

GEMEINDE BAD NENNDORF

LANDKREIS SCHAUMBURG

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE BAD NENNDORF

BEGRÜNDUNG (§ 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH (BAUGB))

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 „HINTER DEN HÖFEN“

2. ÄNDERUNG

ENDFASSUNG VOM 26.05.1999

Urschrift

INHALTSVERZEICHNIS

0.	Rechtliche Grundlagen.....	1
1.	Anlaß der Planaufstellung.....	1
2.	Räumliche Lage / Bestand.....	2
2.1	Geltungsbereich.....	2
3.	Stand der verbindlichen Bauleitplanung.....	2
4.	Planungsziele.....	2
5.	Inhalt des Bebauungsplans.....	3
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	3
5.3	Bauweise, Baugrenzen.....	4
5.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	4
5.5	Flächen für Versorgungsanlagen.....	4
5.6	Kinderspielplatz.....	4
5.7	Natur und Landschaft.....	4
5.8	Ver- und Entsorgung.....	4
5.8.1	Fernmeldenetz.....	4
5.8.2	Gas.....	4
5.8.3	Strom.....	5
5.8.4	Wasser.....	5
5.8.5	Löschwasserversorgung.....	5
5.8.6	Abwasserbeseitigung.....	5
5.8.7	Regenwasserbeseitigung.....	5
5.8.8	Schmutzwasserbeseitigung.....	5
5.8.9	Abfallbeseitigung.....	5
6.	Flächenbilanz.....	5
7.	Durchführung des Bebauungsplanes.....	5
7.1	Bodenordnende Maßnahmen.....	5
7.2	Kosten.....	6
8.	Beschluß- und Bekanntmachungsdaten.....	6

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 16 „Hinter den Höfen“, 2. Änderung

0. Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen der Planung sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 123), zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) sowie DIN 18003
4. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch den Artikel 8 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
5. Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) in der Fassung vom 2. Juli 1990 (NGVBL. S. 235)
6. Gesetz über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen - Abfallgesetz (AbfG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501), zuletzt geändert durch den Artikel 6 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

1. Anlaß der 2. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 16 wurde in den Jahren 1979/80 aufgestellt, um zwischen der Rodenberger Allee, der Geckstraße und der B 65 am damaligen Ortsrand ein größeres Wohngebiet auszuweisen. Auf erheblichen Anteilen der damals noch unbebauten Flächen wurde eine Bebauung mit eingeschossigen Gartenhofhäusern festgesetzt. Immerhalb von relativ kurzer Zeit sind dort auch eine Reihe von Gartenhofhäusern erstellt worden, auf den übrigen Flächen freistehende (Einfamilien-) Häuser.

Eine Fläche ist bis heute nicht bebaut. Auch hier soll nun eine Wohnbebauung entstehen. Es ist aber mittlererweile nahezu unmöglich, Interessenten für den Bau eines Gartenhofhauses zu finden. Das noch unbebaute Flurstück grenzt an drei Seiten (im Norden -durch eine schmale Grünfläche abgegrenzt-, im Osten und im Süden) an Bebauungen mit überwiegend freistehenden Wohnhäusern.

Inhalt dieser 2. Bebauungsplanänderung ist deshalb die Herausnahme der Festsetzung „Gartenhofhaus“ für die noch unbebaute Fläche und eine Anpassung der Festsetzungen für diese Fläche an die oben genannten angrenzenden Bereiche.

2. Räumliche Lage / Bestand

Das Gebiet der 2. Änderung befindet sich am östlichen Rand des Plangebietes des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 16. Das Änderungsgebiet grenzt im Osten an eine öffentliche Straße (Geckstraße), im Süden und Westen sind Reine Wohngebiete ausgewiesen. Im Norden existiert ein Allgemeines Wohngebiet, vom Änderungsbereich durch einen in einem Grünzug verlaufenden Bachlauf abgegrenzt. Das Plangebiet der 2. Änderung selbst ist in der östlichen Hälfte mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut. Das Änderungsgebiet ist voll erschlossen.

