soll für die neu zu errichtenden Gebäude energetische Standards angestrebt werden, 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 dar-

gelegt, dass in Grundstückskaufverträgen diese Verpflichtung an die späteren Grundstückseigentümer weitergegeben wird. Auf diesen konkreten Beitrag zum Klimaschutz wird im Bebauungsplan hingewiesen.

#### 4.4. Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)

##### 4.4.1. § 1 Geltungsbereich der ÖBV

Eine grundlegende Zielsetzung der Bauleitplanung mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) besteht darin, den städtebaulichen und gestalterischen Charakter im Bereich der Hindenburgstraße zu erhalten und langfristig zu sichern. Daher wird für die Teilflächen der Vorderlieger-Bebauung mit der klassischen Siedlungsstruktur die ÖBV auf der Rechtsgrundlage von § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erlassen. Die Abgrenzung der ÖBV orientiert sich hierbei an den Grundstückstiefen von 20 m (nördlich der Hindenburgstraße) zuzüglich der vollständigen Flurstücke 421/72 und 422/72 sowie 18,5 m südlich der Hindenburgstraße.

Hierbei wird insbesondere Bezug genommen auf die Ausbildung von Dächern, Fassaden und die Ausbildung von Werbeanlagen zum öffentlichen Raum sowie der Gestaltung von Einfriedungen. Die Festsetzungen orientieren sich maßgeblich am Bestand bzw. an den örtlichen Bauvorschriften, die im Rahmen der Stadtsanierung 2015 für das Zentrum von Bad Nenndorf festgesetzt wurden. Darüber hinaus wird eine Festsetzung für eine Begrünung der unbebauten Flächen auf den Grundstücken ergänzt.

