PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf diesen Bebauungsplan Nr. 16, "Hinter den Höfen", 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen beschlossen.

Bad Nenndorf, den 06.11.2013

Bürgermeisterin — Stadtdirektor

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am **17.10.2012** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **11.05.2013** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Nenndorf, den 06.11.2013

Stadtdirektor

2. Planunterlage

Kartengrundlage - Liegenschaftskarte: Gemarkung: Bad Nenndorf, Flur: 18

Maßstab: 1: 1000

Die Verwertung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002 (Nds GVBl. 2003). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2013). 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.

ÖbVI Flebbe und Balke, Springe

Springe, den 05.05.2014

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Ivar Henckel, Architekt, Stadtplaner (AK Nds, SRL)
• plan Hc • Büro für Stadtplanung, Schmiedeweg 2, 31542 Bad Nenndorf
www.planhc.de

• plan Hc •
Büro für Stadtplanung
Dipl.-Ing. Ivar Henckel • Architekt
Schmiedeweg 2 • 31542 Bad Nenndorf
www.planhc.de

Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am **17.04.2013** dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die Öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Auslegungsbeschluss ist am **11.05.2013** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **21.05.** bis einschl. **21.06.2013** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Nenndorf, den 06.11.2013

Stadtdirektor

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **30.10.2013** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Nenndorf, den 06.11.2013

Stadtdirektor

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.05.2014 rechtsverbindlich geworden.

Bad Nenndorf, den 29.05.2014

Stadtdirektor

7. 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 24.04.2019

Stadtdirektor

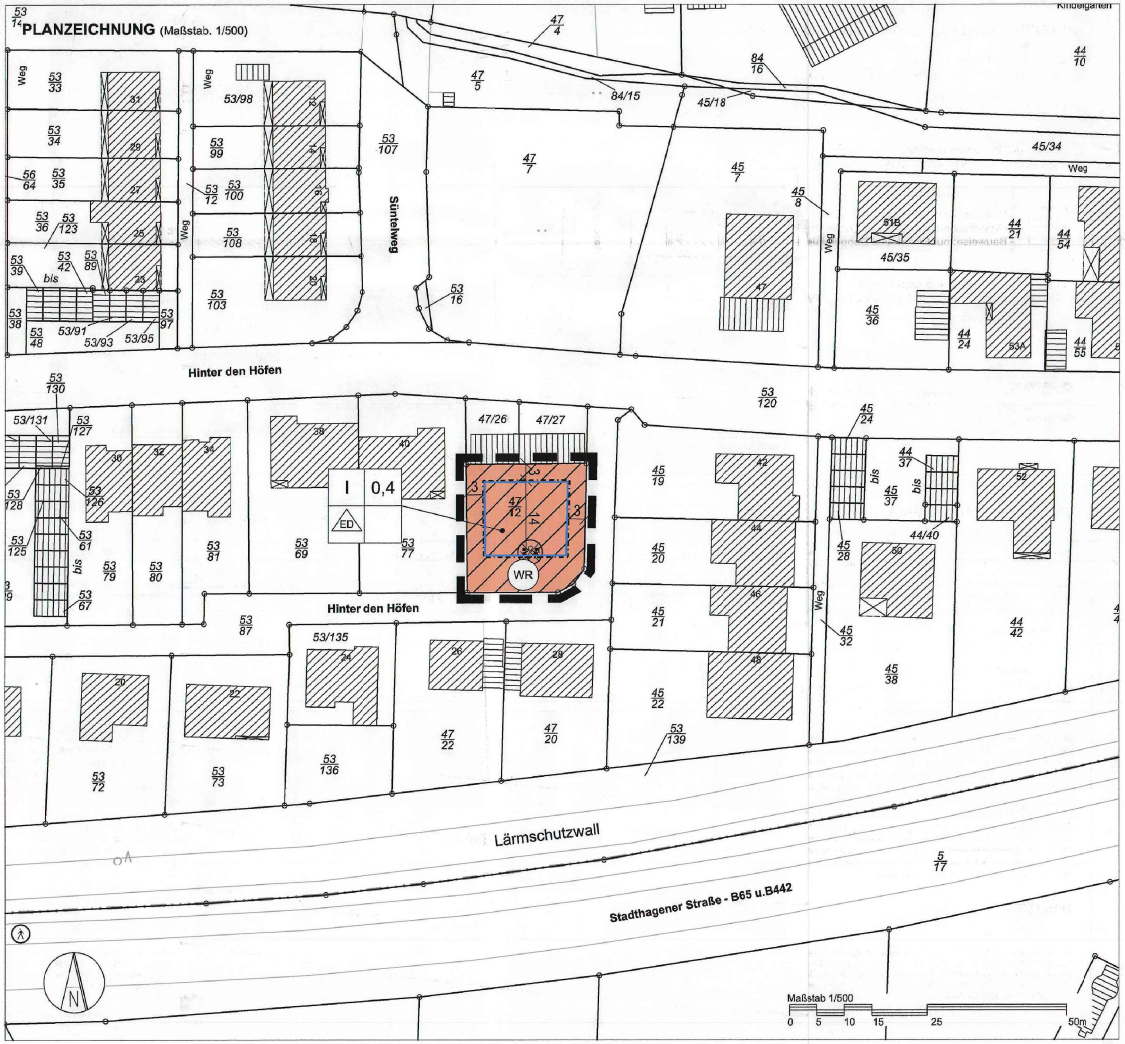
8. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bad Nenndorf, den 24.04.2019