2.1 Geltungsbereich

Das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 umfaßt die Flurstücke 28/63 und 28/8, Flur 18 der Gemarkung Bad Nenndorf.

3. Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Im Gebiet der 2. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 16 ist zur Zeit ein Reines Wohngebiet ausgewiesen. Im westlichen Teil ist eine Gartenhofhausbebauung, für den östlichen Teil eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Planungsziele

Wie schon unter Punkt 1 ausgeführt, soll im westlichen Plangebiet analog zur östlichen Gebietshälfte der 2. Änderung eine offene Wohnbebauung festgesetzt werden. Die veränderte Bauform erfordert es, daß auch die Baugrenzen angepaßt werden. Diese Veränderung führt zu keinerlei Einschränkungen in der Nutzbarkeit des schon bebauten Grundstücks, ermöglicht aber auf dem noch unbebauten Grundstück eine zeitgemäße und dem Umfeld angepaßte Bebauung. Angrenzende, vor Einsicht zu schützende Gartenhofbereiche werden bedingt durch die Stellung der vorhandenen Bebauung durch die mögliche neue Bebauung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

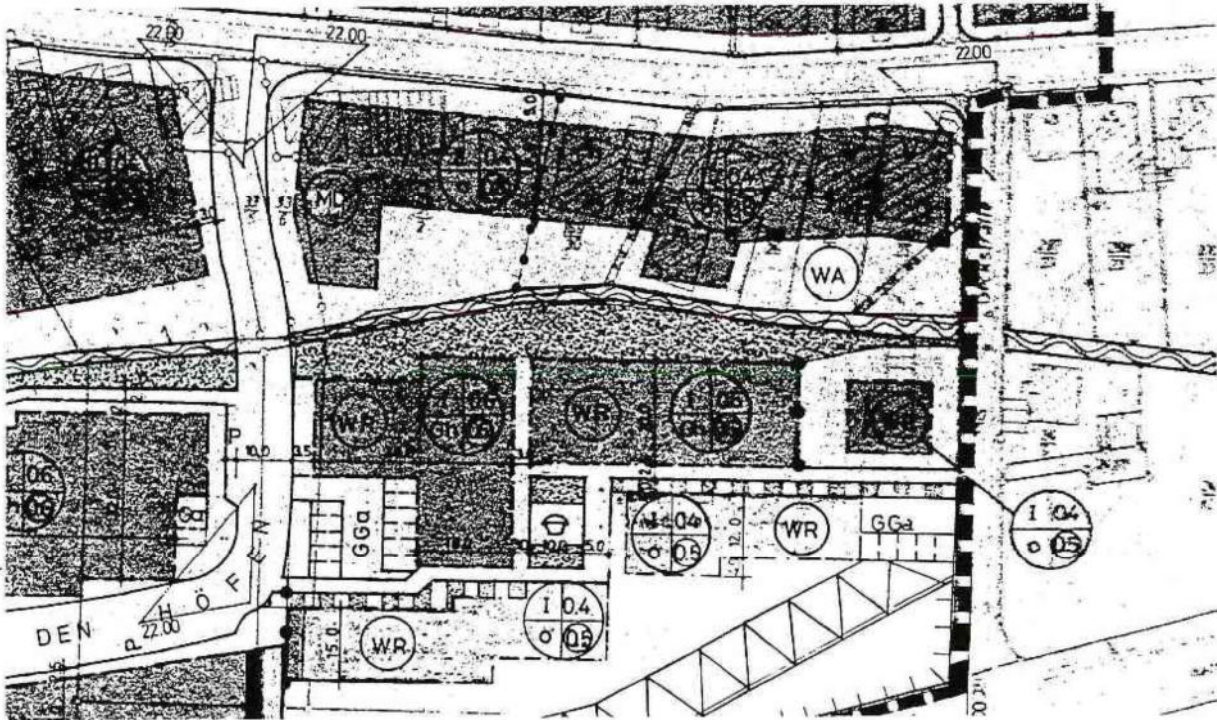


Abb.: Ausschnitt aus dem gültigen Bebauungsplan Nr. 16 (Verkleinerung)