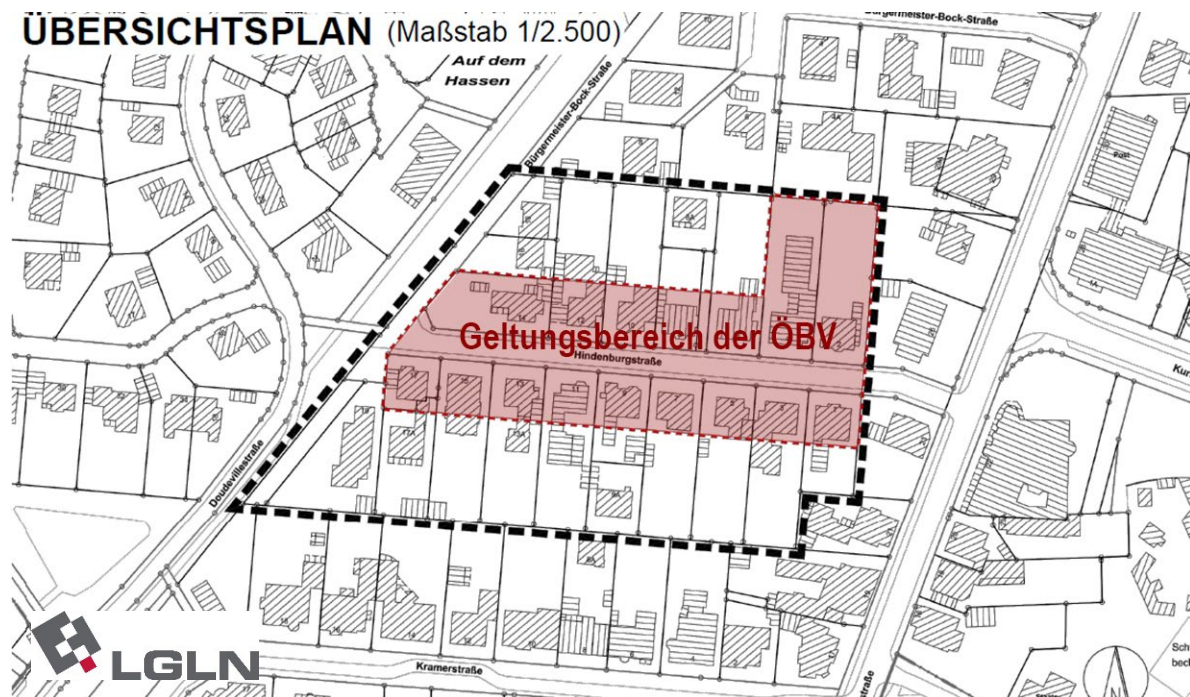


Abb. 5 Darstellung des Geltungsbereiches der ÖBV

#### 4.4.2. § 2 Dächer und Dachneigungen

Die Dächer prägen das städtebauliche Erscheinungsbild im Bereich der Hindenburgstraße. Daher sind für die Gestaltung der Dachlandschaft auf den Hauptgebäuden geneigte Dächer mit einem Walmdach nach historischem Vorbild vorzusehen. Hierbei verläuft die First Linie parallel zur Hindenburgstraße. Für Anbauten an das Hauptgebäude und Dachaufbauten entfällt diese Regelung.

Wie im Bestand, sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Neigung zwischen 40° und 50° Dachneigung auszubilden

Die Trauflinie darf entsprechend den historischen Vorbildern, mit senkrecht aufgehenden Flächen von Zwerchgiebeln durchbrochen werden. 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.

Zur Gliederung der Gebäudeansichten trägt auch die Breite der Dachgauben bei. Daher sind Dachgauben bis zu max. 2/3 der jeweiligen Dachlänge (an der Traufe gemessen) in der sie sich befinden zulässig. Für Dachgauben sind alle Dachformen zulässig.

Hinsichtlich der Farbgebung gestalten sich die Dächer im historischen Bestand der Hindenburgstraße homogen als rote Ziegeldächer. Erst die Neueindeckung der vergangenen Jahrzehnte weichen von diesem Farbschema ab.

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude an der Hindenburgstraße sind rote oder braunrote Ziegel gemäß der nachfolgenden Regelung zu verwenden. Glänzende oder reflektierende Ziegel oder Betondachsteine sind unzulässig. Windfänge, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Dachterrassen, Balkone, Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind von dieser Regelung ausgenommen.

Als Farbtöne für die Dacheindeckung sind (Natur-) Rottöne zu verwenden, die sich im Rahmen aufgeführten Farbmuster des Farbregisters RAL 840 HR halten. (2001 rotorange, 3000 feuerrot, 3009 oxidrot, 2002 blutorange, 3002 karminrot, 3011 braunrot, 3003 rubinrot, 3013 tomatenrot, 3004 purpurrot, 3016 korallenrot).

Windfänge, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Dachterrassen, Balkone, Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind von dieser Regelung jedoch ausgenommen.

Die Installation von Solaranlagen sind auf den Dachseiten mit Ausrichtung zur Hindenburgstraße unzulässig, um das Erscheinungsbild des Straßenraumes zu bewahren.

#### 4.4.3. § 3 Festsetzung von Höhen

Die Festsetzung der Traufhöhen erfolgt im Wesentlichen, um die Gebäudehöhen im Bereich der Hindenburgstraße, am Bestand orientiert, zu definieren. Bei der Festsetzung der drei Vollgeschosse wird somit gleichzeitig vermieden, dass nach einem Wegfall der bestehenden Bebauung höhere Gebäude erstellt werden könnten. Die maximale Traufhöhe (TH max) wird für Hauptgebäude mit maximal 3 zulässigen Vollgeschossen daher auf 8,20 m über Bezugspunkt und für Hauptgebäude mit maximal 2 zulässigen Vollgeschossen auf 8,00 m über Bezugspunkt festgesetzt. Für alle Hauptgebäude wird die maximale Firsthöhe auf 14,00 m über Bezugspunkt begrenzt.



Als Bezugspunkt gilt die Oberfläche der fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche, mittig vor dem Grundstück. Der Bezug zur Straßenverkehrsfläche erklärt sich aus dem leichten Gefälle im Straßenverlauf.