Stadtdirektor

PLANZEICHNUNG (Maßstab. 1/500)



PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO 1990)

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO1990)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO1990)

Nutzungsschablone
- Vollgeschosse als Höchstmaß: I
- Grundflächenzahl (GRZ) als Dezimalzahl: 0,4
- Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO1990)

Baugrenze

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind die ausnahmsweise zulässige Nutzungen in Anwendung des § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke und den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird auf eins (I) begrenzt.

3. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Im WR sind höchstens 2 Wohnungen im Einzelhaus zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Einzelwohnung zulässig.

4. Pflanzmaßnahmen

Je angefangene 500 m² Grundstück ist innerhalb der Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein klein- bis mittelkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben in der Anlage der Begründung. Die Pflanzmaßnahmen sind nach Beginn der Baumaßnahmen spätestens jedoch innerhalb der anschließenden Vegetationsperiode durchzuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

5. Schallschutz

Die maßgeblichen Außenlärmwerte durch den Verkehr an der B 65 liegen nachts an der südlichen Baugrenze im Lärmpegelbereich 3 nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Daher wird festgesetzt, dass weitere passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen des Gebäudes durchzuführen sind. An den Außenbauteilen muss ein bewertetes Schalldämmaß von mindestens 35 dB (wie es mit dem Einbau einer üblichen Wärmeschutzverglasung geschieht) erreicht werden.

HINWEISE

- Heilquellenschutz

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist ausschließlich über die belebte Bodenzone (Flächen- bzw. Muldenversickerung) zulässig. Sickerschächte oder vergleichbarer Anlagen sind nicht zulässig. Geothermische Nutzungskonzepte - sofern vorgesehen - sind im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu begutachten.

HINWEISE

- Archäologische Denkmalpflege

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: berthold@SchaumburgerLandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Rechtsgrundlage

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zuletzt geltenden Fassung.

Landkreis Schaumburg

Stadt Bad Nenndorf

Bebauungsplan Nr. 16 „Hinter den Höfen“, 4. Änderung

M. 1 : 500

URSCHRIFT

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2012

Planung: • plan Hc • Büro für Stadtplanung, Architekt • Stadtplaner Dipl.-Ing. Ivar Henckel (AK Nds)