5. Inhalt der Bebauungsplanänderung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes wird nicht verändert. Sie entspricht der Nutzung im Umfeld.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) und / oder die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 dahingehend geändert, daß die GRZ nun für das ganze Gebiet mit 0,4 festgesetzt wird (bisher nur im östlichen Teil). Im westlichen Teil des Änderungsgebietes (bisher Gartenhofbebauung mit einer GRZ von 0,6) ergibt diese reduzierte Festsetzung praktisch keine geringere Nutzungsmöglichkeit, da anstatt einer flächenintensiven Gartenhofbebauung nun eine offene Bebauung möglich ist.

Auf die Ausweisung einer Geschößflächenzahl wird in der Bebauungsplanänderung verzichtet, da auch ohne deren Festsetzung wie bisher eine Bebauung mit einem Vollgeschöß und einem Dachgeschöß möglich ist.

5.3 Bauweise, Baugrenzen

Wesentlicher Grund für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist die z. Z. festgesetzte, aber heute im Städtebau kaum noch gebräuchliche und gewünschte Bauweise „Gartenhofhaus“. Entsprechend dem bebauten Umfeld und zeitgemäßen Nutzungsansprüchen wird nun eine offene Bauweise ausgewiesen. Die Baugrenzen werden so verändert, daß eine städtebaulich sinnvolle Anordnung der Gebäude und baulichen Anlagen möglich ist.

5.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Sämtliche Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 16 bezüglich der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen werden in dieser 2. Änderung unverändert übernommen.

5.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen befinden sich im Änderungsgebiet nicht.

5.6 Kinderspielplatz

Da im Änderungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 16 die Wohnflächen nicht verändert werden, ist kein gesonderter Nachweis von Spielplatzflächen erforderlich.

5.7 Natur und Landschaft

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 erfolgen keine über das bisherige Maß hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Durch die Reduzierung der GRZ im westlichen Änderungsgebiet wird sogar eine Verringerung der Eingriffe erreicht.

5.8 Ver- und Entsorgung

5.8.1 Fernmeldenetz

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist gesichert.

5.8.2 Gas

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas erfolgt durch die Wesertal GmbH, Hameln.

5.8.3 Strom

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom erfolgt durch die Wesertal GmbH, Hameln.

5.8.4 Wasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg, Lindhorst.

5.9.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung im Interesse des Brandschutzes erfolgt durch die zu verlegenden Trinkwasserleitungen. Die Löschwasserentnahme ist durch vorhandene Hydranten sichergestellt.

5.8.6 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

5.8.7 Regenwasserbeseitigung

Die Oberflächenentwässerung der privaten Verkehrsflächen und der Dachflächen erfolgt im gesamten Plangebiet grundsätzlich über Regenwasserkanäle in die Vorflut.

5.8.8 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an das von der Samtgemeinde Nenndorf betriebene Klärwerk Bad Nenndorf mit ausreichenden Kapazitäten.

5.8.9 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Schaumburg.

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Änderungsgebietes beträgt 0,12 ha.

7. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanänderungsgebietes sollen kurzfristig durchgeführt werden.

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Änderungsgebiet nicht erforderlich.

7.2 Kosten

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanänderungsgebietes entstehen der Gemeinde Bad Nenndorf voraussichtlich keine Kosten.

