

Stadt Bad Nenndorf

Bebauungsplan Nr. 11 „Hassenzinne“ 2. Änderung

Begründung



Übersichtsplan 1 : 5.000

Übersichtsplan

Urschrift

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass der 2. Änderung.....	3
2. Räumliche Lage / Bestand	3
3. Geltungsbereich.....	3
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
5. Planungsziele	3
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	4
6.3 Bauweise, Baugrenzen	5
6.4 Nebenanlagen.....	5
6.5 Verkehrsflächen.....	5
6.6 Stellplätze und Garagen	5
6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	5
6.8 Natur und Landschaft	6
6.9 Ver- und Entsorgung	6
7. Durchführung des Bebauungsplanes.....	6
7.1 Bodenordnende Maßnahmen	6
7.2 Überschlägig ermittelte Kosten und deren Finanzierung.....	6
8. Flächengliederung.....	6
9. Zusammenfassung der Ergebnisse aus den Verfahren der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	7
9.1 Bürgerbeteiligung.....	7
9.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	7

ANLAGE :

Baufachliche Stellungnahme Dipl.-Ing. Otto Uthe vom 14.06.2001

1. Anlass der 2. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 11 "Hassenzinne" setzt im Änderungsgebiet auf der östlichen Teilfläche (Flurstücke 36/2 und 36/4) Gartenhofhäuser fest. Diese Bauform wird schon seit längerer Zeit vom Markt so gut wie garnicht mehr angenommen. Es ist deshalb vorgesehen, eine den heutigen Wünschen angepasste, städtebaulich verträgliche Bauform festzusetzen.

Weiterhin soll das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an der Ostgrenze des Änderungsgebietes aufgehoben werden, da es eine zu große Beeinträchtigung für die angrenzenden Grundstücke beinhaltet und zudem hier eine öffentliche Wegeverbindung nicht erforderlich ist. Eine Anpassung der Baugrenzen führt zu einer optimierten, städtebaulich gut verträglichen Nutzungsmöglichkeit insbesondere der östlichen Grundstücke im Änderungsgebiet.

Im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden auch die für dieses Gebiet geltenden Örtlichen Bauvorschriften in einem Teilbereich geändert.

2. Räumliche Lage / Bestand

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 "Hassenzinne" liegt direkt unter der Kuppe des Galenberges an seinem Nordhang. Das Gebiet der 2. Änderung grenzt im Osten an den Friedhof und im Westen an die Hohle Straße.

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 40/15,39/9,38/16,38/15,36/9, 35/10 sowie die in östlicher Verlängerung des Grundstücks befindliche Teilfläche der Straßenverkehrsfläche der Straße Am Friedhof, die Flurstücke 40/5,38/7 ,36/2,36/4 und 66 (Weg) der Flur 5

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im neu aufgestellten, am 05.01.2000 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf werden für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden somit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Planungsziele

Wie schon in Abschnitt 1 beschrieben, soll auf den bisher noch unbebauten Flächen im Änderungsgebiet eine den heutigen Anforderungen an eine Einfamilienhausbebauung angepasste, zugleich aber auch städtebaulich verträgliche Bebauung ermöglicht werden. Hierfür müssen einige Festsetzungen geändert bzw. aufgehoben werden.

Die Planungsziele werden ausführlich begründet in der baufachlichen Stellungnahme (Dipl.-Ing. Architekt Otto Uthe, Bad Nenndorf) vom 14.06.2001, die Anlage und damit Bestandteil dieser Begründung ist.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsgebiet werden, wie schon bisher, reine Wohngebiete festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht weiterhin dem Gebietscharakter und den städtebaulichen Zielen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im dem nördlichen Änderungsgebiet und westlich der bisherigen Grenze unterschiedlicher Nutzungen im Südteil des Änderungsgebietes bleiben die Festsetzungen bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß unverändert (siehe Abb. 1).

