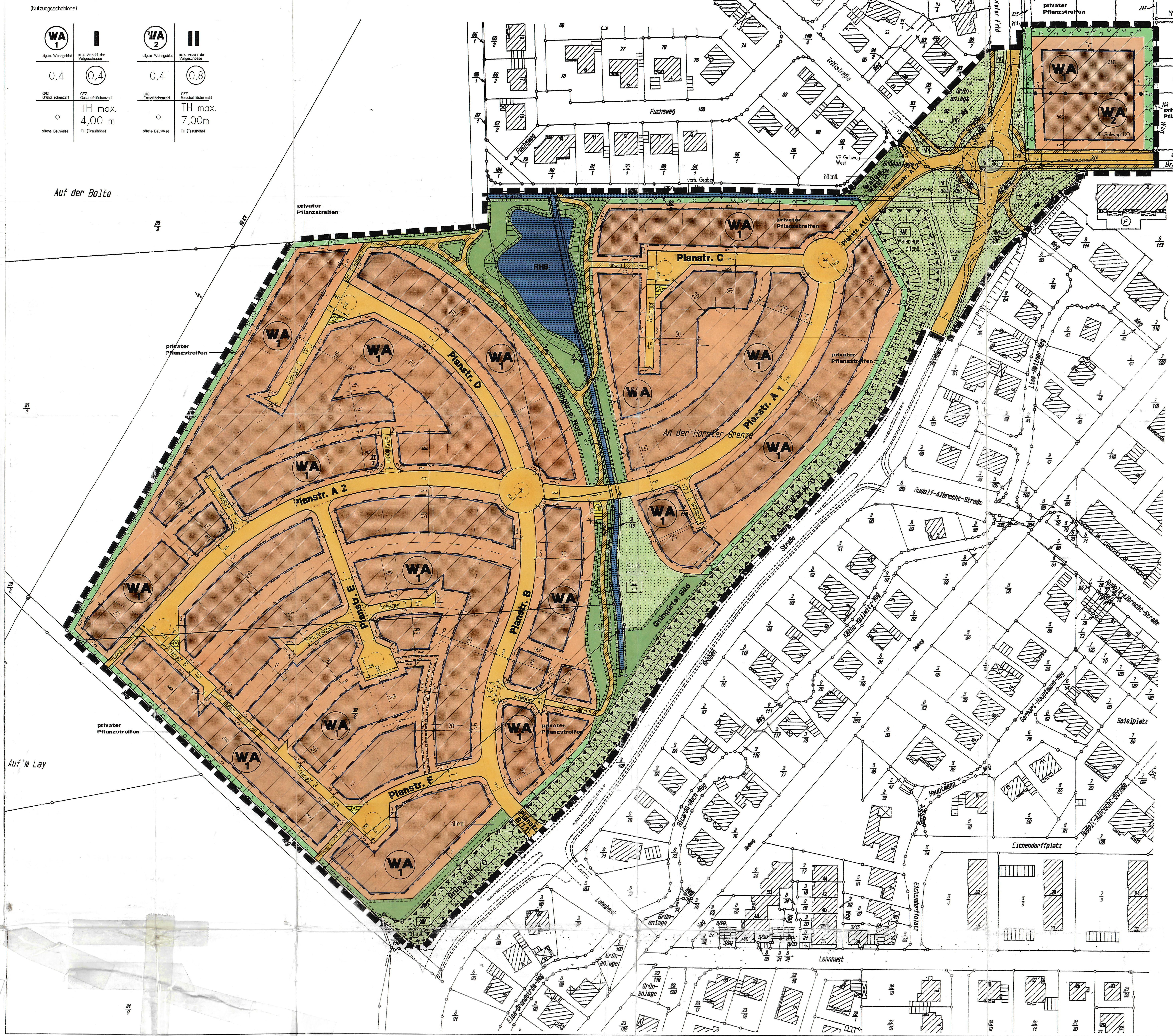
TEIL A PLANZEICHNUNG

Nutzungen im Plangebiet

(Nutzungsschablone)

WA 1 allgem. Wohngebiet	I max. Anzahl der Vollgeschosse	WA 2 allgem. Wohngebiet	II max. Anzahl der Vollgeschosse
0,4 GRZ Grundflächenzahl	(0,4) GFZ Geschoßflächenzahl	0,4 GRZ Grundflächenzahl	(0,8) GFZ Geschoßflächenzahl
○ offene Bauweise	TH max. 4,00 m TH (Traufhöhe)	○ offene Bauweise	TH max. 7,00m TH (Traufhöhe)



VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf den Bebauungsplan Nr. 51 "Auf dem Lay", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

Bad Nenndorf, den 27.09.2000

Die Bürgermeisterin (Siegel) Der Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 25.06.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Auf dem Lay", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.04. / 21.04.1999. ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Nenndorf, den 27.09.2000

Der Stadtdirektor (Siegel)

Planunterlage

Kartengrundlage	: Liegenschaftskarte	Maßstab	: 1:1000
Gemarkung	: Bad Nenndorf / Horsten	Flur	: 20, 3

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. Seite 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl Seite 345)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 08.07.1998). 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.

Rinteln, den 3.11.2000

R.

Unterschrift (Siegel)

Vermessungs- und Katasterbehörde Schaumburg / -Katasteramt Rinteln-

Vermessungsoberrat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

AAD
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR & DESIGN
Graf v. Matuschka - W. Hein & H. Stuve
Architekten & Ingenieure VA / BDA
Rintelnerstraße 8, 31683 Obernkirchen
Tel. 05724 / 9511 - 0 / Fax 10

Obernkirchen den 27.09.2000

Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Hein Obernkirchen EL 8.957

Der Planverfasser (Siegel)
(W. Hein)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.03.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.06. / 01.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 10.07.2000 bis 09.08.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Nenndorf, den 27.09.2000

Der Stadtdirektor (Siegel)

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 51 "Auf dem Lay" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2000 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Nenndorf, den 27.09.2000

Der Stadtdirektor (Siegel)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Lay" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.10.00 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bad Nenndorf, den 6.11.2000

Der Stadtdirektor (Siegel)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bad Nenndorf, den 01.09.2003

Der Stadtdirektor (Siegel)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bad Nenndorf, den 01.09.2010

Reese

Der Stadtdirektor (Siegel)

Verfahrenshinweis

Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 36 „Westliche Entlastungsstraße", Nr. 30a/2 „Horster Feld" und Nr. 47/2 „Nördlich Brunnenstraße" werden mit diesem Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Lay" überplant.