8. Beschluß und Bekanntmachungsdaten

- Aufstellungsbeschluß nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB gefaßt vom Rat der Gemeinde am _____ und ortsüblich bekanntgemacht nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am _____.
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 10./11./13.10.1998 und durchgeführt vom 19.10.1998 bis einschließlich zum 19.11.1998.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.10.1998.
- Entwurfzustimmung und öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen vom Rat der Gemeinde am 24.02.1999, ortsüblich bekanntgemacht am 06./07.03.1999 und durchgeführt vom 15.03.1999 bis einschließlich zum 15.04.1999.
- Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom _____.
- Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB und Begründungsbeschluß nach § 9 Abs. 8 BauGB gefaßt vom Rat der Gemeinde am 26.05.1999.
- Satzungsbeschluß nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 23.6.1999.

Bad Nenndorf, den 2.7. 1999

Gemeinde Bad Nenndorf


(Heringslack)
Bürgermeisterin




(Möllmann)
Gemeindedirektor

Bebauungsplan Nr. 16 „Hinter den Höfen“, 2. Änderung

- Ergebnisse der TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB -

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange
02	Landkreis Schaumburg
02.1	Amt für Zivil- und Katastrophenschutz Stellungnahme vom 18.10.1998. Es wurden keine Anregungen geäußert. <u>Beachtung im Planverfahren:</u> Kenntnisnahme.
02.2	Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft, Stellungnahme vom 11.11.1998. Hinweis, daß nach der Unterhaltsordnung für Gewässer des Landkreises Schaumburg Einfriedungen an Gewässern nicht höher als 1 m sein dürfen und einen Mindestabstand von 0,8 m einhalten müssen. Der Änderungsbereich befindet sich in der Schutzzone III b des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf. <u>Beachtung im Planverfahren:</u> Kenntnisnahme. Die Unterhaltsordnung für Gemeinden bezieht sich auf nachgeordnete Genehmigungsverfahren. Der Hinweis auf die Schutzzone des Heilquellenschutzgebietes wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
02.3	Amt für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung, Stellungnahme vom 26.10.1998. Es werden keine Anregungen geäußert. <u>Beachtung im Planverfahren:</u> Kenntnisnahme. Bauordnungsamt, Stellungnahme vom 19.11.1998. Gartenhofbauweise ist dadurch gekennzeichnet, daß der Gartenhof fremder Sicht entzogen ist. Innerhalb dieser Gebiete muß gewährleistet sein, daß die Einsicht unterbunden wird. Da nun eine Teilfläche der Gartenhofbauweise zur offenen Bauweise wird, können angrenzende Eigentümer in Ihren Rechten beeinträchtigt werden. <u>Beachtung im Planverfahren:</u> Der Anregung wird nicht gefolgt. Die angrenzenden Eigentümer werden nicht in Ihren Rechten beeinträchtigt, da die Häuser auf den an

Bebauungsplan Nr. 16 „Hinter den Höfen“, 2. Änderung

- Ergebnisse der TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB -

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange
----------	-----------------------------

den Änderungsbereich angrenzenden Grundstücken zum einen selber nicht typischen Gartenhofhäusern entsprechen, zum anderen ihre Gartenhöfe so ausgerichtet sind, daß vom Änderungsgebiet keine Einsicht in diese schützenswerten Bereiche besteht.

07 Elektrizitätswerk Wesertal GmbH, Stellungnahme vom 23.10.1998.

Es wird die Anregung geäußert, bestehende Gasleitungen, Mittelspannungserdkabel der Leitung 1117 und Niederspannungserdkabel im Bebauungsplan mit aufzunehmen. Von einer zukünftigen Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern sollte in den Leitungsbereichen abgesehen werden.

Beachtung im Planverfahren:

Kenntnisnahme. Die Erdleitungen für die Stromversorgung liegen (bis auf einen Hausanschluß) nicht im Plangebiet der 2. Änderung. Die Gasleitung liegt zum Teil auf der Gebietsgrenze und wird von Bebauung freigehalten.

10 Handwerkskammer Hannover, Stellungnahme vom 11.11.1998.

Es werden keine Anregungen geäußert.

Beachtung im Planverfahren:

Kenntnisnahme

12 Katasteramt Rinteln, Stellungnahme vom 02.11.1998.

Es werden keine Anregungen geäußert.

