

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) i. d. F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2013 (Nds. GVBl. S. 307) hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf diesen Bebauungsplan Nr. 101 "Hindenburgstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) beschlossen.

Bad Nenndorf, den 21.07.2023
gez. Matthias Bürgermeister
gez. M. Schmidt Stadtdirektor

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat im Umlaufbeschlussverfahren gem. § 78 NKGmVG vom 08.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Nenndorf, den 21.07.2023
gez. M. Schmidt Stadtdirektor

2. Planunterlage

Kartengrundlage - Liegenschaftskarte: Gemarkung: Stadt Bad Nenndorf, Flur: 22 Maßstab: 1:1000
Die Verwertung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2022). 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.

ÖbVl
Balke und Westphal, den 18.08.2023
gez. Martin Balke

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
planHc - Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Ivar Henckel, Architekt, Stadtplaner (AK Nds, SRL), Schmiedeweg 2, 31542 Bad Nenndorf www.planhc.de
21.07.2023
gez. I. Henckel Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 16.11.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101 "Hindenburgstraße", einschl. ÖBV zugestimmt und die Öffentliche Auslegung beschlossen. Der Auslegungsbeschluss ist am 10.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.12.2022 bis einschl. 27.01.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Nenndorf, den 21.07.2023
gez. M. Schmidt Stadtdirektor

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat den Bebauungsplan Nr. 101 "Hindenburgstraße", einschl. ÖBV, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.07.23 im Amtsblatt für die Samtgemeinde Nenndorf, als Bekanntmachung der Stadt Bad Nenndorf bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 28.07.23 rechtsverbindlich geworden.

Bad Nenndorf, den 21.07.2023
gez. M. Schmidt Stadtdirektor

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 101 "Hindenburgstraße", einschl. ÖBV, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.07.23 im Amtsblatt für die Samtgemeinde Nenndorf, als Bekanntmachung der Stadt Bad Nenndorf bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 28.07.23 rechtsverbindlich geworden.

Bad Nenndorf, den 18.08.2023
gez. M. Schmidt Stadtdirektor

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bad Nenndorf, den .....
Stadtdirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten Allgemeines Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude (Nr. 1), der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (Nr. 2), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 3) allgemein zulässig. Ausnahmeweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1). Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2) und Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3). Die ausnahmeweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) werden i.V. mit § 1 Abs. 6 ausgeschlossen und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Baulinie

Bei Grundstücken mit einer Baulinie gem. § 23 Nr. 2 BauNVO muss mit den Hauptbaukörpern auf dieser Linie gebaut werden. Eine Überschreitung der Baulinie in Richtung Straßenraum wird nicht zugelassen. Auf der Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB können Ausnahmen für untergeordnete Bauteile wie Vor-/Rücksprünge, Erker, Vordächer, Eingangsüberdachungen, Dachüberstände um bis zu 1,00 m zugelassen werden. Es kann zudem ein Abdrücken der Bebauung um bis zu 1,00 m in Richtung der Baufläche als Ausnahme zugelassen werden.

§ 3 Anzahl der Wohnungen

In Teilflächen des Bebauungsplanes, in denen „nur Einzelhäuser“ (E) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt sind, sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

§ 4 Anpflanzung von Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind standortgerechte, im naturraum heimische Sträucher zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweise (Artenauswahl standortgerechte, heimische Sträucher) Die Pflanzmaßnahmen sind nach Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken auszuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb von einer Vegetationsperiode nach Baubeginn fertigzustellen.

§ 5 Technische Vorkehrungen - Beleuchtung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
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“ (BfN-Skripten 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) weicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes ab. Der Geltungsbereich der ÖBV ist in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.

§ 2 Dächer und Dachneigungen

Für den Geltungsbereich der ÖBV gilt:
Im Geltungsbereich der ÖBV sind die Dächer von Hauptgebäuden in Form von Walmdächern auszuführen. Sie haben eine symmetrische Neigung aufzuweisen. Die Firstlinie verläuft parallel zur Hindenburgstraße.
Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Neigung zwischen 40° und 50° auszubilden. Die Dächer sind mit einer Traufhöhe zur Straße auszurichten. Die Traufhöhe darf mit senkrecht aufgehenden Flächen von Zwerchgiebeln durchbrochen werden. Die Zwerchgiebel dürfen eine Breite von 1/3 bis 2/3 der jeweiligen Fassadenbreite umfassen. Für Zwerchgiebel sind alle Dachformen zulässig.

