

# Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf

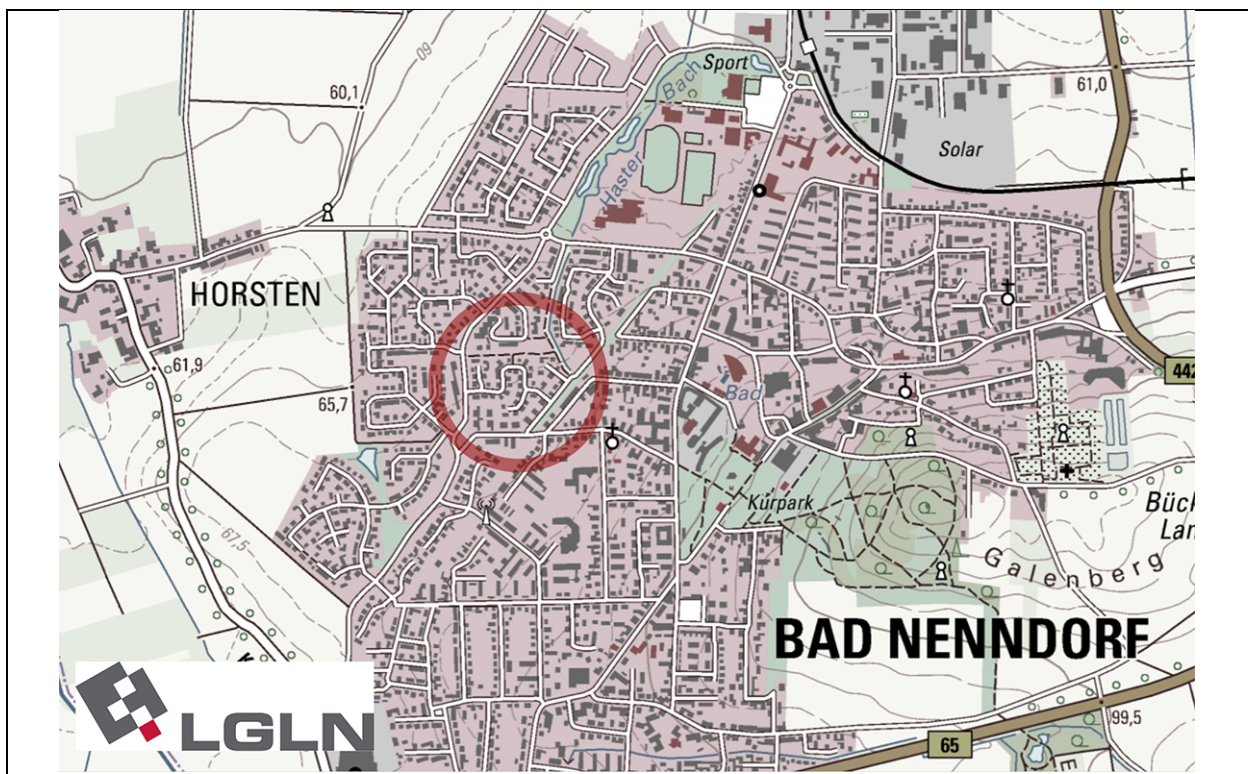


## Textliche Änderung als Satzung und Begründung

### Bebauungsplan Nr. 47/2 „Nördlich Brunnenstraße“ 2. vereinfachte Änderung

Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Stand: Entwurf, März 2019



Übersichtsplan/Lageplan, Maßstab ca. 1/25.000

Bearbeitung:

.. plan Hc ..

Stadt- und Regionalplanung

Architekt · Stadtplaner

Dipl.-Ing. Ivar Henckel

Schmiedeweg 2

31542 Bad Nenndorf

## Inhalt

I.	Satzung .....	Seite	3
II.	Verfahrensvermerke .....	Seite	4
III.	Begründung .....	Seite	7
	Anlage 1 - Darstellung des Geltungsbereiches.....	Seite	16
	Anlage 2 - Ursprungsbebauungsplan .....	Seite	17
	Anlage 3 - Auszug aus Planzeichnung, 1. Änderung .....	Seite	18

## I. Satzung

### **GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47/2 „Nördlich Brunnenstraße“, 2. vereinfachte Änderung umfasst die Flurstücke 43/2, 99 (teilweise), 120, 121 (teilweise), 122/1 der Flur 21 der Gemarkung Bad Nenndorf und die Flurstücke 203, 207/1, 211/4, 215/4, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242/1, 242/2, 242/3, 242/4, 242/5, 242/6, 242/7, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249/1, 249/2, 250, 251/1, 251/4, 251/5, 253, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266/1 der Flur 3 der Gemarkung Horsten.

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** *(teilweise neu nummeriert)*

#### 1. Nutzungszulässigkeiten Allgemeines Wohngebiet

- 1.1. In dem WA 1-Gebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO nur die der Versorgung dienenden Läden zulässig.