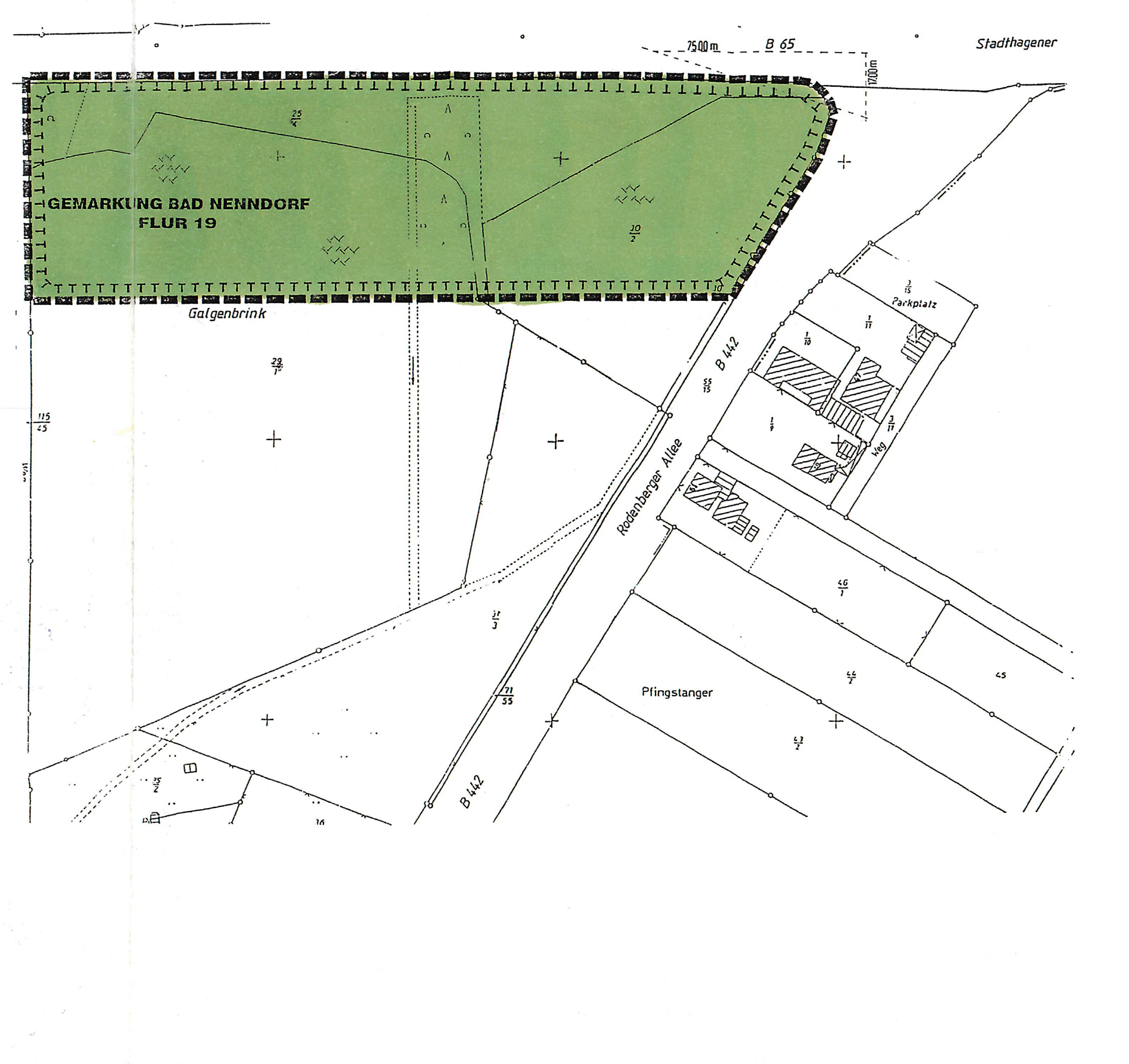
Die Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne werden in den überplanten Teilbereichen durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 51 „Auf dem Lay" erfolgt die Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 36 „Westliche Entlastungsstraße", Nr. 30a/2 „Horster Feld" und Nr. 47/2 „Nördlich Brunnenstraße" im parallelen Verfahren.

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Auf dem Lay" treten die Teilflächen der o.g. Bebauungspläne außer Kraft.

EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1: 2.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB/ §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	WA

Maß der baulichen Nutzung
(§ 16 BauNVO/ § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstmaß z.B.	(0,8)
Grundflächenzahl GRZ z.B.	0,4
Zahl der Vollgeschosse z.B.	II
Höhe baulicher Anlagen in ...m über einem Bezugspunkt Traufhöhe	TH

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§§ 22 und 23 BauNVO/ § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

überbaubare Grundstücksflächen	▨
Baugrenze	— · — · —
offene Bauweise	○

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen öffentliche Flächen (Planstraßen, Anliegerstraßen)	🟧
Straßenbegrenzungslinie	—
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentl. Fußweg	▨

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

Versorgungsflächen, öffentliche Flächen	🟨
Zweckbestimmung: Elektrizität Kabelumspannstelle 10 kV	⚡
Müllsammelstelle (Anlieger)	Ⓐ

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Grünflächen öffentliche Flächen	🟩
Zweckbestimmung: Kinderspielplatz	☐
Wallanlage	W
Verkehrsgrün	V

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Wasserflächen öffentliche Flächen	🟦
Regenrückhaltebecken (RHB), vorh. Graben	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	🟩
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	🟩

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)	▭
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maszes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs. 5 BauNVO)	●●●
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)	▲▲▲▲
vorh. Wallanlage westl. der Entlastungsstr. Höhe ca. 3,80m	W
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten der Versorgungsträger) (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)	

Nachrichtliche Angaben und Hinweise

beabsichtigte - nicht bindende - Aufteilung der Grundstücke	– – – –
Aufschüttung / Böschung	
Sichtflächen (Sichtdereieck) (§ 9 Abs. 6 BauGB)	75m / 17m

> **Freihaltung der Sichtdreiecksflächen im Bereich der externe Kompensationsfläche**

Die innerhalb der externe Kompensationsfläche dargestellten Sichtdreiecksflächen im Bereich der Anfahrtssicht im Einmündungsbereich der B 65 „Stadthagener Str." und der B 442 „Rodenberger Allee" sind von jeglicher sichtbehindernden Einrichtung einschl. Bewuchs in mehr als 0,80 m Höhe über den angrenzenden Fahrbahnrändern (O.K. Fahrbahn) freizuhalten.