Dachgauben sind bis zu max. 2/3 der jeweiligen Dachlänge (an der Traufe gemessen) in der sie sich befinden zulässig. Für Dachgauben sind alle Dachformen zulässig.
Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude 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.
Solaranlagen sind auf den Dacheiten in Ausrichtung zur Hindenburgstraße unzulässig.
Als Farböne für die Dacheindeckung sind (Natur-)Rötöne zu verwenden, die sich im Rahmen der naturgemäß aufgeführten Farbpaletten des Farbregisters RAL 840 HR halten.
2001 rotorange 3000 feuerrot 3009 oxidrot
2002blutorange 3002 karminrot 3011 braunrot
3003rubinrot 3013 tomatenrot 3004 purpurrot
3016korallenrot

§ 3 Festsetzung von Höhen

Die maximale Traufhöhe (TH max) wird für Hauptgebäude mit maximal 3 zulässigen Vollgeschossen auf 8,20 m über Bezugspunkt und für Hauptgebäude mit maximal 2 zulässigen Vollgeschossen auf 8,00 m über Bezugspunkt festgesetzt. Für alle Gebäude wird die maximale Firsthöhe auf 14,00 m über Bezugspunkt begrenzt.
Die maximale Traufhöhe wird bei den Festsetzungen als Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut definiert. Als Bezugspunkt gilt die Oberfläche der fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche, mittig vor dem Grundstück.

§ 4 Fassaden

Die dem öffentlichen Raum zugewandten Außenwände der Fassaden sind auszubilden mit hellem Putz mit einem geringen Sättigungsgrad (bis 10 nach ACC-System) 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 an Fassaden sind nur zulässig, wenn sie den Vorgaben von Werbeanlagen entsprechen (sh. § 5 der ÖBV). Satellitenschüsseln und sonstige technische Anlagen (z.B. Klimaaggregate) sind an direkt zum öffentlichen Raum gewandten Fassaden und Dächern nicht zulässig.

§ 5 Werbeanlagen

Für zum öffentlichen Raum gewandten Fassaden gilt: Werbeanlagen sind nur an dem Gebäude der Leistung, begrenzt auf das Erdgeschoss und die Brüstungszone des ersten 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 ausragen, nur auf einer Höhe der Fassade bzw. des Fassadenschnitts 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. 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 sowie Werbung mit leuchtenden Displays am Gebäude oder hinter Fenstern. An (Schau-)Fenstern dürfen Werbetafeln und Werbefolien nur bis zu einer Größe von 50 % der Glasfläche des jeweiligen Fensters angebracht werden.

§ 6 Einfriedungen

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 Holzzaune 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.

§ 7 Festsetzungen zur Grünordnung

Zum Schutz der ökologischen Leistung- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Verbesserung des ökologischen Kleinclimas 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 Materialstiftungen bedeckte Flächen, in welcher diese Materialien das hauptsächlich Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sog. Schottergärten) sind unzulässig.

Hinweis zur ÖBV, Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 80 Abs. 3 NBauO handelt, 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).

HINWEISE

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. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung zulässig.

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 Nischenröhre (z.B. Haussperling und Hausrotschwanz) sind 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. Der Hinweis wird im Bedarfsfall als Auflage in die Baugenehmigung übernommen.