In den Baugebieten WA 2 sind nur die gemäß § 4 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude zulässig.

In dem Baugebiet WA 3 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig

- 1.2. die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Ziffer 1-3 BauNVO genannten Anlagen um maximal 25 % überschritten werden.  
Für den Nahversorger gilt abweichend hierzu eine maximale GRZ von 0,8.
- 1.3. Garagen, offene Kleingaragen und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.4. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.
- 1.5. Die zu einem privaten Grundstück gehörenden Anpflanzflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Grünflächen mit der zusätzlichen Zweckbestimmung Hausgärten werden zur Ermittlung der höchst zulässigen GRZ - GFZ herangezogen.
- 1.6. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich dazugehörenden Treppenräumen und Umfassungswänden bei der Ermittlung der GFZ nicht mitgerechnet.
- 1.7. Bei Garagenanlagen unter der Geländeoberfläche darf die zulässige Geschossfläche um diese Fläche gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO erhöht werden.

#### 2. Grünordnung

- 2.1. im Bereich der mit privater Grünfläche-Hausgärten bezeichneten Flächen sind jeweils entlang der Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück ein Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,00 m anzulegen und mit naturraumtypischen Sträuchern (siehe Hinweis auf Pflanzliste 1) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die gepflanzten Sträucher sind natürlich zu entwickeln.

## I. Satzung

- 2.2. Je 100 m<sup>2</sup> mit Hauptbaukörpern bebauter oder sonst voll versiegelter Fläche ist auf dem Grundstück mindestens ein groß- oder mittelkroniger Laubbaum oder ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum einer naturraumtypischen Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Hinweis auf die Pflanzliste 2). Der Standort dieser zu pflanzenden Bäume muss außerhalb der Anpflanzflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB liegen.
- 2.3. Anpflanzflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie die Pflanzbereiche unter Ziff. 3.1 an den Grundstücksgrenzen dürfen nicht durch Nebenanlagen, Zuwegungen, Zufahrten oder sonstigen Versiegelungen unterbrochen werden.
- 2.4. Im Bereich der festgesetzten Anpflanzflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine mehrreihige Pflanzung aus naturraumtypischen Laubbäumen und Sträuchern (siehe Hinweis auf Pflanzliste 1 und 2) durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Die gepflanzten Laubbäume und Sträucher sind natürlich zu entwickeln, Gehölze sind bei Abgang unverzüglich zu ersetzen.
- 2.5. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen entlang der Straße Horster Feld ist eine mehrreihige Pflanzung mit naturraumtypischen Laubbäumen und Sträuchern (siehe Hinweis auf die Pflanzliste 1 und 2) durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Die gepflanzten Laubbäume und Sträucher sind natürlich zu entwickeln. Gehölze sind bei Abgang zu ersetzen.
- 2.6. Fuß- und Radwege sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, wobei ein Abflusswert von 0,6 nicht zu überschreiten ist.
- 2.7. Die Stellplatzfläche im WA 1 ist wie folgt zu gliedern und zu bepflanzen:  
Zwischen den Stellplatzreihen und zur Abgrenzung von der Brunnenstraße ist mindestens ein 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Der Pflanzstreifen ist alle 15-20 m mit einem großkronigen, hochstämmigen Laubbaum zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Hinweise auf Pflanzliste 3). Die verbleibenden Flächen sind mit naturraumtypischen Sträuchern oder Stauden (siehe Hinweis auf die Pflanzliste 1) zu bepflanzen. Die Flächen sind gegen Überfahren nachhaltig zu schützen. Gehölze sind bei Abgang unverzüglich zu ersetzen.  
  
In einer Stellplatzreihe ist je nach höchstens sechs Stellplätzen und jeweils am Anfang und am Ende jeder Reihe mindestens 1 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Die Pflanzstreifen sind mit naturraumtypischen Sträuchern oder Stauden (siehe Hinweis auf Pflanzliste 1) zu bepflanzen. Die Flächen sind gegen Überfahung nachhaltig zu schützen. Gehölze sind bei Abgang unverzüglich zu ersetzen.
- 2.8. Im verkehrsberuhigten Straßenraum der Planstraßen A bis C sind Pflanzbereiche in einer Größenordnung von mindestens 10 % der Brutto-Verkehrsfläche zu schaffen. Die anzulegenden Pflanzbereiche sind mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern (siehe Hinweis auf die Pflanzliste 3) sowie mit naturraumtypischen Stauden (siehe Hinweis auf die Pflanzliste 1) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gehölze sind bei Abgang unverzüglich zu ersetzen. Die Pflanzflächen sind gegen Überfahren zu schützen.
- 2.9. Entlang der Brunnenstraße ist je laufende 30 - 35 m ein großkroniger mittel- bis hochstämmiger Laubbaum zu setzen und mit naturraumtypischen Sträuchern oder Stauden zu unterpflanzen sowie dauerhaft zu erhalten (siehe Hinweis auf Pflanzlisten 1 + 3). Gehölze sind bei Abgang zu ersetzen.

