



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015 LGL

<p>Präambel des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)</p> <p>Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauvorschriften, einsch. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Hinteres Hofehfeld“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, sowie der Begründung einsch. Umweltbericht wurde ausgearbeitet vom:</p> <p>Planungsbüro REINOLD Seotorstraße 1a - 31373 Rinteln Tel: 05751 - 964674 Fax: 05751 - 9646745 Rinteln, den 26.08.2016</p>	<p>Planverfasser</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 91 „Hinteres Hofehfeld“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, einsch. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Fortführung westliche Entlastungsstraße“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, wurde am 07.09.2016 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.</p> <p>Bad Nenndorf, den 01.09.2016</p> <p>gez. Schmidt L.S. Stadtdirektor</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 91 „Hinteres Hofehfeld“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, einsch. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Fortführung westliche Entlastungsstraße“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, ist gemäß § 19 Abs. 3 BauGB am 07.09.2016 ersichtlich bekanntgemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 91 „Hinteres Hofehfeld“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, einsch. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Fortführung westliche Entlastungsstraße“, ist damit am 07.09.2016 Inkrafttreten.</p> <p>Bad Nenndorf, den 08.09.2016</p> <p>gez. Schmidt Stadtdirektor</p>	<p>Örtliche Auslegung</p> <p>Der Vorverlesungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 16.12.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 91 „Hinteres Hofehfeld“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, einsch. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Fortführung westliche Entlastungsstraße“, sowie dem Entwurf der Begründung einsch. Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 5 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.01.2016 ersichtlich bekanntgemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 91 „Hinteres Hofehfeld“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, einsch. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Fortführung westliche Entlastungsstraße“, und Entwurf der Begründung einsch. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden Umweltbezugsgegenstände sind spätestens am 05.02.2016 bis 07.03.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.</p> <p>Bad Nenndorf, den 01.09.2016</p> <p>gez. Schmidt L.S. Stadtdirektor</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat den Bebauungsplan Nr. 91 „Hinteres Hofehfeld“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, einsch. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Fortführung westliche Entlastungsstraße“, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.05.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einsch. Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 und § 2 a BauGB beschlossen.</p> <p>Bad Nenndorf, den 01.09.2016</p> <p>gez. Schmidt L.S. Stadtdirektor</p>
<p>Planunterlagen</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskataster Maßstab: 1:1000</p> <p>Gemarkung: Horsten, Bad Nenndorf Flur: 2, 3</p> <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.</p> <p>© 2014 LGL Landschaft für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen Republikstadt Hannover-Harveste</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: LU-3/9/2015; Stand vom 03.11.2015).</p> <p>Rinteln, den 30.08.2016 LGL, Regionaldirektion Hannover-Harveste, Katasteramt Rinteln</p> <p>gez. Schenk L.S. (Unterschrift)</p>				<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Vorverlesungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 14.04.2015 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Hinteres Hofehfeld“, einsch. örtlicher Bauvorschriften, einsch. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Fortführung westliche Entlastungsstraße“, sowie dem Entwurf der Begründung einsch. Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 5 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Bad Nenndorf, den 01.09.2016</p> <p>gez. Schmidt L.S. Stadtdirektor</p>