Die maximale Traufhöhe wird bei den Festsetzungen als Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut definiert. Bei Flachdächern (untergeordneter Bauteile) entspricht das Maß der maximalen Traufhöhe der maximalen Gebäudehöhe.

#### 4.4.4. § 4 Fassaden

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen gilt für den Geltungsbereich der ÖBV: Die dem öffentlichen Raum zugewandten Außenwände der Fassaden sind auszubilden mit hellem Putz mit einem geringen Sättigungsgrad (bis 10 nach ACC-System<sup>1</sup>) und einem hohen Helligkeitsgrad (mindestens 85 nach ACC-System). Je Gebäude ist nur ein Grundfarbton zu verwenden.

Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Türen, Fenster/-faschen, Dekorelemente) sowie Sockelbereiche können in anderen Materialien und Farben ausgebildet werden. Graphische Zeichen, Bilder oder Symbole an oder auf Fassaden sind nur zulässig, wenn sie den Vorgaben von Werbeanlagen entsprechen (sh. § 4 der ÖBV).

Satellitenschüsseln und sonstige technische Anlagen (z.B. Klimaaggregate) sind an direkt zum öffentlichen Raum gewandten Fassaden und Dächern nicht zulässig.

#### 4.4.5. § 5 Werbeanlagen

Die gestalterischen Regelungen für Werbeanlagen gelten für die Fassaden, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind. Werbeanlagen sind hier nur an dem Gebäude der Leistung, begrenzt auf das Erdgeschoss und die Brüstungszone des 1. Obergeschosses, zulässig. Werbeanlagen sind an die Fassade anzubringen.

Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbungen) dürfen

- eine Höhe von 60 cm nicht überschreiten und max. 25 cm auskragen,
- nur auf einer Höhe der Fassade bzw. des Fassadenabschnitts angebracht werden und
- keine gestaltprägenden Dekor- und Konstruktionselemente der Fassade überdecken.

Werbeanlagen haben sich in ihrer Lage und Dimension auf die darunter liegende Fassadengestaltung (insbesondere Fenster und Türen) zu beziehen.

---

<sup>1</sup> Das ACC-System versucht mit farbmeterischer Hilfe konstante Farblieferungen und Farbkarten zu ermöglichen, durch seine gleichabständige Ordnung anschaulich und durch Vermeidung komplizierter Umrechnungsprozesse zwischen den physikalischen und den empfundenen Werten wirtschaftlich zu sein. Das ACC- System besteht aus einem Zylinder, dessen Grundkreis in 24 Farbsegmente aufgeteilt ist, die alphabetisch erfasst werden. Die beiden anderen Parameter, Helligkeit und Sättigung, können 100 unterschiedliche Stufen annehmen, die von 00 bis 99 nummeriert werden. (Quelle: [http://www.colorsysteem.com/?page\\_id=996](http://www.colorsysteem.com/?page_id=996))

Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) sind bis zu einer Größe von max. 1 qm zulässig und dürfen nicht leuchten. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Tagesleuchtfarben und Reflexfarben sowie mit wechselndem oder bewegtem Licht.

An Schaufenstern dürfen Werbepлакate und Werbefolien nur bis zu einer Größe von 50 % der Glasfläche des jeweiligen Fensters angebracht werden.

#### 4.4.6. § 6 Einfriedungen

Auch die Einfriedungen entlang der Hindenburgstraße werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift definiert, um dem vorhandenen städtebaulichen Erscheinungsbild weitgehend zu entsprechen. Dafür gelten die nachfolgenden Regelungen:

Die Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einem Höhenmaß von 0,8 m über der Oberfläche des unmittelbar angrenzenden Fußweges zulässig.