I. Satzung

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ÖBV) (neu nummeriert, Änderungen gelb markiert)**

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

1. Dächer, Dachneigungen

- 1.1. Auf den Hauptbaukörpern sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig. Für Grasdächer gilt eine Minstdachneigung von 20°.
- 1.2. Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sind Neigungen von 22 - 48 Grad zulässig. Für Grasdächer gilt eine Minstdachneigung von 15°.
- 1.3. Ausgenommen von den Vorschriften **1.1** und **1.2** sind Gebäude bis 15 cbm Bruttorauminhalt im Sinne des § 69 NBauO.
- 1.4. Eingerückte Balkone und Loggien sind innerhalb des Dachbereichs bis zu einer Größe von 15 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.
- 1.5. Die Nrn. **1.1** und **1.4** gelten nicht für das WA 1. Im WA 1 sind auf den Hauptbaukörpern nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 22,5 Grad zulässig.

2. Einfriedungen

- 2.1. Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 40 cm zulässig.
- 2.2. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis 1,20 m Höhe zulässig. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind lebende Laubhecken und Sichtschutzzäune für Terrassenbereiche mit einer Gesamtlänge von 10 m an einer Grundstückseite.

3. Verfahrensfreie Baumaßnahmen

- 3.1. Zulässig sind verfahrensfreie Baumaßnahmen von Gebäuden bis 15 cbm Bruttorauminhalt im S. d. § 60 NBauO – Anlage 1.1, sowie Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup>.

4. Ordnungswidrigkeiten

- 4.1. Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

I. Satzung

<p><b>HINWEISE</b></p> <p><b>Pflanzliste 1</b></p> <p><b>naturraumtypische Sträucher</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Roter Hartriegel (Comus sanguinea)</li> <li>• Hasel (Corylus avenana)</li> <li>• Weißdorn (Crataegus monogyna)</li> <li>• Pfaffenhütchen (Eunonymus euro paeus)</li> <li>• Schlehe (Prunus sptnosa)</li> <li>• Hundsrose (Rosa canina)</li> <li>• Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)</li> <li>• Gewöhl. Schneeball (Viburnum opulus)</li> </ul> <p>Stammumfang für Sträucher: 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen, Höhe 40 - 120 cm</p> <p><b>naturraumtypische Stauden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeine Scharfgarbe, 6 Stk/m<sup>2</sup></li> <li>• Kriechender Günsel, 5-6 Stk/m<sup>2</sup></li> <li>• Gemeiner Frauenmantel, 5-8 Stk/m<sup>2</sup></li> <li>• Gewöhnliche Akelei, 6-8 Stk/m<sup>2</sup></li> <li>• Wermut, 6-8 Stk/m<sup>2</sup></li> <li>• Knäuelglockenblume, 5-9 Stk/m<sup>2</sup></li> <li>• Großblütiger Fingerhut, 6-12 Stk/m<sup>2</sup></li> <li>• Storchschnabel, 6-8 Stk/m<sup>2</sup></li> <li>• Gemeines Sonnenröschen, 8-12 Stk/m<sup>2</sup></li> <li>• Leberblümchen, 12 Stk/m<sup>2</sup></li> <li>• Echtes Johanniskraut. 6-8 Stk/m<sup>2</sup></li> <li>• Ackerwitwenblume. 6-8 Stk/m<sup>2</sup></li> <li>• Hornklee, 8-12 Stk/m<sup>2</sup></li> <li>• Große Malve, 3-4 Stk/m<sup>2</sup></li> <li>• Ehrenpreis, 6-8 Stk/m<sup>2</sup></li> <li>• Duftveilchen, 12-20 Stk/m<sup>2</sup></li> </ul>	<p>Strauchunterpflanzungen durch Stauden sind im gleichseitigen Dreiecksverband auf Lücke anzulegen, Reihen- und Pflanzabstand 0,80 bis 1,50 m.</p> <p><b>Pflanzliste 2</b></p> <p><b>naturraumtypische Bäume</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sandbirke (Betula pendula)</li> <li>• Hainbuche (Carpinus betulus)</li> <li>• Rotbuche (Fagus sylvatica)</li> <li>• Gemeine Esche (Fraxinus excelsfor)</li> <li>• Vogelkirsche (Prunus avium)</li> <li>• Stielelche (Quercus robur)</li> <li>• Spitzahorn (Acer Platanoides)</li> <li>• Zitterpappel</li> <li>• Salweide (Salbe caprea)</li> <li>• Stieleiche (Quercus robur)</li> </ul> <p><b>Auswahl traditioneller, pflegeextensiver Obstbäume</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Boskoop</li> <li>• Jacob Lebel</li> <li>• Gravensteiner</li> <li>• Klarapfel</li> <li>• Gellerts Butterbirne</li> <li>• Köstliche von Charneau</li> <li>• Gute Luise</li> <li>• Büttners Rote Knorpelkirsche</li> <li>• Oullins Reneclode</li> <li>• Hauszwetsche</li> </ul> <p>Stammumfang für Laubbäume Innerhalb der Anpflanzflächen gem. § 9 (1) 25 a BauGB: 3x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 10 - 14cm</p>
<p><b>Pflanzliste 3</b></p> <p><b>naturraumtypische Bäume in befestigten Flächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Feldahorn (Acer campestre)</li> <li>• Eberesche (Sorbus aucuparia)</li> <li>• Winterlinde (Tilia cordata)</li> <li>• Spitzahorn (Acer platanoides)</li> <li>• Rotbuche (Fagus syvatica)</li> <li>• Stielelche (Quercus robur)</li> <li>• Scheinakazie (Robinia pseudoacacta)</li> </ul> <p>Stammumfang für Bäume in befestigten Flächen: 4x verpflanzte Hochstämme mit Ballen, Stammumfang 14 - 18 cm.</p>	