> **Altlasten**

Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden - oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Wasser - bzw. Abfallbehörde, Landkreis Schaumburg, umgehend zu unterrichten, ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen.

> **Bodenfunde**

Im Plangebiet ist mit Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Sollten bei Erdarbeiten Funde gemacht werden, welche die Archäologie betreffen ist dies dem Kreispfleger für archäologische Bodenaltertümer zu melden.

Der Beginn der Erdarbeiten (Straßentrassen, Kanalbau) ist mind. 2 Wochen vorher schriftlich bei der Bezirksregierung –Dezernat 406 (Denkmalpflege)-Postfach 203, 30002 Hannover anzuzeigen

> **Hinweis auf die Satzung der Stadt Bad Nenndorf zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen**

Die Art und die Verteilung der erstattungspflichtigen Kosten für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen, werden gem. der Satzung der Stadt Bad Nenndorf zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen auf der Grundlagen der §§ 135 ff BauGB geregelt.

TEIL B TEXT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und gem. § 4 BauNVO)

1.1 Nutzungen im WA - Gebiet

Im allgemeinen Wohngebiet -WA-. sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig.

2. BAUWEISEN, BAUGRENZEN

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Nr. 4 BauGB und gem. § 23 BauNVO)

2.1 Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.1.1 Ausnahmen

a) Ausnahmsweise und somit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht im Bereich der Flächen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind zulässig: Geräteschuppen, Überdachungen, Pergolen und Wasserbecken mit einer Grundfläche von höchstens jeweils 7,5 qm. Die Gesamtfläche von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf 21,5 m² nicht übersteigen.

b) Die Errichtung von offenen Kleingaragen gem. § 1 Abs. 3 GaVO - Carports- und die Anlage von Stellplätzen ist zusätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang den für Fahrverkehr vorgesehenen Verkehrsflächen zulässig.

3. MASSNAHMEN ZUR REGULIERUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

3.1 Begrenzung der Bodenversiegelung innerhalb des öffentlichen Grüngürtels und auf dem Kinderspielplatz

a) Im Bereich der öffentl. Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatzes ist eine Bodenversiegelung von max. 20% zulässig.

b) Im Bereich des öffentl. Grüngürtels (Nord und Süd) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Bodenversiegelung nicht zulässig.

3.2 Begrenzung der Bodenversiegelung

Nicht überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und deren Zufahrten sowie Parkplätze in öffentlichen Verkehrsflächen und öffentliche Fußwege im Bereich des Grüngürtels Nord und Süd (FW 7, 8) sind so anzulegen, daß eine Teilversickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) gewährleistet ist. Der Anteil der voll versickerungsfähigen Fläche muß mind. 20% betragen.

3.3 Kapazität des Regenrückhaltebeckens (RHB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Grüngürtel Nord) ist zur schadlosen Abführung des Oberflächenwassers in den Vorfluter ein Regenrückhaltebecken als Trockenbecken mit einem Fassungsvermögen von mind. 1100 m³ anzulegen. Das Wasser ist dem Vorfluter über einen gedrosselten Grundablaß zuzuführen. Ein offener Notüberlauf ist anzulegen.

Die Flächengröße des Regenrückhaltebeckens, bei einer Stauhöhe von 0,50m, beträgt mit der Böschungen ca. 1.800m².

Die angenommene Stauhöhe orientiert sich an der Sohle der angrenzenden Gräben.

4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT / GRÜNFLÄCHEN

(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15, 25a und Nr. 20 BauGB)

(Liste der im Naturraum heimischen und im Gebiet standortgerechten Strauch- und Baumarten siehe Anhang zur Begründung)

4.1 Anlage eines naturnahen öffentlichen Grüngürtels gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB / Gestaltung und Anlage eines Regenrückhaltebecken und Regenrückhaltegraben im nördlichen Bereich (Grüngürtel Nord)

Innerhalb der im B- Plan festgesetzten öffentlichen Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Grüngürtel Nord) ist eine Fläche für die Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die Fläche ist wie folgt zu gliedern und zu gestalten:

a) Eine Unterschreitung der Böschungsneigung von 1:3 ist unzulässig.

b) Die Böschungen sind abwechslungsreich (unterschiedliche Böschungsneigungen, Mulden) auszubilden.

c) Auf den Böschungen sind je 10 m² mind. ein großkroniger Laubbaum 1. Ordnung und 25 Strauchgehölze zu pflanzen.