Beachtung im Planverfahren:

Kenntnisnahme

18 Deutsche Telekom AG Hannover, Stellungnahme vom 08.10.1998.

Hinweis über eine frühzeitige Anzeige über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen.

Beachtung im Planverfahren:

Kenntnisnahme

Bebauungsplan Nr. 16 „Hinter den Höfen“, 2. Änderung

- Ergebnisse der TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB -

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange
20	Polizeiinspektion Schaumburg , Stellungnahme vom 16.10.1998. Es werden keine Anregungen geäußert. <u>Beachtung im Planverfahren:</u> Kenntnisnahme.
21	Preussen Elektra Netz Hannover , Stellungnahme vom 12.11.1998 Es werden keine Anregungen geäußert. <u>Beachtung im Planverfahren:</u> Kenntnisnahme.
23	Ruhrgas AG (PLEdoc GmbH Essen) , Stellungnahme vom 20.10.1998. Es werden keine Anregungen geäußert. <u>Beachtung im Planverfahren:</u> Kenntnisnahme.
25	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim , Stellungnahme vom 03.11.1998 Es werden keine Anregungen geäußert. <u>Beachtung im Planverfahren:</u> Kenntnisnahme.
40	Nieders. Landesamt für Bodenforschung , Stellungnahme vom 26.10.1998. Es werden keine Anregungen geäußert. <u>Beachtung im Planverfahren:</u> Kenntnisnahme.

Bebauungsplan Nr. 16 „Hinter den Höfen“, 2. Änderung

- Ergebnisse der TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB -

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange
----------	-----------------------------

02	Landkreis Schaumburg , Stellungnahme vom 15.04.1999
-----------	--

Es wurden keine Anregungen geäußert.

Beachtung im Planverfahren:
Kenntnisnahme.

07	Elektrizitätswerk Wesertal GmbH , Stellungnahme vom 19.04.1999.
-----------	--

Es werden keine Bedenken geäußert.

Es wird darum gebeten, bestehende Gasleitungen, Mittelspannungserdkabel der Leitung 1117 und Niederspannungserdkabel im Bebauungsplan mit aufzunehmen. Von einer zukünftigen Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern sollte in den Leitungsbereichen abgesehen werden.

Beachtung im Planverfahren:
Kenntnisnahme. Die Erdleitungen für die Stromversorgung liegen (bis auf einen Hausanschluß) nicht im Plangebiet der 2. Änderung. Die Gasleitung liegt zum Teil auf der Gebietsgrenze und wird von Bebauung freigehalten.

12	Katasteramt Rinteln , Stellungnahme vom 15.03.1999.
-----------	--

Es werden keine Anregungen geäußert. Es wird darum gebeten, das Vollständigkeitsdatum (Stand vom 30.06.1998) einzutragen.

Beachtung im Planverfahren:
Kenntnisnahme. Das Datum wird eingetragen.

20	Polizeiinspektion Schaumburg , Stellungnahme vom 08.03.1999.
-----------	---

Es werden keine Anregungen geäußert.

Beachtung im Planverfahren:
Kenntnisnahme.

Bebauungsplan Nr. 16 „Hinter den Höfen“, 2. Änderung

- Ergebnisse der TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB -

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange
21	Preussen Elektra Netz Hannover , Stellungnahme vom 17.03.1999 Es werden keine Anregungen geäußert. <u>Beachtung im Planverfahren:</u> Kenntnisnahme.
23	Ruhrgas AG (PLEdoc GmbH Essen) , Stellungnahme vom 03.03.1999. Es werden keine Anregungen geäußert. <u>Beachtung im Planverfahren:</u> Kenntnisnahme.
	Bezirksregierung Braunschweig , Stellungnahme vom 10.03.1999 Es werden aus ziviler luftverkehrsrechtlicher Sicht keine Anregungen geäußert. <u>Beachtung im Planverfahren:</u> Kenntnisnahme.