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA1/2/3 Allgemeines Wohngebiet (siehe text. Festsetzungen § 1)	§ 4 2 BauNVO
MAS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,3 Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
GHmax 9,50 m Gehömax = maximale Gebäudehöhe (siehe text. Festsetzungen § 2)	§ 16 BauNVO
BAUWEISE: BAUGRENZE	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
I offene Bauweise, mit Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
II abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen Bauweise, ohne Begrenzung der Schattenebene	§ 22 BauNVO
O offene Bauweise	§ 22 BauNVO
Baugrenze	§ 23 BauNVO
VERKEHRSLÄCHEN	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
I öffentliche Verkehrsflächen	
II Straßenbegrenzungslinie	
FR öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: "Fuß- und Radweg"	
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
10 kV 10 kV Trafostation	
GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
O1 Örtliche Grünfläche Zweckbestimmung: "Reigenrückhaltebereich" (siehe text. Festsetzungen § 9 (1))	
O2 Örtliche Grünfläche Zweckbestimmung: "Parkanlage - Spiel und Kommunikation" (siehe text. Festsetzungen § 9 (2))	
O3 Örtliche Grünfläche Zweckbestimmung: "Lärmschutzwall" (siehe text. Festsetzungen § 9 (3))	
P Private Grünfläche Zweckbestimmung: "Lärmschutzwall" (siehe text. Festsetzungen § 9 (3))	
FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
I Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe text. Festsetzungen § 1 (1))	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
II Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe text. Festsetzungen § 7)	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
I Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 (6) BauNVO
II Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB
III Mit Geh- und Fahrräder zu Gunsten des Unterhaltungsflächen zu belastende Flächen (Unterhaltungsstellen)	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
IV Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwall (siehe text. Festsetzungen § 10 (2))	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
V Bezeichnung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche (siehe text. Festsetzungen § 10 (1))	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
VI Abgrenzung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche, die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen Grundniveau (siehe text. Festsetzungen § 10 (1))	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
VII Grenze der Schallpegel (> 56 dB(A)), die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen Grundniveau (siehe text. Festsetzungen § 10 (1))	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
VIII Abgrenzung der Teiländerung des B-Planes Nr. 91	

NÄCHTLICHE DARSTELLUNGEN (außerhalb des Plangebietes)

	Festgestaltung, unterirdisch
	Schutzstellen der Festgestaltung (4 m beidseits der Leitung)
	30 km/h-Stromleitung, unterirdisch

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Gebäude
	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
	Bemalung

I. BODENRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
Innhalb der festgesetzten WA 1-, WA 2- und WA 3-Gebiete werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO ausgeschlossen:
- Betriebe des Baherbergungsverwerkes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
(1) Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt begrenzt:
- in WA 1: max. 9,50 m
- in WA 2: max. 12,00 m
- in WA 3: max. 9,50 m
(2) Bezugsfläche ist die Oberkante der Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbaustand auf Höhe der mittleren Frontkante bis zur öffentlichen Verkehrsfläche ausreichenden Grundstücksgröße. Als maßgebender Bezugswert wird die höchste Punkt der Dachhaut definiert. Steig das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden, der zulässige Zuschlag ist die Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Baugrubenoberfläche. Bei Erdspundstellen, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

3. Abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Für das WA 2-Gebiet gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig) ohne Begrenzung der Gebäudetiefe. Die maximale Gebäudehöhe wird durch die Festsetzung des B-Planes definiert.

4. Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebieten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innhalb der festgesetzten WA-Gebiete wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebieten wie folgt begrenzt:
WA 1 - Gebiet max. 2
WA 2 - Gebiet max. 6
WA 3 - Gebiet max. 4

5. Überschreitung der Grundflächenzahl (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO beschriebenen baulichen Anlagen (Erdgängen und Nebenbauten sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) um max. 25 % überschritten werden.

6. Nebenanlagen, Carports und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12, 14 und 19 BauNVO)
Innhalb der WA-Gebiete (WA1-WA2/3) sind auf der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten, nicht überbauten Grundstücksfläche (Bereich der Vorgärten) bis zu einer Tiefe von 1 m im Nebenanlagen, Carport, offene Garagen und Garagen nicht zulässig. § 14 und § 12 (6) BauNVO. Bei Erdkugeln bilden die der Erschließung des Grundstückes dienende Grundstücksfläche der Vorgartenebene (Zählbereich).

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
(1) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Anforderungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) zu berücksichtigen. Die genannten Funktionen sind nachfolgend in § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgelegt:
- heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste (siehe Hinweis). Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammfuß mit einem Stammumfang von 2 cm zu pflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 7 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 und 2 (siehe Hinweis).
(2) Die im Planmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstellen auszuführen. Die gesamten Planmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

8. Anzupflanzende Bäume - auf privaten Flächen - (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
(1) Je angelegene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstellen mindestens ein Laubbäum oder ein Gehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammfuß mit einem Stammumfang von 2 cm zu pflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 7 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 und 2 (siehe Hinweis).
(2) Die im Planmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstellen auszuführen. Die gesamten Planmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