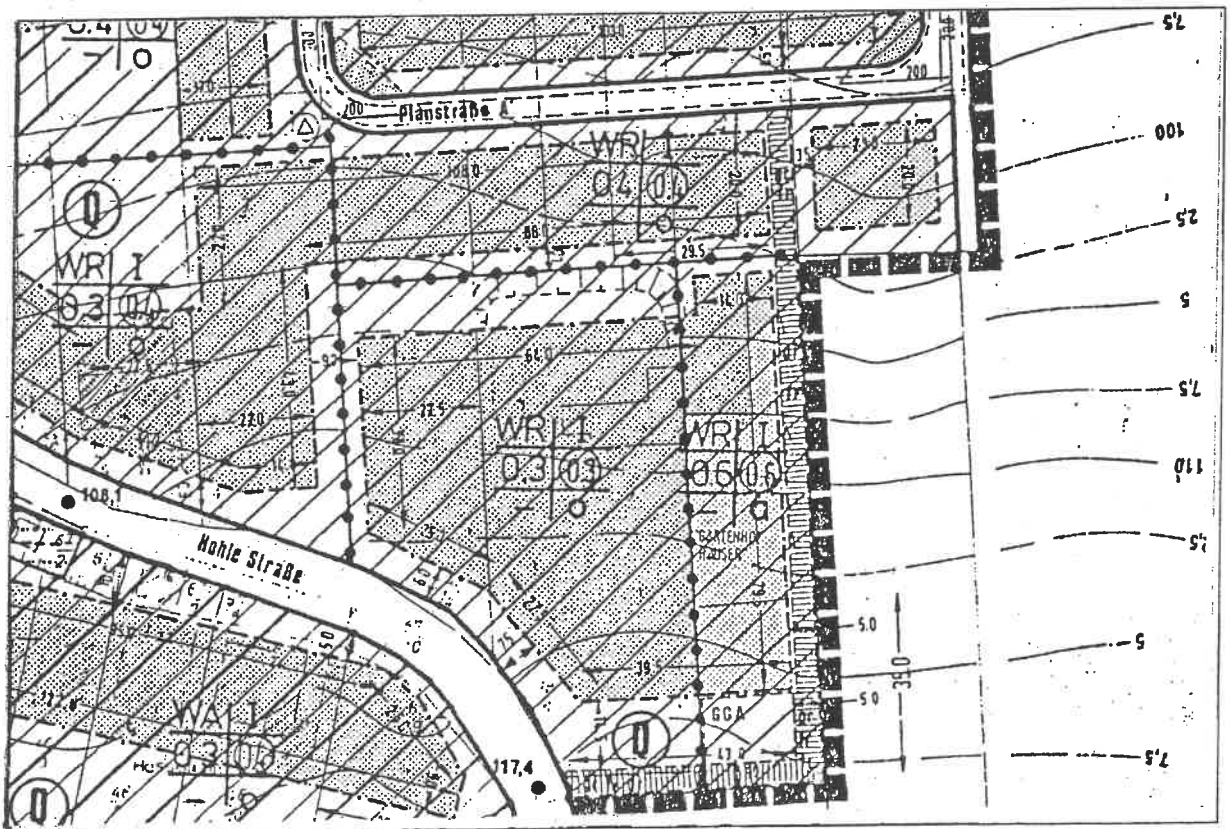


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 11 "Hassenzinne" (unmaßstäblich)

Lediglich in dem Bereich, in dem bisher Gartenhofhäuser mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 0,6 festgesetzt waren, werden die Festsetzungen nun den benachbarten Festsetzungen angepasst. Hierdurch wird eine dem Umfeld wesentlich besser angepasste Bebauungsmöglichkeit erreicht. Die Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß bleibt unverändert.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

Die Festsetzung einer offenen Bauweise wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen, um eine gelockerte Bebauung zu erreichen.

Die Baugrenzen wurden geringfügig verändert und damit den heutigen Erfordernissen angepasst. An der Südgrenze des Änderungsgebietes wurde die Baugrenze etwas näher an die Zuwegung zum Flurstück 36/4 herangelegt, da dieses städtebaulich gut verträglich ist und eine bessere Ausnutzung des betroffenen Grundstückes zulässt.

6.4 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in dem Baugebiet weiterhin allgemein zulässig.

6.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet beinhaltet nur einen kleinen Teilbereich einer Verkehrsfläche. Diese liegt in Nordosten des Änderungsgebietes und dient als Zugang zum Friedhof (Straße Am Friedhof). Diese Festsetzung wurde ebenfalls unverändert übernommen.

6.6 Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind im Plangebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (weiterhin) zulässig.

6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entlang der Nord- und Ostgrenze des Plangebietes war bisher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, das die Gartenhofhäuser erschließen und eine Wegeverbindung bilden sollte.

Der geplante Neuzuschnitt der Flurstücke 38/7, 36/2 und 36/4 macht eine solche Erschließungssicherung nicht mehr erforderlich. Das Flurstück 36/4 wird weiterhin über die beste –

hende Wegparzelle (Flurstück 66) erschlossen und um eine kleine Teilfläche des Flurstücks 36/2 erweitert. Vom Flurstück 38/7 wird östlich der Zufahrt eine Teilfläche herausgetrennt und dieses neue Grundstück direkt von der Hohlen Straße erschlossen. Die Restfläche des nicht selbst erschlossenen Grundstücks 36/2 soll nicht bebaut werden, sondern Gartenbereich im Zusammenhang mit dem Flurstück 38/7 bleiben.

6.8 Natur und Landschaft

Die Festsetzungen der 2. Änderung ergeben für den Naturhaushalt spürbare Vorteile.

Im Bereich der bisher festgesetzten Gartenhofhäuser ist eine GRZ von 0,6 zulässig. Diese wird in der 2. Änderung des Planes auf 0,3 reduziert, was eine deutlich geringere zulässige Versiegelung ergibt. Zusätzlich wird auf einer nicht unwesentlichen Fläche die Festsetzung eines (in der bestehenden Hanglage zwingend zu versiegelnden) Weges aufgehoben. Auch hierdurch ergeben sich Vorteile für den Naturhaushalt.

Den Naturhaushalt beeinträchtigende neue Festsetzungen werden nicht getroffen.

6.9 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist vollständig erschlossen, die Ver- und Entsorgung gesichert bzw. auf einfache Weise zu bewerkstelligen.

7. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen kurzfristig durchgeführt werden.

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.2 Überschlüssig ermittelte Kosten und deren Finanzierung

Der Stadt Bad Nenndorf entstehen durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 keine Kosten.

8. Flächengliederung

Reinen Wohngebiet	1,10 ha		
Straßenverkehrsfläche	0,01 ha		
		<u>Gesamtfläche Plangebiet</u>	<u>1,11 ha</u>

9. Zusammenfassung der Ergebnisse aus den Verfahren der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und (2) sowie § 4 (1) BauGB

Eingegangene Anregungen und deren Behandlung im Verfahren :

9.1 Bürgerbeteiligung

Sowohl im Verfahren der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) als auch bei der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und 4 (1) BauGB ist es nicht zu Hinweisen von Privatpersonen gekommen.