II. Verfahrensvermerke

**PRÄAMBEL**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf diesen Bebauungsplan Nr. 47/2, "Nördlich Brunnenstraße", 2. vereinfachte Änderung, bestehend aus den vorstehenden Textlichen Festsetzungen (ohne Planzeichnung) als Satzung und die Begründung beschlossen.

Stadt Bad Nenndorf, den

Bürgermeisterin

Stadtdirektor

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf. hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Bad Nenndorf, den

Stadtdirektor

**Beschleunigtes Verfahren**

Diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachte Änderung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.

Stadt Bad Nenndorf, den

Stadtdirektor

## II. Verfahrensvermerke

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Den Beteiligten im Sinne § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Stadt Bad Nenndorf, den

Stadtdirektor

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat die 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 47/2, "Nördlich Brunnenstraße", 2. vereinfachte Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Bad Nenndorf, den

Stadtdirektor

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Stadt Bad Nenndorf, den

Stadtdirektor



## II. Verfahrensvermerke

### **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,

### **Planverfasser**

Der Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Bad Nenndorf,

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

### III. Begründung

#### **Inhaltsverzeichnis der Begründung**

1. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand.....	11
2. Rechtliche Situation und Einordnung als vereinfachtes Verfahren .....	11
2.1. Ziele und Erforderlichkeit der Planänderung .....	12
2.2. Rechtsgrundlagen .....	12
3. Übergeordnete Planungsebenen .....	13
4. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans .....	13
5. Inhalte der Änderung der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV).....	13
6. Abwägungsrelevante Belange .....	14
6.1. Nachbarschutz .....	14
6.2. Umweltrelevante Belange .....	14
6.3. Sonstige Belange.....	14
7. Sonstige Angaben und Hinweise .....	14
7.1. Flächenbilanz, Bodenordnung, Durchführung und Kosten .....	14
7.2. Allgemeine Hinweise .....	15
7.3. Bearbeitung des Verfahrens.....	15
7.4. Verfahrensvermerk.....	15
Anlage 1 - Darstellung des Geltungsbereiches	Seite 16
Anlage 2 - Ursprungsbebauungsplan	Seite 17
Anlage 3 - Auszug aus Planzeichnung, 1. Änderung	Seite 18

### III. Begründung

#### **1. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47/2 „Nördlich Brunnenstraße“, 2. vereinfachte Änderung, umfasst nahezu Flurstücke im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans bzw. der 1. Änderung. Lediglich vier Flurstücke im südwestlichen Geltungsbereich wurden im Rahmen einer Bebauungsplanänderung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Auf dem Lay“ übernommen. Der Geltungsbereich der Satzung ist durch die Angabe der Flurstücke in der Flur 21 der Gemarkung Bad Nenndorf und der Flur 3 der Gemarkung Horsten definiert. Eine zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs ist in der Anlage 1 einzusehen.

Auf der Rechtsgrundlage des Ursprungsbebauungsplans und der 1. Änderung sind alle Baugrundstücke im Geltungsbereich bebaut.

#### **2. Rechtliche Situation und Einordnung als vereinfachtes Verfahren**

Der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung umfasst, wie unter Ziff. 1 beschrieben, nahezu den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47/2 „Nördlich Brunnenstraße“ (Ursprungsbebauungsplan), der mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt am 20.01.1999 in Kraft getreten ist und die Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung. Die 1. Änderung ist mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt am 01.04.2005 in Kraft getreten.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da alle Grundstücke bereits vollständig bebaut sind. Mit der Änderung erfolgt eine rechtliche Zuordnung der Festsetzungen hinsichtlich ihrer planungsrechtlichen (Rechtsgrundlage Baugesetzbuch - BauGB) bzw. bauordnungsrechtlichen (Rechtsgrundlage Niedersächsische Bauordnung NBauO) Zuordnung. Gleichzeitig wird die Örtliche Bauvorschrift an die aktuellen Erfordernisse angepasst und ergänzt.