9. Öffentliche und private Grünflächenfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)
(1) Innhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche - O 1 - (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Reigenrückhaltebereich“ i.V.m. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind bei der Realisierung folgende Anforderungen zu berücksichtigen:
- Die Flächen sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammfuß mit einem Stammumfang von 2 cm zu pflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 7 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 und 2 (siehe Hinweis).
(2) Innhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche - O 2 - mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Kommunikationsfläche“ i.V.m. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind bei der Realisierung folgende Anforderungen zu berücksichtigen:
- Die Flächen sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammfuß mit einem Stammumfang von 2 cm zu pflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 7 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 und 2 (siehe Hinweis).
(3) Innhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche - O 3 - und der privaten Grünfläche (P) mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ sind standortgerecht, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste (siehe Hinweis). Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammfuß mit einem Stammumfang von 2 cm zu pflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 7 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 und 2 (siehe Hinweis).
(4) Die im Planmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstellen auszuführen. Die gesamten Planmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

10. Lärmschutz Innhalb der festgesetzten WA - Gebiete (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
HINWEIS OHNE NORMCHARAKTER: Die nachfolgend zitierten DIN-Vorschriften können während der Sachbearbeitung in der Verwaltung der Samtgemeinde Nenndorf, Roderstraße 13a, 31542 Bad Nenndorf, eingesehen werden.
Innhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) sind aufgrund der vorhandenen Verkehrsmittel (Horster Feld) gegenüber der gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen erhöhte Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen. Diese sind durch die Straße Horster Feld neuverlegten Lärmschutzmaßnahmen werden gegen Außenlärm durch Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (aktuelle Lärmschutzmaßnahmen sind im Plan dargestellt).
Die im Plan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beschreiben. Die Berechnung wird auf die aktuellen dachseitigen Regenwasser- und Abwasserleitungen (DIN 18005) im VDI-Richtlinie 1710 bzw. auf die VDI 1945.
(1) **Festsetzung des passiven Schallschutzes**
1. Innhalb der in den WA 1/WA 2/3-Gebieten festgesetzten Lärmpegelbereiche II bis III sind die in der DIN 4109 (in der Fassung von 1989), Tabelle 10 angegebenen Schalldämm-Maße R_w für Wände und Fensterelemente in Kombination mit Außenlärm zu realisieren. Um das erforderliche R_w zu realisieren, müssen die Fenster mit einer Fensterelemente mit einer R_w von R_w + 2 dB aufweisen (vergl. DIN 4109 - in der Fassung von 1989, Tabelle 11, Fußnote 1).
Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 (in der Fassung von 1989) gem. nachfolgenden Tabellen vorzusehen (Festsetzung von konkreten Schalldämm-Maßen):

Lärmpegelbereich	Maßgebender Außenlärmpegel (L _{WA}) in dB(A)	R _w in dB (0,5)	R _w in dB (0,5)
I	56 bis 60	30	30
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	35

*) resultierendes, bewertetes Bau-Schalldämm-Maß
2. Für die im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche II sind bei Schallschirmen und Kinderzimmern schallschirmende Lüftungsöffnungen (mit einem Schalldämm-Maß der Fenster, die an der strahlungsseitigen Seite (Horster Feld) angeordnet werden, entsprechenden Einflüge (Dämmmaß) oder äquivalente Maßnahmen (z.B. Innenverleumdung) vorzusehen (vgl. DIN 1945).
3. Ab einer Schallschirmhöhe von mindestens 58 dB(A) sind schichtenweise Außenoberflächen der Obergeschosse (1. und 2. Obergeschoss wie z.B. Loggien und Balkone) nur auf der von der Gebäudeweite (Straßen) abgewandten Gebäudeseite im direkten Strahlbereich des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine geeignete Abschirmmaßnahme (z.B. Wand oder Nebenabstände) oder durch bauliche Schutzmaßnahmen (z.B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schutzmaßnahmen) geschützt werden. Dies ist im Einzelfall zu prüfen. Die relevante Linie der Schutzvorrichtung ist im B-Plan durch Planzeichen gekennzeichnet.
4. Unter Erdtrocknung eines Einzelanwesens kann von der o.g. schallschirmenden Anforderungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bauwerkstruktur (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen, abweichende Bauweise im WA 2 in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenbaustruktur einzelner Baukörper) abgewichen werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 BauGB)

1. Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf die im Bebauungsplan festgesetzten WA-Gebiete (WA 1, WA 2 und WA 3).