9.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

9.2.1 Landkreis Schaumburg

Im Verfahren der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB hat der Landkreis Schaumburg zu folgenden, in diesem Abschnitt relevanten Sachthemen Hinweise bzw. Anregungen gegeben, zu denen nachfolgend Stellung genommen wird.:

Vorbeugender Brandschutz:

Hier handelt es sich bei den Ausführungen des Landkreises im Prinzip um die üblichen Belange, wie sie im Bereich der Stadt Bad Nenndorf ohnehin durch Ortssatzungen festliegen und bei jeder Neubebauung Beachtung finden.

Die Löschwasserversorgung ist aus den in unmittelbarer Nähe vorhandenen Hydranten in der Hohlen Straße (in Höhe des Hauses Nr.18 / ca. 90 m) bzw. in der Einmündung der Hohlen Straße in die Buchenallee,(ca. 80 m) und außerdem in der Buchenallee selbst, in Höhe des Grundstücks Nr. 12 / Siebrecht - Reuter, in ca. 100 m Entfernung) im üblichen Rahmen gesichert.

Zu bemerken ist hierzu noch, dass es sich bei der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung nicht etwa um eine Erhöhung der Bebauungsdichte, sondern um eine deutliche Herabstufung handelt, da anstatt der im alten Planungsstadium vorgesehenen Gartenhofhäuser mit einer Ausnutzungsziffer von 06 / 06 GRZ / GFZ im geänderten Plan lediglich nur noch 03 / 03 vorgesehen sind.

Da die vorherige Bauleitplanung mit den vorgenannten wesentlich höheren Ausnutzungsziffern eine Genehmigung aller Aufsichtsgremien und der Verfahrensbeteiligten erfahren hatte, ist eine gesonderte Stellungnahme zu diesem Punkt nicht angezeigt.

Belange des Naturschutzes :

Festzuhalten ist zunächst, dass von der Naturschutzbehörde " keine grundsätzlichen Bedenken " erhoben werden. (Seite 2; zweitletzter Absatz)

In den übrigen Abschnitten dieses Schreibens ist von " möglichen Beeinträchtigungen " die Rede, wobei insbesondere die "Sichtbezüge" angesprochen werden.

Gerade dieser Punkt hatte aber in den Diskussionen der Ratsgremien schon im Vorfeld breiten Raum eingenommen und war auf der Grundlage der " Baufachlichen Stellungnahme " des Architekten Uthe vom 14.06.2001 / W 09 / 01 hinreichend geprüft, bevor die B - Plan - Änderung in das Verfahren ging.

In dieser Ausarbeitung hatte den Ratsgremien aber auch schon die jetzt vom Landkreis angesprochene Fotomontage vorgelegen, welche noch durch Höhenschnitte und durch Pläne mit den Höhenlinien ergänzt war.
(Seite 12 sowie die Anlagen 4 und 5 der o.g. baufachlichen Stellungnahme Uthe)

Auch auf die zur Zeit bestehenden Baumbestände auf dem Baugrundstück selbst und auch auf den benachbarten Grundstücken wurde darin ebenfalls bereits ausführlich eingegangen.

Insoweit ist die Stellungnahme des Landkreises Schaumburg bereits im Vorfeld berücksichtigt worden.

Baurechtliche Belange:

Bedenken wurden aus baurechtlicher Sicht nicht erhoben.

Einer Anregung, die festgesetzten Baugrenzen zu vermaßen, wurde gefolgt. Es handelt sich dabei lediglich um eine redaktionelle Änderung durch Übernahme der Abstandsmaße aus dem bestehenden Ursprungsplan.

Der weiteren Anregung, zur Änderung einer Formulierung wird ebenfalls gefolgt.

Sie betrifft aber die Örtlichen Bauvorschriften und wird dort gesondert behandelt.

Planungsrechtliche Belange:

Grundsätzliche Bedenken wurden aus planungsrechtlicher Sicht gegen die Planänderung nicht erhoben.

Der Anregung des Landkreises, zur Vermeidung von Missverständnissen für die bisherigen Ausarbeitungen

Bebauungsplan Nr. 11 " Hassenzinne" 2. Änderung und
Änderung der Örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung
der Baugebiete " Hassenzinne " und " Hohe Warte "

andere Bezeichnungen zu wählen, kann nicht gefolgt werden, weil es sich hierbei um getrennte und damit in sich selbstständige Satzungen handelt, deren Bezeichnungen schon aus der Zeit ihrer Entwicklung und Fortschreibung stammen.

9.2.2 Elektrizitätswerk Wesertal

Das Versorgungsunternehmen gab allgemeine Hinweise auf das Versorgungs – und Betriebs – recht mit der Anregung, die Stromversorgungsleitungen in zeichnerischer Darstellung in den B – Plan zu übernehmen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Aufnahme der Leitungsführung in den Plan ist nicht erforderlich. Neue Leitungen, insbesondere auf den privaten und städtischen Flächen können vertraglich gesondert abgesichert werden.