Archäologische Denkmalpflege

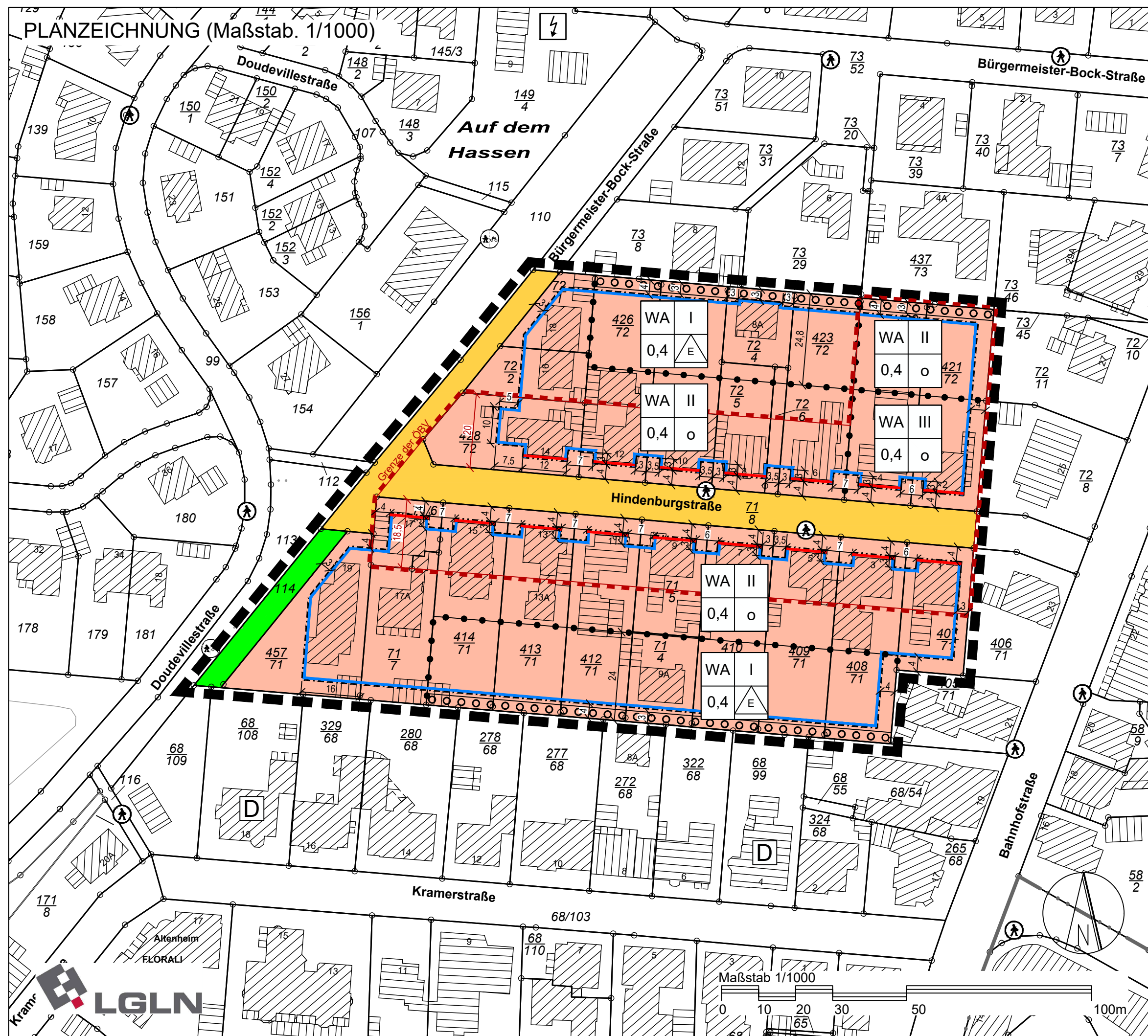
Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleensammlungen, 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: archaologie@schaumburgerlandtschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg 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.

Heilquellenschutz

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

Artenauswahl standortgerechte, heimische Sträucher

Hassel - Corylus avellana, Weißdorn - Crataegus laevigata, Schwarzer Holunder - Sambucus nigra, Salweide - Salix caprea (Auswahl)



ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN (PlanzV 90)

- 1. Art der baulichen Nutzung
[WA] Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
[III] Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
[o] offene Bauweise
[E] offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
[0,4] GRZ (Grundflächenzahl)
[Red dashed line] Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
[Blue dashed line] Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
2. Verkehrsflächen
[Yellow] Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
3. Grünflächen
[Green] Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
[Black dashed line] Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
5. Sonstige Planzeichen
[Black dashed line] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
[Red dashed line] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV)
[Black dashed line] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
6. Nachrichtliche Übernahmen / Darstellungen
[D] Einzeldenkmal (hier: Kramerstraße 4 und 18) (3 Abs. 2 NDSchG)