Folgende Einfriedungen sind zulässig:

- vertikal und horizontal gegliederte Holzzäune in natürlichen Farbtönen
- Mauerwerk in hellem Putz nach § 3 (analog zur Farbgebung des Hauptgebäudes), wobei einzelne Mauerpfosten auch ein Höhenmaß von 1,0 m über der Oberfläche des unmittelbar angrenzenden Fußweges erreichen dürfen.
- Mauerwerk (wie zuvor) in Kombination mit Metallzäunen,
- Natursteinmauern,
- Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (vergleiche Hinweise, Artenauswahl) mit einer Schnitthöhe von 1,20 bis 1,50 m über der Oberfläche des unmittelbar angrenzenden Fußweges.
- Zäune aus Drahtgeflecht, nur in Verbindung mit Hecken (wie zuvor, als Hinterpflanzung),

Eine Kombination der verschiedenen Einfriedungen ist zulässig. Nicht zulässig sind Körbe aus Drahtgeflecht, die mit Steinen gefüllt werden, sog. Gabionen, Doppelstabmattenzäune, Maschendrahtzäune und sog. Jägerzäune.

#### 4.4.7. § 7 Festsetzungen zur Grünordnung

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO sind private Grünflächen (Vorgärten und Gärten) möglichst strukturreich und naturnah zu gestalten. Zum Schutz der ökologischen Leistung- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Verbesserung des ökologischen Kleinklimas sind Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke bis auf Terrassen, Zuwegungen, Stellflächen etc. unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelfähige Materialien (Folien, Vliese) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies,

Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sog. Schottergärten) sind unzulässig.

Aus ökologischer Sicht trägt eine naturnahe Bepflanzung in den Gärten durch die Beschattung und Verdunstungskälte zur Senkung der sommerlichen Umgebungstemperatur bei, filtert den Staub, verbessert den kleinräumigen Wasserhaushalt und dient insgesamt dem Wohlbefinden und der Gesundheit der Anwohner.

#### 4.4.8. Hinweis zur ÖBV, Ordnungswidrigkeiten

Die Belehrung hinsichtlich der Ordnungswidrigkeiten ermöglicht deren Durchsetzung. Ordnungswidrig nach § 80 Abs. 3 NBauO handelt demnach, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der § 1 - 5 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

## 5. Planungshinweise

### 5.1. Flächenbilanz

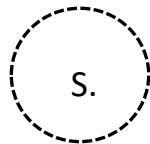
In der nachfolgenden Flächenbilanz werden die Flächenabgaben aus dem vorliegenden Bebauungsplan dargestellt:

Flächen	Quadratmeter	in Hektar	Anteil in %
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	19481 qm	1,95 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	16951 qm		87,0 %
Straßenverkehrsfläche	2202 qm		11,3 %
Öff. Grünfläche	109 qm		0,6 %
Priv. Grünfläche	219 qm		1,1 %
<b>Sonstige Flächenangaben</b>			
Baugrenzen/-linien (überbaubare Grundstücksbereiche)	12940 qm		
Flächen mit Pflanzbindung	714 qm		
Geltungsbereich der ÖBV	8765 qm		

(alle Angaben auf 1 qm gerundet)

### 5.2. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift sowie die Begründung wurde ausgearbeitet von



gez. I. Henckel

Bad Nenndorf, 21.07.2023

.. plan Hc ..