9.2.3 Sonstige Träger öffentlicher Belange

wie zum Beispiel die Handwerkskammer, Landwirtschaftskammer, Die Bahn , Deutsche Telecom, Polizeiabschnitt Schaumburg , Staatl. Gewerbeaufsichtsamt u.a. haben keine planrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Hinweis : Die zusammengefasste Behandlung aller Anregungen und Bedenken aus beiden Verfahren werden dieser Begründung in vollem Text als ANLAGE beigelegt.

(Verfasser : Dipl.-Ing. Otto UTHE / 25.04. / 25.08.2003)

Stadt Bad Nenndorf

Bad Nenndorf, den 16.12.2003

Bürgermeisterin



Stadtdirektor

Begründung

zur 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften der Stadt Bad Nenndorf für die Gestaltung der Baugebiete " Hassenzinne " und " Hohe Warte " für die Flurstücke 38 / 7, 36 / 2 und 36 / 4 des Bebauungsplanes Nr. 11 " Hassenzinne ".

1.0 Erforderlichkeit der Änderung

Die Eigentümer der Flurstücke 38 / 7, 36 / 2 und 36 / 4 möchten auf der südöstlichen Teilfläche des Flurstücks 38 / 7 und auf dem Flurstück 36 / 4 Wohngebäude errichten. Die gültige Gestaltungssatzung für das Plangebiet lässt auf diesen Grundstücken, bedingt durch § 2 Nr. 1-3 der Satzung und die natürliche Geländehöhe aber nur Gebäudehöhen von 4,0 m, gemessen von der südlichen Begrenzungswand (§ 2 Nr. 6 der Satzung) zu. Hierzu wird im Detail verwiesen auf die Baufachliche Stellungnahme (Dipl.-Ing. Otto Uthe Bad Nenndorf) vom 14.6.2002, welche Anlage und damit Bestandteil dieser Begründung ist.

In der Baufachlichen Stellungnahme wird aufgezeigt, dass diese durch die gültige Satzung und die Topografie faktisch gegebene Begrenzung der Gebäudehöhen auf 4,0 m (trotz der laut gültiger Satzung § 2 Nr. 5 zulässigen Gebäudehöhen bis zu 7,0 m) auf den Flurstücken 38 / 7 , 36 / 2 und 36 / 4 aus aktuellem Sachstand eine nicht mehr gerechtfertigte Härte für die Grundstückseigentümer bedeutet. Gebäudehöhen bis zu 6,0 m auf den Flurstücken 38 / 7 , 36 / 2 und 36 / 4 ergeben weder für Passanten auf der Buchenallee noch für das Erscheinungsbild dieses Ortsbereiches Beeinträchtigungen.

Aus diesem Grund kann der § 2 der bisher gültigen Örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich auch wesentlich verkürzt abgefasst werden. Festgelegt wird deshalb nur noch, dass die Gebäudehöhen 6,0 m über der natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten dürfen, (mit der Ausnahme, siehe Nr. 2.4 der 1. Änderung) und wie die Gebäudehöhen bzw. das zulässige Höchstmaß zu ermitteln sind.

Die Nr. 8 des § 2 der bisher gültigen Örtlichen Bauvorschrift wird zur Verdeutlichung (und weil der Inhalt nicht die Gebäudehöhe, sondern Dachformen festlegt) in einen neuen § 3 aufgenommen. (Dachformen : Gebäude mit Flachdächern sind unzulässig.)

2.0 - Ergebnisse der Verfahren der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung nach §§ 3 (1) und (3.2) mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

2.0.1 - In den Verfahren der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und auch im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB kam es zu keinen Hinweisen oder Bedenken bzw. zu Anregungen von Privatpersonen.

2.0.2 - Im Verfahren der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) hat der Landkreis Schaumburg einige Hinweise gegeben und Anregungen vorgebracht.

Soweit dies die hier zu beurteilende Änderung der Örtlichen Bauvorschriften betrifft, geht es dabei um die folgenden Punkte :

Belange des Naturschutzes :

Von der Naturschutzbehörde wurden keine grundsätzlichen Bedenken" erhoben.

In den übrigen Abschnitten dieses Schreibens ist von " möglichen Beeinträchtigungen " die Rede, wobei insbesondere die "Sichtbezüge" angesprochen werden.

Gerade dieser Punkt hatte aber in den Diskussionen der Ratsgremien schon im Vorfeld breiten Raum eingenommen und war auf der Grundlage der "Baufachliche Stellungnahme" des Bausachverständigen Uthe vom 14.06.2001 / W 09 / 01 hinreichend geprüft, bevor das Verfahren eingeleitet wurde.

In dieser Ausarbeitung hatte den Ratsgremien aber auch schon die jetzt vom Landkreis angesprochene Fotomontage vorgelegen, welche noch durch Höhenschnitte und durch Pläne mit den Höhenlinien ergänzt war. (siehe Seite 12 sowie die Anlagen 4 und 5 der o.g. baufachlichen Stellungnahme von Dipl.-Ing. Uthe)

Auch auf die zur Zeit bestehenden Baumbestände auf dem Baugrundstück selbst und auch auf den benachbarten Grundstücken wurde darin ebenfalls bereits ausführlich eingegangen.

Insofern sind die Anregungen und Hinweise des Landkreises Schaumburg bereits im Vorfeld berücksichtigt worden.

Baurechtliche Belange:

Bedenken baurechtlicher Art bestehen nicht.