2. Erdtröndungen
Parallel zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Grundstücksanfriederungen eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen. Baugruben sind die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche im ausgebauten Zustand.

3. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gem. § 9 Abs. 5 Nr.6a, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Z. 500,00 € geahndet werden.

III. HINWEISE

a. Rechtsgrundlagen
1. **Rechtsgrundlagen (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1746).
2. **BauNVO**
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanVorschriften - PlanV)**
in der Fassung vom 3. April 2012 (Bt. Nr. 6) (BGBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2014 (Bt. Nr. 6) (BGBl. I S. 206).
4. **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NiedSachsVG)**
in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. November 2019 (Nds. GVBl. S. 311).
5. **Niedersächsische Bauordnung (BauBO)**
in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2014 (Nds. GVBl. S. 206).
6. **Archäologische Denkmalschutz**
Aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes liegen archäologische Grabungsfunde vor. Mit dem Bauen sind die archäologischen Grabungsfunde zu berücksichtigen. Die genannten Funktionen sind nachfolgend in § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgelegt:
- heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste (siehe Hinweis). Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammfuß mit einem Stammumfang von 2 cm zu pflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 7 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 und 2 (siehe Hinweis).
(2) Die im Planmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstellen auszuführen. Die gesamten Planmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

8. Anzupflanzende Bäume - auf privaten Flächen - (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
(1) Je angelegene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstellen mindestens ein Laubbäum oder ein Gehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammfuß mit einem Stammumfang von 2 cm zu pflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 7 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 und 2 (siehe Hinweis).
(2) Die im Planmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstellen auszuführen. Die gesamten Planmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

9. Öffentliche und private Grünflächenfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)
(1) Innhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche - O 1 - (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Reigenrückhaltebereich“ i.V.m. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind bei der Realisierung folgende Anforderungen zu berücksichtigen:
- Die Flächen sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammfuß mit einem Stammumfang von 2 cm zu pflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 7 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 und 2 (siehe Hinweis).
(2) Innhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche - O 2 - mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Kommunikationsfläche“ i.V.m. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind bei der Realisierung folgende Anforderungen zu berücksichtigen:
- Die Flächen sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammfuß mit einem Stammumfang von 2 cm zu pflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 7 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 und 2 (siehe Hinweis).
(3) Innhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche - O 3 - und der privaten Grünfläche (P) mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ sind standortgerecht, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste (siehe Hinweis). Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammfuß mit einem Stammumfang von 2 cm zu pflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 7 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 und 2 (siehe Hinweis).
(4) Die im Planmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstellen auszuführen. Die gesamten Planmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

10. Lärmschutz Innhalb der festgesetzten WA - Gebiete (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
HINWEIS OHNE NORMCHARAKTER: Die nachfolgend zitierten DIN-Vorschriften können während der Sachbearbeitung in der Verwaltung der Samtgemeinde Nenndorf, Roderstraße 13a, 31542 Bad Nenndorf, eingesehen werden.
Innhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) sind aufgrund der vorhandenen Verkehrsmittel (Horster Feld) gegenüber der gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen erhöhte Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen. Diese sind durch die Straße Horster Feld neuverlegten Lärmschutzmaßnahmen werden gegen Außenlärm durch Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (aktuelle Lärmschutzmaßnahmen sind im Plan dargestellt).
Die im Plan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beschreiben. Die Berechnung wird auf die aktuellen dachseitigen Regenwasser- und Abwasserleitungen (DIN 18005) im VDI-Richtlinie 1710 bzw. auf die VDI 1945.
(1) **Festsetzung des passiven Schallschutzes**
1. Innhalb der in den WA 1/WA 2/3-Gebieten festgesetzten Lärmpegelbereiche II bis III sind die in der DIN 4109 (in der Fassung von 1989), Tabelle 10 angegebenen Schalldämm-Maße R_w für Wände und Fensterelemente in Kombination mit Außenlärm zu realisieren. Um das erforderliche R_w zu realisieren, müssen die Fenster mit einer Fensterelemente mit einer R_w von R_w + 2 dB aufweisen (vergl. DIN 4109 - in der Fassung von 1989, Tabelle 11, Fußnote 1).
Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 (in der Fassung von 1989) gem. nachfolgenden Tabellen vorzusehen (Festsetzung von konkreten Schalldämm-Maßen):