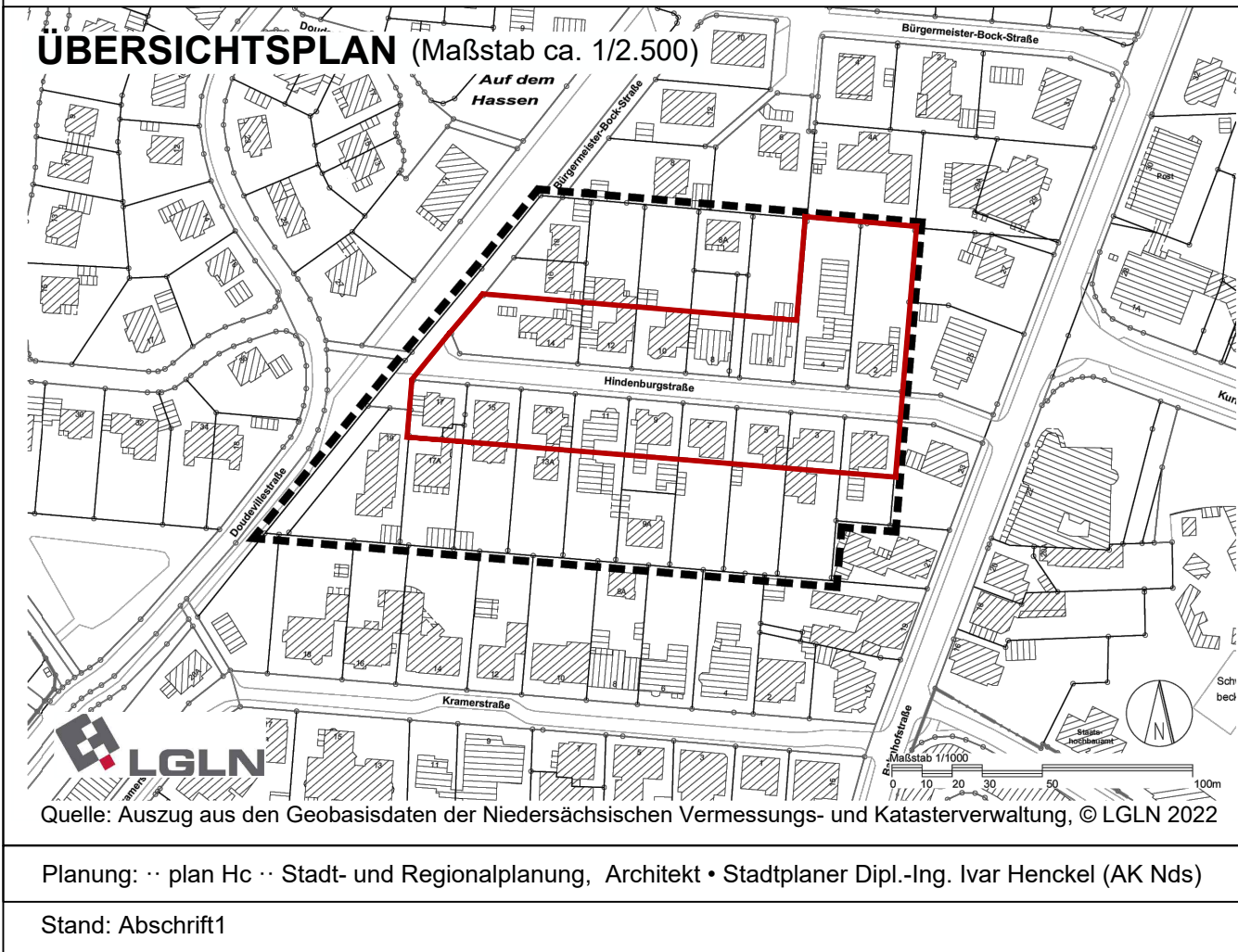
Landkreis Schaumburg

Stadt Bad Nenndorf



Bebauungsplan Nr. 101
"Hindenburgstraße"
mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)
B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

M. 1 : 1000 ABSCHRIFT



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2022
Planung: -- plan Hc - Stadt- und Regionalplanung, Architekt - Stadtplaner Dipl.-Ing. Ivar Henckel (AK Nds)
Stand: Abschrift1