Die 2. vereinfachte Änderung erfolgt ohne Planzeichnung. Die Planzeichnungen des Ursprungsbebauungsplans und der 1. Änderung bleiben rechtskräftig bestehen.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a 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 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird ebenfalls abgesehen.

Im vorliegenden Fall sind – wie dargelegt – weder die Grundzüge der Planung berührt, noch sind Auswirkungen auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes erkennbar. Daher sieht das Beteiligungsverfahren somit folgende Verfahrensschritte vor:

### III. Begründung

- 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.

#### 2.1. Ziele und Erforderlichkeit der Planänderung

Im Ursprungsbebauungsplan sind alle Festsetzungen als Textliche Festsetzungen auf der Rechtsgrundlage des BauGB festgesetzt. Die Festsetzungen zur „Gestaltung Allgemeines Wohngebiet“ sind inhaltlich zwar als Festsetzungen einer Örtlichen Bauvorschrift zu erkennen, aber formal fehlt die Benennung der Rechtsgrundlage (NBauO).

Mit der 2. vereinfachten Änderung erfolgt eine Klarstellung hinsichtlich der Zuordnung der jeweiligen Festsetzungen zur jeweiligen Rechtsgrundlage (BauGB bzw. NBauO). Die Zuordnung der Rechtsgrundlagen dient ausschließlich der rechtlichen Klarstellung. Eine inhaltliche Änderung der Textlichen Festsetzungen auf der Rechtsgrundlage des BauGB erfolgt nicht, nur die Örtliche Bauvorschrift wird im Zuge der aktuellen Änderung ergänzt. Auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 2005 erfolgte keine korrekte Zuordnung der Rechtsgrundlagen, auch wenn bereits zwischen Textlichen Festsetzungen und Örtlicher Bauvorschrift unterschieden wurde.

Parallel zu der juristischen Klarstellung hinsichtlich der Rechtsgrundlagen, besteht das Ansinnen einiger Bauherren, die Örtliche Bauvorschrift hinsichtlich einer Regelung für Terrassenüberdachung und Anbauten als Wintergärten zu ergänzen. Gleichzeitig fehlt in der Örtlichen Bauvorschrift die Belehrung hinsichtlich der Ordnungswidrigkeiten, die ebenfalls ergänzt wird.

#### 2.2. Rechtsgrundlagen

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 47/2 „Nördlich Brunnenstraße“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nachfolgenden Vorschriften:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) Vom 3. April 2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253).

### III. Begründung

#### 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.

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

##### 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 als Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dar.

Die 2. vereinfachte Änderung sieht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine Änderungen vor und ist, wie der Ursprungsbebauungsplan, daher ebenfalls gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

#### 4. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

Die Inhalte der Textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan sind von der Änderung nicht betroffen und bleiben unverändert bestehen. Lediglich die Nummerierung der Textlichen Festsetzungen ändert sich teilweise.

#### 5. Inhalte der Änderung der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV)

Die Inhalte der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 47/2 „Nördlich Brunnenstraße“ werden aus den Textlichen Festsetzungen, „2. Gestaltung Allgemeines Wohngebiet“ unverändert übernommen und mit der passenden Rechtsgrundlage für die Örtliche Bauvorschrift versehen. Hierbei ändert sich die Nummerierung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

Im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 47/2 „Nördlich Brunnenstraße“ ergibt sich das Erfordernis einer inhaltlichen Ergänzung für einige verfahrensfreie Baumaßnahmen, die als städtebaulich zulässig eingestuft werden sollen.

Demnach sollen Gebäude bis 15 cbm Bruttorauminhalt im S. d. § 60 NBauO – Anlage 1.1, sowie Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> grundsätzlich

### III. Begründung

zulässig sein, weil grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass sich diese Gebäude bzw. Anbauten in das städtebauliche Umfeld mit der vorhandenen Wohnbebauung einfügen. Gleichzeitig wird die Örtliche Bauvorschrift mit einer Festsetzung hinsichtlich von Ordnungswidrigkeiten ergänzt, um deutlich zu machen, dass eine Ordnungswidrigkeit, die vorsätzlich oder fahrlässig erfolgt, mit einer Geldbuße geahndet werden kann. Die Höhe der Geldbuße ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

## **6. Abwägungsrelevante Belange**

### **6.1. Nachbarschutz**

Die nachbarschaftsschützenden Belange werden gewahrt, wenn bei der Bebauung alle geplanten baulichen Maßnahmen nach den zulässigen bauordnungsrechtlichen Regelungen durchgeführt werden.