(Gehölzartenliste und Pflanzqualitäten s.h. Anhang zur Begründung)

4.1.1 Anlage eines naturnahen öffentlichen Grüngürtels gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Grüngürtel Nord und Süd)

Auf den restlichen öffentlichen Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Grüngürtel Nord und Grüngürtel Süd) sind je 250m² 1 großkroniger oder mittelkroniger Laubbaum 1. Ordnung und 50 Strauchgehölze zu pflanzen.

Die übrigen Flächen sind mit einer an den Standort angepaßten Kräuter-Gräsermischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

(Gehölzartenliste und Pflanzqualitäten s.h. Teil G Anhang zur Begründung)

4.2 Anlage einer naturnahen freiwachsenden Hecke auf öffentlicher Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (nördl. des Grünwalles N/O)

Auf der im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche nördl. des Grünwalles N/O sind auf mind. 60% der Fläche standortheimische Gehölze zu pflanzen.

(Gehölzartenliste und Pflanzqualitäten s.h. Anhang zur Begründung)

4.3 Anlage und Bepflanzung eines Kinderspielplatzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im B- Plan ist die Anlage eines Kinderspielplatzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Kinderspielplatzfläche ist mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Auf der Fläche sind mind. 2 groß- oder mittelkronige Bäume zu pflanzen.

Mind. 45% der Kinderspielplatzfläche ist mit einer an den Standort angepaßten Kräuter- Gräsermischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

4.4 Anlage eines naturnahen öffentlichen Grünwalles gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Wallanlage Grün Nordwest)

Innerhalb der öffentlichen Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Wallanlage Grün Nordwest, westl. der Planstr. A 1.2) ist eine 1,50m hohe Wallanlage herzustellen.

Die übrigen Flächen sind mit einer an den Standort angepaßten Kräuter-Gräsermischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

4.5 Anlage einer naturnahen öffentlichen Grünfläche als Verkehrsgrün (Grün Kreiselbereich)

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün" sind mit einer an den Standort angepaßten Kräuter- Gräsermischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

4.6 Anzupflanzende Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen A bis F ist je 100m² Verkehrsfläche 1 standortheimischer mittelkroniger oder großkroniger Laubbaum 1. Ordnung anzupflanzen.

Die unversiegelte Fläche einer Baumscheibe darf eine Fläche von 8 m² nicht unterschreiten, eine Mindestbreite von 2,00m ist einzuhalten. Die Flächen sind zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu sichern.

(Gehölzartenliste und Pflanzqualitäten s.h. Anhang zur Begründung)

4.7 Anlage von freiwachsenden Hecken und Bäumen auf privaten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

a) Je 200m² überbauter Grundstücksfläche oder versiegelter Fläche ist mind. 1 mittelkroniger standortheimische Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen.

b) Je 150m² überbauter Grundstücksfläche oder versiegelter Fläche sind mind. 4 Sträucher zu pflanzen.

c) Auf den Grundstücken mit festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind die Bäume nicht auf den o.g. festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung sondern auf anderen Vegetationsflächen zu pflanzen.

d) Auf den Grundstücken mit festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind die Sträucher innerhalb der o.g. festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung zu pflanzen.

(Gehölzartenliste und Pflanzqualitäten s.h. Anhang zur Begründung)

4.8 Externe Kompensationsmaßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzte externe Kompensationsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist als naturnaher Quellbereich zu sichern und zu entwickeln. Die natürliche Sukzession der Fläche ist sicherzustellen, die landwirtschaftliche Nutzung ist aufzugeben. Evtl. vorhandene Drainagen sind zu entfernen. Die Fläche ist in den Randbereichen mit einer lockeren Gehölzpflanzung aus standortheimischen Feldgehölzen zu den umgebenden Straßen hin anzupflanzen. Die übrigen Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen oder alternativ als Grünbrache zu entwickeln.