Der im Zuge der Auslegung gemäß § 3 (2) vorgebrachten Anregung , die Formulierung unter Ziffer 4 der Örtlichen Bauvorschrift zu präzisieren, wurde nachgekommen , indem der Text aus der früheren (ursprünglichen) , in allen Verfahren genehmigten Fassung übernommen wurde. Sie lautet nun:

„Ausnahmsweise darf die Höhe von baulichen Anlagen das nach § 2 (1) zulässige Maß um maximal 1,5 m überschreiten, wenn die Fläche der Bauteile in der Ebene der Sichtverbindung weniger als 2,0 m² ausmacht. „

Einer vom Landkreis im Zuge des Verfahrens zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) in Vorschlag gebrachten Änderung der Örtlichen Bauvorschriften (im Sinne des hier zu beurteilenden Teilabschnitts) für den gesamten Geltungsbereich konnte nicht zugestimmt werden.

Die zwingende Erfordernis der Änderung dieser Örtlichen Bauvorschriften besteht nämlich lediglich für den räumlichen Geltungsbereich der im Ursprungsplan ehemals festgesetzten Gartenhofhäuser, weil sonst die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Hassenzinne" nach den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften nicht zu realisieren wären.

Planungsrechtliche Belange:

Grundsätzliche Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung und die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften wurden auch aus planungsrechtlicher Sicht nicht erhoben.

Der Anregung des Landkreises, zur Vermeidung von Missverständnissen für die bisherigen Ausarbeitungen

Bebauungsplan Nr. 11 "Hassenzinne" 2. Änderung
und Änderung der Örtlichen Bauvorschriften der Stadt
Bad Nenndorf für die Gestaltung der Baugebiete
"Hassenzinne und "Hohe Warte "

andere Bezeichnungen zu wählen, kann nicht gefolgt werden, weil es sich hier um getrennte und in sich selbstständige Satzungen handelt, deren Bezeichnungen schon aus den Ursprüngen der Planung (1981) herrühren.

Hinweis : Die zusammengefasste Behandlung aller Anregungen und Bedenken aus beiden Verfahren werden dieser Begründung als ANLAGE beigefügt.

(Verfasser: Dipl.-Ing. Otto UTHE / 25. 04 / 25. 08. 2003)

Stadt Bad Nenndorf

Bad Nenndorf, den 16.12.2003


Bürgermeisterin




Stadtdirektor

Stadt Bad Nenndorf

Bebauungsplan Nr.11 " Hassenzinne ", 2. Änderung
 und Änderung der Örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung der Baugebiete "Hassenzinne" und "Hohe Warte "
Verfahren nach §§ 3(2) und 4 (1) BauGB: Eingegangene Anregungen und deren Behandlung

Träger öffentlicher Belange / Bürger		Abwägung
lfd. Nr.	Anregung	Behandlung im Verfahren
1.	Landkreis Schaumburg Schreiben vom 09.07.2003	
1.1	Amt für Zivil - und Katastrophenschutz dortiges Schreiben vom 16.06.2003, AZ.: 38 50 32 / 31	Allgemeine Hinweise zum Brandschutz zu nachgeordneten Verfahren. Insbesondere wurde erneut die Löschwasserversorgung des Planbereichs angesprochen. <u>Beachtung im Planverfahren.</u> Kenntnisnahme.
1.2	Amt für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung Schreiben vom 27.06.2003, AZ.: 80 (44 24 03 / 31)	Keine Bedenken oder Anregungen
1.3	Bauordnungsamt - baurechtlich -	Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen <u>keine Bedenken.</u> es wird jedoch gebeten, folgende Anregungen zu prüfen : 1. "Die festgesetzten Baugrenzen sollten vermaßt werden." <u>Beachtung im Planverfahren.</u> Dieser Anregung wird gefolgt. Es handelt sich um eine redaktionelle Ergänzung durch Übernahme der entsprechenden Maße aus dem bestehenden Plan. Eine B-Plan - Änderung ist hierdurch nicht erforderlich.

Handwritten notes and stamps at the bottom of the page, including a circular stamp and illegible text.

Bebauungsplan Nr.11 "Hassenzinne", 2. Änderung

und Änderung der Örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung der Baugebiete "Hassenzinne" und "Hohe Warte" Verfahren nach §§ 3(2) und 4 (1) BauGB: Eingegangene Anregungen und deren Behandlung

	Träger öffentlicher Belange / Bürger	Abwägung
Ifd. Nr.	Anregung	Behandlung im Verfahren

Teil II

Zusammenfassung der Ergebnisse aus dem vorausgegangenen Verfahren der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1)

1.	<p>Landkreis Schaumburg Schreiben vom 09.04.2003 als Antwort auf die Vorlage vom 24.02.03</p> <p>Amt für Zivil - und Katastrophenschutz dortiges Schreiben vom 17.03.2003, AZ.: 38 50 32 / 31</p>	<p>Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz und der bereitzustellenden Löschwassermengen.</p> <p><u>Beachtung im Planverfahren:</u> - wird beachtet - In der Begründung zum B – Plan wurde unter Ziffer 9, dortige Seite 5 unter Hinweis auf die vorhandene Löschwasserver - sorgung im Plangebiet ausführlich Stellung genommen</p>
----	--	---

Bebauungsplan Nr.11 "Hassenzinne", 2. Änderung

und Änderung der Örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung der Baugebiete "Hassenzinne" und "Hohe Warte" und Verfahren nach §§ 3(2) und 4 (1) BauGB: Eingegangene Anregungen und deren Behandlung