### **6.2. Umweltrelevante Belange**

Umweltrelevante Belange, einschließlich der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter und ihrer Wechselwirkungen untereinander, sind durch die 2. vereinfachte Änderung nicht betroffen, da keine Änderung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt. Die Bilanzierung der Eingriffe und der Ausgleich der Eingriffe wurden im Rahmen der Ursprungsbebauungsplans und der 1. Änderung durchgeführt.

### **6.3. Sonstige Belange**

Alle übrigen Belange sind durch die Planänderung nicht betroffen. Dies gilt für die Ver- und Entsorgung des Gebietes, die Erschließung, die leitungsgebundene Infrastruktur und die Entsorgung des Niederschlagwassers. Das gleiche gilt für die Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes.

## **7. Sonstige Angaben und Hinweise**

### **7.1. Flächenbilanz, Bodenordnung, Durchführung und Kosten**

Eine Flächenbilanz ist für die Planänderung nicht erforderlich. Die Eigentumsverhältnisse ändern sich durch die Planänderung nicht. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich. Die Stadt Bad Nenndorf trägt die Kosten der Bauleitplanung.

### III. Begründung

#### 7.2. Allgemeine Hinweise

Die vorstehende Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans, hat aber keinen Satzungscharakter. Alle Inhalte, die als Satzung beschlossen werden, enthält nur der Abschnitt (Satzung) in Form der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift.

#### 7.3. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurde ausgearbeitet von

Bearbeitung:

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

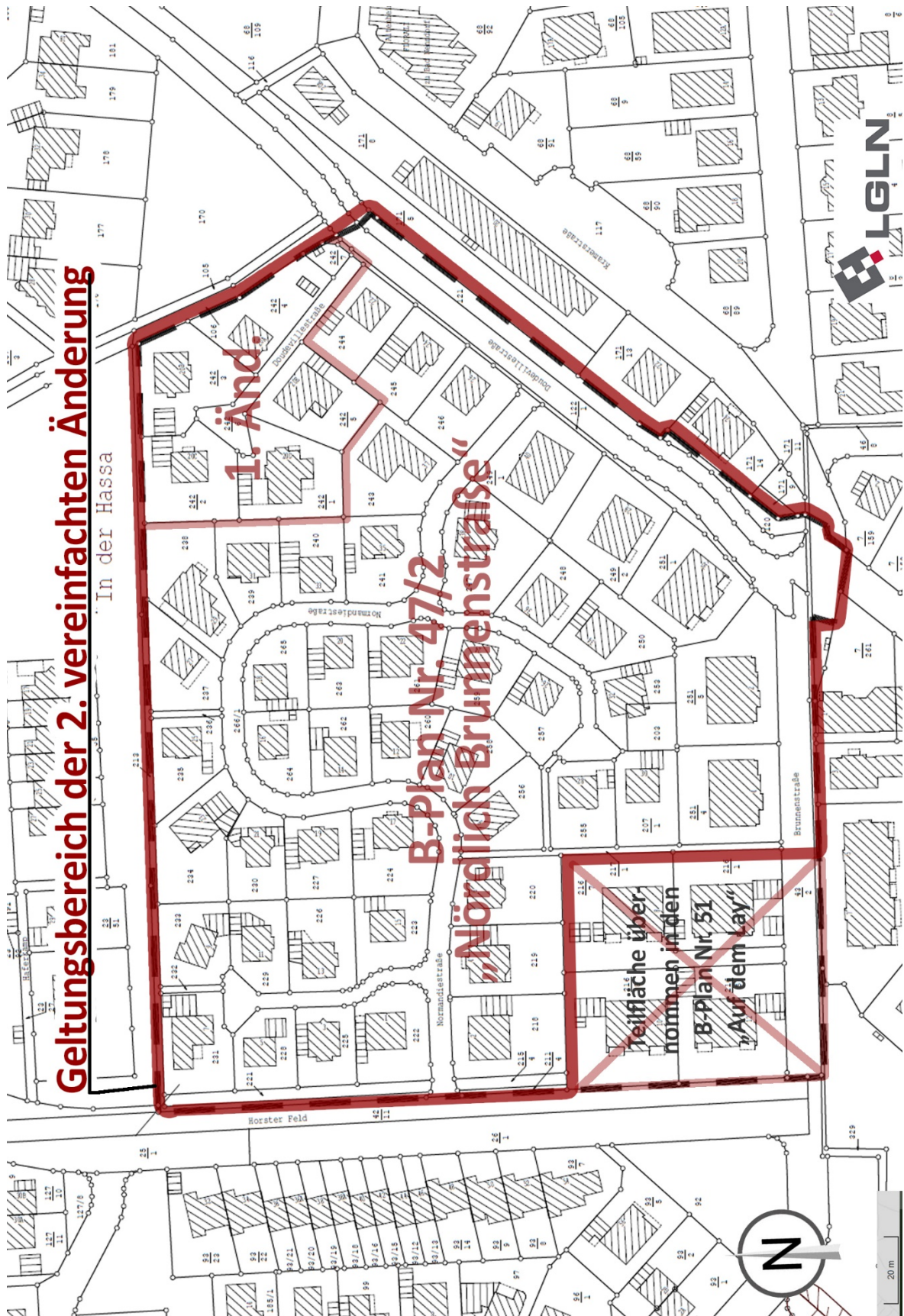
#### 7.4. Verfahrensvermerk

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

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 47/2, "Nördlich Brunnenstraße", 2. vereinfachte Änderung vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Bad Nenndorf, den

Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 47/2, "Nördlich Brunnenstraße", 2. vereinfachte Änderung



**Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung**

In der Hassa

**1. Änd.**

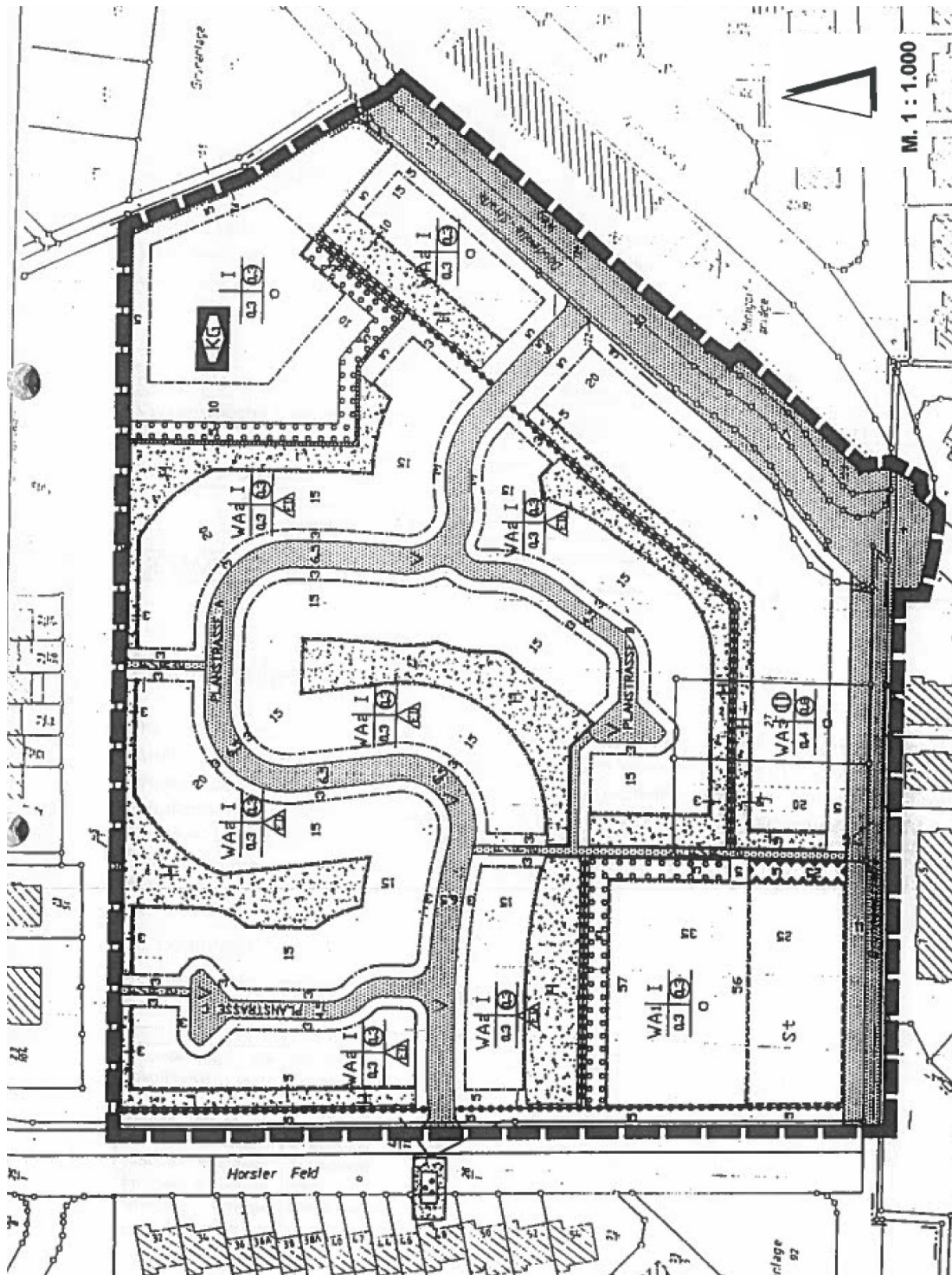
**B-Plan Nr. 47/2  
„Nördlich Brunnenstraße“**