Stadt- und Regionalplanung

Architekt · Stadtplaner

Dipl.-Ing. Ivar Henckel

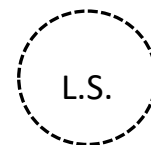
Schmiedeweg 2

31542 Bad Nenndorf

### 5.3. Verfahrensvermerk zur Begründung

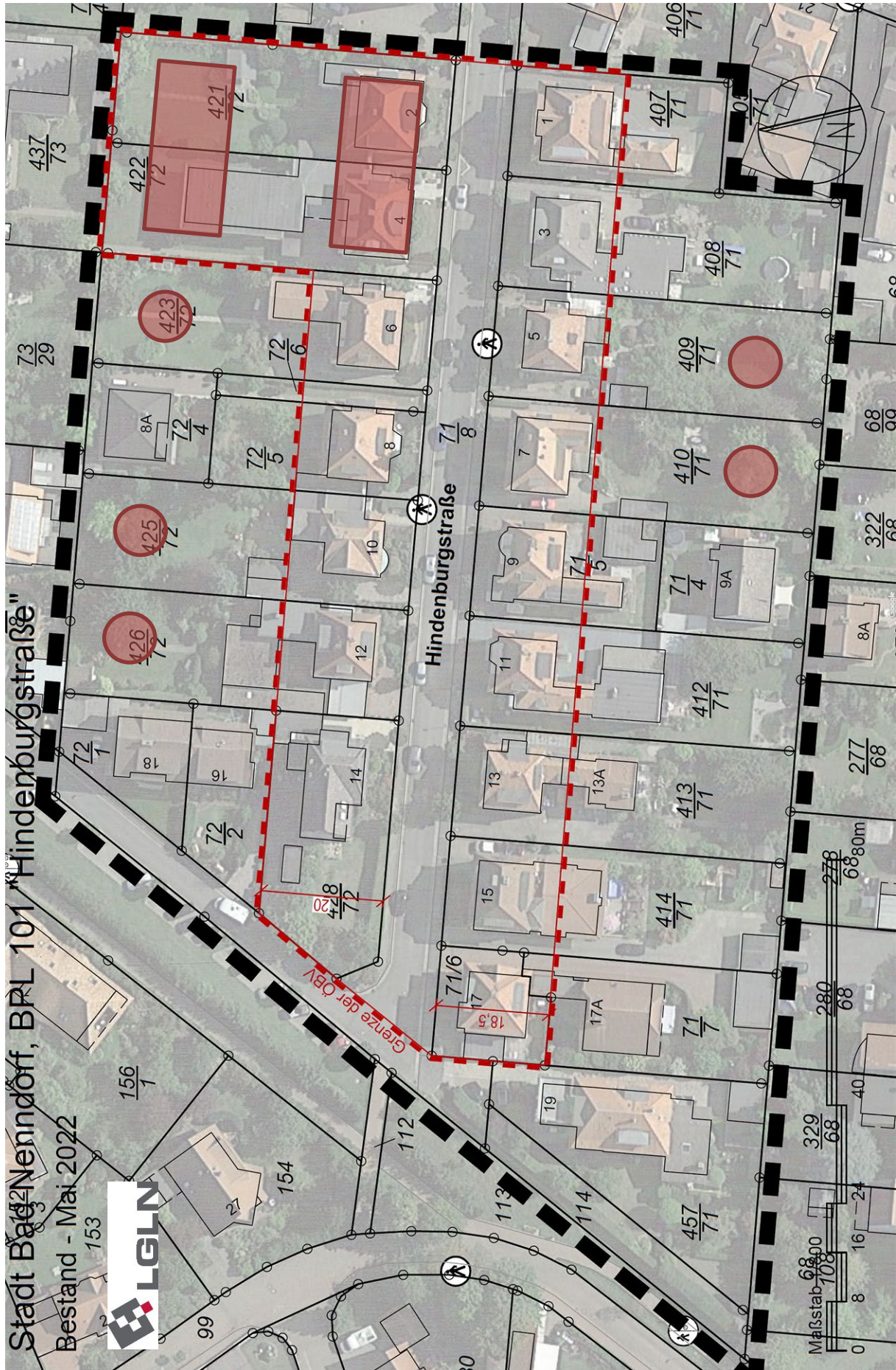
Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bad Nenndorf in seiner Sitzung am 28.06.2023 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bad Nenndorf, 21.07.2023



gez. M. Schmidt  
Stadtdirektor

Anlage 1 - Örtlicher Bestand, Luftbild (Google Maps) und Geltungsbereiche (BPL+ÖBV)



Markierung = geplante oder potentielle Bauvorhaben der Nachverdichtung (nur nachrichtlich)

## Anlage 2 - Bebauungsvorschlag Hindenburgstraße 2/4



Lageplan, Städtebaulicher Entwurf für die Planung (Darstellung verkleinert)



Straßenansicht Hindenburgstraße Darstellung verkleinert)

Bauvorhaben Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit 10 Wohneinheiten und Carportanlagen

Planungsstand: 10.06.2021

Planung: Architekturbüro Heiko Kretschmer, Sarstedt