		Träger öffentlicher Belange / Bürger	Abwägung
ifd. Nr.		Anregung	Behandlung im Verfahren
1.2	Amt für Naturschutz Dortiges Schreiben vom 31.03.03, AZ.: 44 24 03/31		Keine grundsätzlichen Bedenken Es wurde angeregt, zur Prüfung möglicher Beeinträchtigungen ggf. durch eine Fotomontage eine Visualisierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in der Planbegründung vorzunehmen. <u>Beachtung im Planverfahren:</u> Hierzu wurde in der vorliegenden Begründung unter Ziffer 9, Seite 5 bereits Stellung genommen und darauf hingewiesen, dass eine solche Fotomontage dem Rat bereits früher mit der baufachlichen Stellungnahme des Planverfassers, Dipl.-Ing. O. Utthe vorgelegt wurde. Die Anregung ist somit bereits hinreichend beachtet worden. Zu diesem Zeitpunkt wurden aus bauordnungsrechtlicher Sicht noch <u>keine Anregungen oder Bedenken</u> vorgebracht. <u>Hinweis</u> auf mögliche Missverständnisse durch die Planbezeichnung "2. Änderung" und der Örtlichen Bauvorschrift Hassenzinne und Hohe Warte – 1. Änderung. <u>Beachtung im Planverfahren:</u> Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. Die Begründung dafür findet sich in der bisherigen Vorlage.
1.3	Landkreis, Bauordnungsamt – baurechtlich - Landkreis, Bauordnungsamt – planungsrechtlich -		

**Bebauungsplan Nr.11 "Hassenzinne", 2. Änderung
und Änderung der Örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung der Baugebiete "Hassenzinne" und "Hohe Warte"
Verfahren nach §§ 3(2) und 4 (1) BauGB: Eingegangene Anregungen und deren Behandlung**

Träger öffentlicher Belange / Bürger		Abwägung
lfd. Nr.	Anregung	Behandlung im Verfahren
2.	Wintershall AG Schreiben vom 28. Februar 2003, AZ.: 23.311, BP 11 – Bad N.	Keine Anregungen oder Bedenken vorliegend. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Erlaubnisfelder von Wintershall und Anlagen der Betriebsführung sind nicht vorhanden. <u>Beachtung im Planverfahren:</u> - Kenntnisnahme -
3.	Exxon Mobil Produktion Schreiben vom 24.02.2003. AZ.: 60 - LAXXL Rö/Sto	Keine Bedenken oder Anregungen. Anlagen der von EXXON vertretenen Firmen der Erdöl – und Erdgasindustrie sind nicht vom Plan nicht betroffen. <u>Beachtung im Planverfahren:</u> - Kenntnisnahme -
4.	Handwerkskammer Hannover Schreiben vom 05.03.03, AZ.: 5211- VII Co-Schä.	Keine Anregungen oder Bedenken. <u>Beachtung im Planverfahren:</u> - Kenntnisnahme -

Bebauungsplan Nr.11 "Hassenzinne", 2. Änderung

und Änderung der Örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung der Baugebiete "Hassenzinne" und "Hohe Warte"
Verfahren nach §§ 3(2) und 4 (1) BauGB: Eingegangene Anregungen und deren Behandlung

	Träger öffentlicher Belange / Bürger	Abwägung
Ifd. Nr.	Anregung	Behandlung im Verfahren
5.	Polizeiabschnitt Schaumburg Schreiben vom 10.März 2003	Keine Bedenken <u>Beachtung im Planverfahren:</u> - Kenntnisnahme -
6.	Die Bahn - DB Netz AG - NL Nord Schreiben vom 24.02.2003, AZ.: 60 N-N-F4 Rü	Keine Bedenken; Belange der Bahn werden nicht berührt. <u>Beachtung im Planverfahren:</u> - Kenntnisnahme
7.	Deutsche Telecom AG Schreiben vom 11. März 2003, AZ.: BBN 27-5.208 03-080	Allgemeine Hinweise auf die Koordinierung von Baumaßnahmen <u>Beachtung im Planverfahren:</u> - Kenntnisnahme -
8.	PL Edoc GmbH / früher: RUHRGAS ESSEN Schreiben vom 11.03.2003, AZ.: sh - 61699	Keine Anregungen oder Bedenken <u>Beachtung im Planverfahren:</u> - Kenntnisnahme



Bebauungsplan Nr.11 "Hassenzinne", 2. Änderung

und Änderung der Örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung der Baugebiete "Hassenzinne" und "Hohe Warte" Verfahren nach §§ 3(2) und 4 (1) BauGB: Eingegangene Anregungen und deren Behandlung

	Träger öffentlicher Belange / Bürger	Abwägung
Ifd. Nr.	Anregung	Behandlung im Verfahren
9.	E. ON Netz GmbH Schreiben vom 19. März 2003	Keine Anregungen oder Bedenken. <u>Beachtung im Planverfahren:</u> - Kenntnisnahme -
10.	Elektrizitätswerk Wesertal GmbH Schreiben vom 25.03.2003	<u>Beachtung im Planverfahren:</u> - Kenntnisnahme
11.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim Schreiben vom 27.03.03, AZ. : 60 - S-301-Blp-Scht/Dr.	Weder Bedenken noch Anregungen. <u>Beachtung im Planverfahren:</u> - Kenntnisnahme -

Die Prüfung und Aufstellung ist hiermit abgeschlossen.