(Gehölzartenliste und Pflanzqualitäten s.h. Anhang zur Begründung / Pflegehinweise s.h. GOP)

4.9 Zeitliche Bindung der Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 25 a BauGB

Die Anpflanzungen auf den Flächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB sind binnen zwei Jahre nach Baubeginn der auf dem jeweiligen Grundstück errichteten Gebäude durchzuführen.

Die Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweils eingriffsverursachenden Maßnahmen durchzuführen.

4.10 Zeitliche Bindung der Maßnahmen gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB

Die Anpflanzungen auf den Flächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen. Die Anlage der externen Kompensationsfläche ist in der nächstmöglichen Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen.

4.11 Zuordnung von Ausgleichsflächen

1.) Zum Ausgleich der auf Wohnbauflächen zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind, neben den auf den Grundstücken selbst durchzuführenden Maßnahmen, auch Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle durchzuführen. Der Ausgleich an anderer Stelle wird in der festgesetzten externen Kompensationsfläche vorgenommen.

2.) Der Umfang der Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle ergibt sich aus Nr. 4.8 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

3.) Die Maßnahmen nach Abs. 2 werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB zu 96 v.H. den Wohnbauflächen im Bebauungsplanbereich zugeordnet und von der Stadt Bad Nenndorf anstelle und auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt. Die Ausgleichsflächen werden von der Stadt Bad Nenndorf bereitgestellt.

4.) Die Stadt Bad Nenndorf erhebt für zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Flächenbereitstellung Kostenerstattungsbeiträge nach den §§ 135a ff bauGB.

(Eingriffs-/-Ausgleichsbilanzierung s.h. Begründung und GOP)

TEIL B TEXT

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 56 NBauO)

1. BAULICHE ANLAGEN

1.1 Dächer

1.1.1 Dachformen / Dacheindeckungen / Dachfarben

Auf den Hauptgebäudekörpern sind nur symmetrisch geneigte Dächer als Sattel- oder Krüppelwalmdach von 35° bis 45° und Pultdächer mit einer Neigung von 30° bis 38° zulässig. Die Dachhaut ist mit Dachpfannen einzudecken. Folgende Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne mit Helligkeitswerten sind zulässig:

aus der Farbreihe "rot"
3000 (feuerrot), 3003 (rubinrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot)
aus der Farbreihe "braun"
8003 (lehmbraun), 8004 (kupferbraun), 8007 (rehbraun), 8008 (olivbraun), 8011 (nußbraun) 8012 (rotbraun),

1.1.2 Ausnahmen

b) Ausnahmen von den Festsetzungen der Dachneigungen, der Dacheindeckung und der Dachfarbe können für Grasdächer auf den Nebenanlagen und Garagen mit einer Neigung von mind. 22° zugelassen werden.

c) Ausnahmen von den Festsetzungen der Dacheindeckung und der Dachfarbe können für Dachflächen mit erneuerbaren Energien (Sonnenenergieanlagen) bis zu max. 30 % der einzelnen geneigten Dachfläche zugelassen werden.

d) Ausnahmen von den Festsetzungen der Dacheindeckung und der Dachfarbe können für Wintergärten mit einer Grundfläche von max. 25 qm zugelassen werden.

1.2 Nebenanlagen (gem. § 14) und Garagen (gem. § 12)

Die Nebenanlagen, Anbauten und Garagen sind in ihrer Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Es gelten die Festsetzungen der Hauptbaukörper. Hiervon ausgeschlossen bleiben offene Kleingaragen (Carportanlagen) bis zu 30 qm Grundfläche.

1.3. Außenwände und Fassaden

1.3.1 Außenwandgestaltung

Wandverkleidungen und Fassaden aus Metall oder Kunststoff sowie Verblendungen, die Mauerwerk oder andere natürliche oder gebrannte Baumaterialien nachahmen (Imitate) sowie spiegelnde Oberflächen - außer Glas -, sind unzulässig.

1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (Gebäude)

Die Traufhöhe der Gebäude darf die mit dem Planzeichen TH max. festgesetzte Höhe, von 4,00m bei eingeschossiger Bebauung und 7,00m bei zweigeschossiger Bebauung nicht überschreiten. Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der äußeren Außenwand mit der Außenseite der obersten Dachhaut. Alle Höhenfestsetzungen werden gemessen ab Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen, angrenzenden Planstraße (öffentl. Verkehrsfläche), gemessen in der Mitte der Straßengrundstücksgrenze im Zustand des fertigen Ausbaus.