Lärmpegelbereich	Maßgebender Außenlärmpegel (L _{WA}) in dB(A)	R _w in dB (0,5)	R _w in dB (0,5)
I	56 bis 60	30	30
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	35

*) resultierendes, bewertetes Bau-Schalldämm-Maß
2. Für die im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche II sind bei Schallschirmen und Kinderzimmern schallschirmende Lüftungsöffnungen (mit einem Schalldämm-Maß der Fenster, die an der strahlungsseitigen Seite (Horster Feld) angeordnet werden, entsprechenden Einflüge (Dämmmaß) oder äquivalente Maßnahmen (z.B. Innenverleumdung) vorzusehen (vgl. DIN 1945).
3. Ab einer Schallschirmhöhe von mindestens 58 dB(A) sind schichtenweise Außenoberflächen der Obergeschosse (1. und 2. Obergeschoss wie z.B. Loggien und Balkone) nur auf der von der Gebäudeweite (Straßen) abgewandten Gebäudeseite im direkten Strahlbereich des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine geeignete Abschirmmaßnahme (z.B. Wand oder Nebenabstände) oder durch bauliche Schutzmaßnahmen (z.B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schutzmaßnahmen) geschützt werden. Dies ist im Einzelfall zu prüfen. Die relevante Linie der Schutzvorrichtung ist im B-Plan durch Planzeichen gekennzeichnet.
4. Unter Erdtrocknung eines Einzelanwesens kann von der o.g. schallschirmenden Anforderungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bauwerkstruktur (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen, abweichende Bauweise im WA 2 in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenbaustruktur einzelner Baukörper) abgewichen werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 BauGB)

1. Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf die im Bebauungsplan festgesetzten WA-Gebiete (WA 1, WA 2 und WA 3).

2. Erdtröndungen
Parallel zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Grundstücksanfriederungen eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen. Baugruben sind die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche im ausgebauten Zustand.

3. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gem. § 9 Abs. 5 Nr.6a, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Z. 500,00 € geahndet werden.

III. HINWEISE

a. Rechtsgrundlagen
1. **Rechtsgrundlagen (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1746).
2. **BauNVO**
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanVorschriften - PlanV)**
in der Fassung vom 3. April 2012 (Bt. Nr. 6) (BGBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2014 (Nds. GVBl. S. 206).
4. **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NiedSachsVG)**
in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. November 2019 (Nds. GVBl. S. 311).
5. **Niedersächsische Bauordnung (BauBO)**
in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2014 (Nds. GVBl. S. 206).
6. **Archäologische Denkmalschutz**
Aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes liegen archäologische Grabungsfunde vor. Mit dem Bauen sind die archäologischen Grabungsfunde zu berücksichtigen. Die genannten Funktionen sind nachfolgend in § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgelegt:
- heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste (siehe Hinweis). Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammfuß mit einem Stammumfang von 2 cm zu pflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 7 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 und 2 (siehe Hinweis).
(2) Die im Planmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstellen auszuführen. Die gesamten Planmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

8. Anzupflanzende Bäume - auf privaten Flächen - (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
(1) Je angelegene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstellen mindestens ein Laubbäum oder ein Gehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammfuß mit einem Stammumfang von 2 cm zu pflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 7 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 und 2 (siehe Hinweis).
(2) Die im Planmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstellen auszuführen. Die gesamten Planmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

9. Öffentliche und private Grünflächenfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)
(1) Innhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche - O 1 - (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Reigenrückhaltebereich“ i.V.m. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind bei der Realisierung folgende Anforderungen zu berücksichtigen:
- Die Flächen sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammfuß mit einem Stammumfang von 2 cm zu pflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 7 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 und 2 (siehe Hinweis).
(2) Innhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche - O 2 - mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Kommunikationsfläche“ i.V.m. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind bei der Realisierung folgende Anforderungen zu berücksichtigen:
- Die Flächen sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammfuß mit einem Stammumfang von 2 cm zu pflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 7 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 und 2 (siehe Hinweis).
(3) Innhalb der im Be