Verfasser: Dipl.-Ing. Otto UTHE, Bad Nenndorf den 18. August 2003

14.06.2001 W 09/01 U/zi
DN: W0901Cronjaeger.doc

Baufachliche Stellungnahme

zur baulichen Ausnutzung der Grundstücke
Flurstück 36/4 und Teilbereich 38/7 u. 36/2

**Anlage zur Bauvoranfrage CRONJAEGER
Hohle Straße 21 in 31542 Bad Nenndorf
mit Anträgen zu einer vereinfachten
B-Plan-Änderung**

Gliederung

	Seite
1. Veranlassung	3
2. Ausgangsbasis	3
3. Übersichtsfoto von der Buchenallee, Einmündung Hohle Straße	5
4. Örtliche Feststellungen zu den Geländehöhen	6
5. Beurteilungsgrundlagen	8
5.1 Bebauungsplan	8
5.2 Höhenbegrenzung laut Gestaltungssatzung	9
5.3 Beurteilung	9
6. Antrag auf vereinfachte Änderung des B-Plans "Hassenzinne"	10
6.1 auf Verschiebung der Baugrenzen...	10
6.2 Antrag auf Abänderung der Höhenbegrenzung	11
7. Schlussbemerkung	;

ANLAGEN:

1. Ortsübersichtsplan
2. Amtl. Liegenschaftskarte
 - 2a) Kopie mit Höhenlinien
 - 2b) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
3. Übersichtsblatt Bebauungsplan Nr. 11 - Hassenzinne
4. Auszugsvergrößerung zur besseren Übersicht
5. 10 Fotos zur derzeitigen Situation a. d. Buchenallee, Einmündungsbereich Hohle Straße.

1. VERANLASSUNG

Diese Stellungnahme wird im Auftrage der Grundstückseigentümer, Eheleute Heinrich und Mathilde CRONJAEGER, Hohle Straße 21 in 31542 Bad Nenndorf abgegeben.

Beauftragt ist eine **Überprüfung der baulichen Ausnutzbarkeit** der in den beigefügten Plänen näher bezeichneten Grundstückspartellen 36/4 sowie der südlichen Bereiche der Flurstücke 36/2 und 38/7, Gemarkung Bad Nenndorf, Flur 5.

Die vorgenannten Grundstücksteile werden zur Zeit gärtnerisch (als Hausgarten bzw. als Hühnergarten) benutzt.

Es geht den Eigentümern dabei um eine Anpassung der Gesamtfläche des bebauten Grundstücks (auf ca. 4.000 m²) in einen quadratischen Zuschnitt zum bestehenden Haus - aus Gründen der Größe, des Alters, der Erbfolge.

2. AUSGANGSBASIS

In der Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf, Bebauungsplan Nr. 11 "Hassenzinne" sind diese Bereiche als Bauland ausgewiesen.

Bei der Beurteilung der Bebaubarkeit (bauliche Ausnutzungsmöglichkeit) geht es insbesondere um die zulässige Gebäudehöhe im Hinblick auf die für diesen Ortsbereich geltende

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT der Gemeinde Bad Nenndorf für die **GESTALTUNG** der Baugebiete **"HASSENZINNE und HOHE WARTE"** wie sie seit 1981 in Kraft ist.

Die Satzung wurde erlassen, um Bewohnern und Besuchern auf Dauer von der oberen Buchenallee aus den freien Blick in die Norddeutsche Tiefebene zu gewährleisten.

Zu diesem Zwecke wurde die Höhe der neu zu errichtenden Baulichkeiten derart begrenzt, dass für eine Mittelgroße Person (angenommen wird Augenhöhe 1,60 DM) eine Sichtverbindung zu der Straße "Gehrenbreite" im Bad Nenndorfer Gewerbegebiet Nord möglich ist.

SCHNITT ALS BEISPIEL

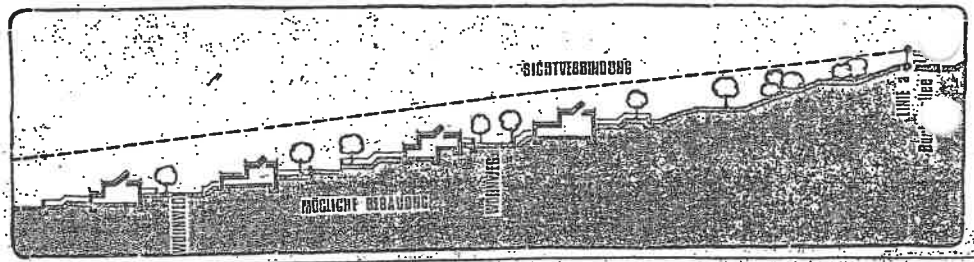


Schaubild aus Seite 5 der o. g. Bauvorschrift.

Gemäß § 3 gilt diese Vorschrift auch für Grünanlagen.

Die Sichtverbindung nach obigem Beispiel darf nicht durch Bepflanzungen unterbrochen werden, das wird sowohl aus dem Text, als auch aus der vorstehenden Skizze deutlich.

Bei begründeten Härtefällen sieht die Gestaltungsvorschrift Ausnahmen vor (§ 2 Abs. 3).