~~Teilfläche über  
genommen in den  
B-Plan Nr. 51  
„Auf dem Lay“~~

Darstellung unmaßstäblich verkleinert

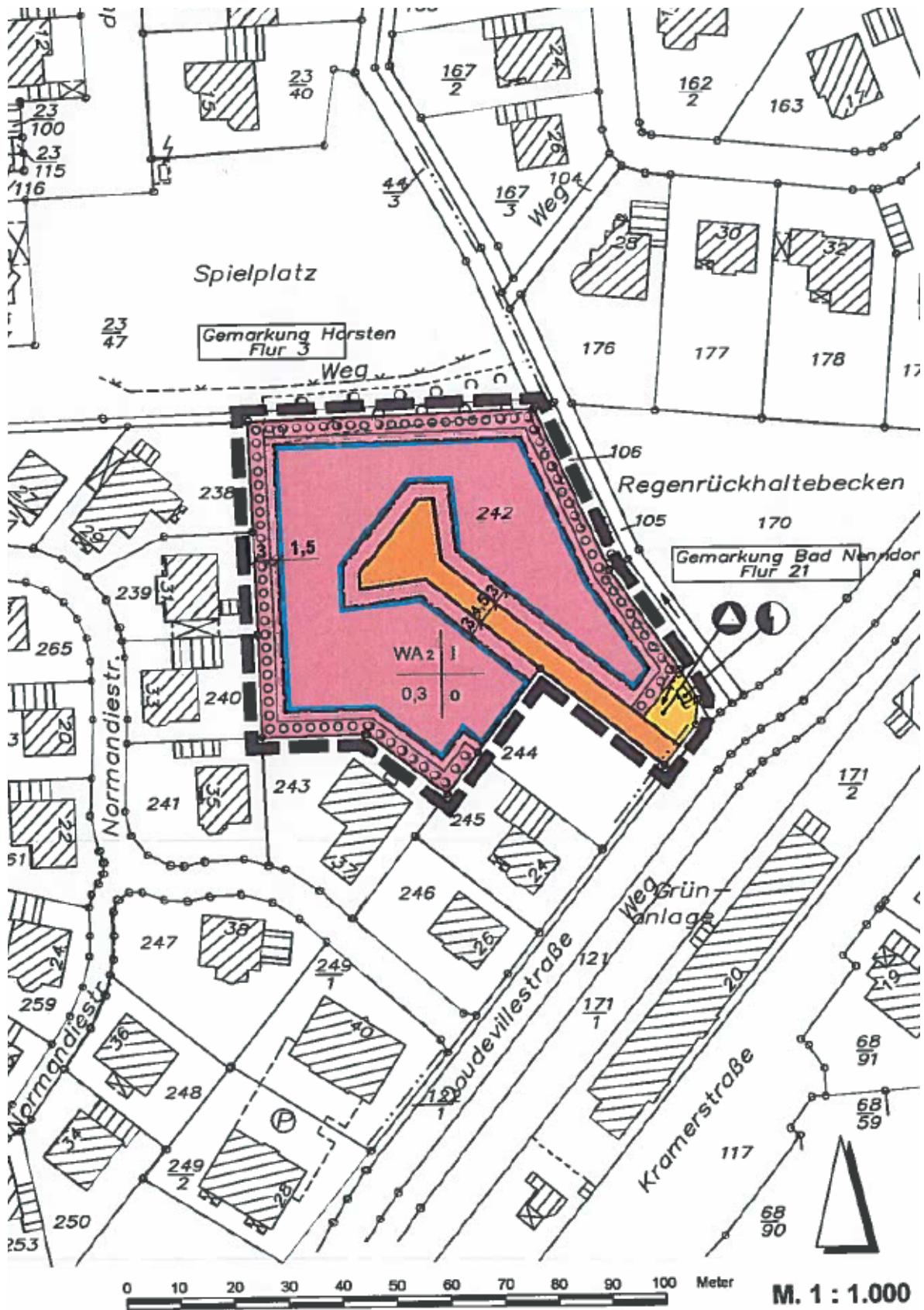


Ursprungsbebauungsplan (Bebauungsplans Nr. 47/2 „Nördlich Brunnenstraße“)



Nachrichtliche Darstellung Planzeichnung (Ursprungsbebauungsplan) unmaßstäblich – Inhalte unverändert

Auszug aus Planzeichnung, 1. Änderung Bebauungsplans Nr. 47/2 „Nördlich Brunnenstraße“



Nachrichtliche Darstellung Planzeichnung (1. Änderung) unmaßstäblich – Inhalte unverändert