1.5 Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OKFF) darf die Höhe von max. 0,50 m nicht überschreiten. Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OKFF) wird gemessen ab Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen, angrenzenden Planstraße (öffentl. Verkehrsfläche), gemessen in der Mitte der Straßengrundstücksgrenze im Zustand des fertigen Ausbaus.

2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKE

2.1 Gestaltung von Einfriedungen

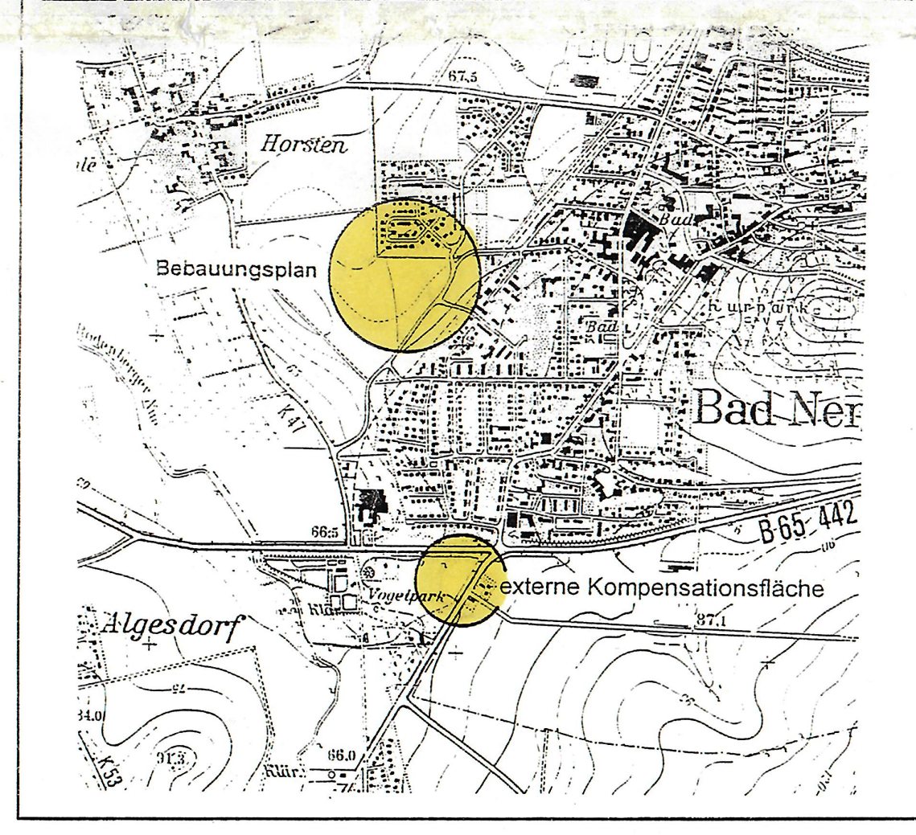
Die Maximalhöhe von Einfriedungen beträgt 0,80 m über Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen, angrenzenden Planstraße (öffentl. Verkehrsfläche), gemessen in der Mitte der Straßengrundstücksgrenze im Zustand des fertigen Ausbaus.

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der z.Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z. Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Niedersachsen (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) in der z. Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung.
- Gemeindeordnung für das Land Niedersachsen (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) in der z. Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 25.000



STADT BAD NENNDORF

SAMTGEMEINDE NENNDORF
LANDKREIS SCHAUMBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 51

"AUF DEM LAY"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

-Satzungsexemplar-
Stand 30.08.2000

M. 1:1000
(im Original)

- Urschrift -

ARBEITSGEMEINSCHAFT:

AAD
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR & DESIGN
Norbert Graf v. Matuschka,
Wolfgang Hein & Heinfried Stuve
Architekten & Ingenieure VFA/BDA
AAD, PF 1344, 31678 Obernkirchen
Rintelner Straße 8, 31683 Obernkirchen
Tel. 05724/9511-0, Fax -10

INGENIEUR – BÜRO GBR
KIRCHNER
Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen
31655 Stadthagen • 28209 Bremen • 38118 Braunschweig

Verwaltungsgericht Hannover
Beiakte C zum
Az.: 12 A 3504/10