Der Unterzeichner geht davon aus, dass die näheren Einzelheiten der Bauvorschrift bzw. Gestaltungssatzung allen am Entscheidungsprozess beteiligten bekannt ist, so dass hier auf weitere Ausführungen verzichtet werden kann.

3. ÜBERSICHTSFOTO von der Buchenallee, Einmündung Hohle Straße

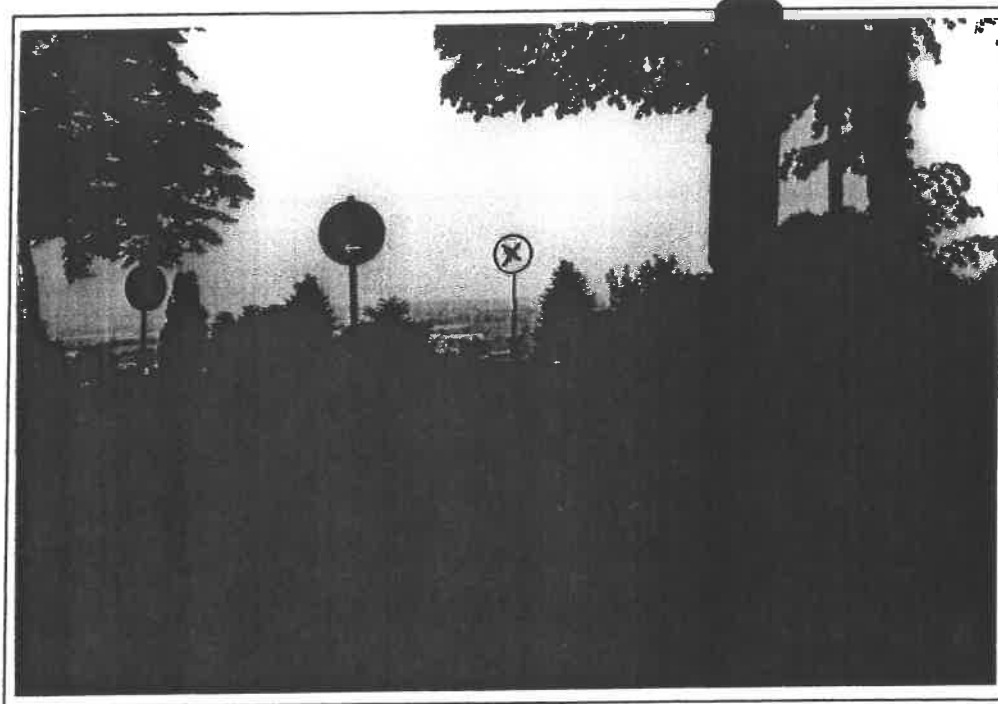


Bild < 1 >

Der eingeklebte, größere rote Pfeil markiert die Lage des hier angesprochenen Bauplatzes auf dem Grundstück, Hohle Straße 21.

Das eingetragene Symbol ⊗ markiert die Höhenlage (bzw. Tiefenlage) der Straße "Gehrenbreite" in dem Nenndorfer Gewerbegebiet Nord.

Zu diesem Punkt hin sollte nach der Satzung die Sichtverbindung vom Bürgersteig der Buchenallee aus freigehalten werden.

Diese Forderung bzw. Festlegung ist, wie die Erfahrungen der letzten Jahre gezeigt haben, offensichtlich nicht durchsetzbar.

Aus diesen Gesichtspunkten heraus werden nachfolgend die unter den Abschnitten 6.1 und 6.2 formulierten Anträge gestellt.

4. ÖRTLICHE FESTSTELLUNGEN ZU DEN GELÄNDEHÖHEN

Unter Berücksichtigung der Vorgaben aus vorst. Ziffer 2 wurde vom Unterzeichner auftragsgemäß ein örtliches Nivellement auf den angesprochenen Grundstücksbereichen durchgeführt und eine Höhenmarkierung gesetzt, welche die Sichtlinie kennzeichnet (im anliegenden Plan mit ⊗ gekennzeichnet).

Das örtliche Nivellement wurde auf die amtlichen Höhenlinien bezogen, wie sie sich aus der anliegenden Liegenschaftskarte ergeben, die zu diesem Zwecke vom zuständigen Katasteramt angefordert wurde.

Die darin gekennzeichneten Höhenpunkte, - Hohle Straße - 117,4 b
- Buchenallee - 124,4, finden sich übrigens - genau wie die Höhenangabe im mittleren Abschnitt der Gehrenbreite - mit ca. 60,3 auch in der 1 : 5000er Grundkarte, welche ebenfalls als ANLAGE beigefügt ist.

Die Geländeoberfläche wurde an der mit ⊗ markierten Fläche eingemessen mit ca. 116,5 m über NN.

Der eingesetzte Höhenstab bzw. das Höhenmaß (Sichtlinie) lag an dieser Stelle mit seiner Oberkante bei 4,0 m über Gelände, also rechnerisch auf 120,5 NN.

Im Bereich der gelb umrandeten Grundstücksfläche fällt das Gelände auf ca. 30 m Länge nach Norden hin um ca. 4,50 bis 5,0 m, was auch den amtlichen Höhenlinien entspricht.

Auf nachfolgenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster wird verwiesen. Außerdem auf Anlage 2a, die mir in dieser Form, als Vergrößerung der Grundkarte vom Katasteramt zur Verfügung gestellt wurde.

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Maßstab 1:1000



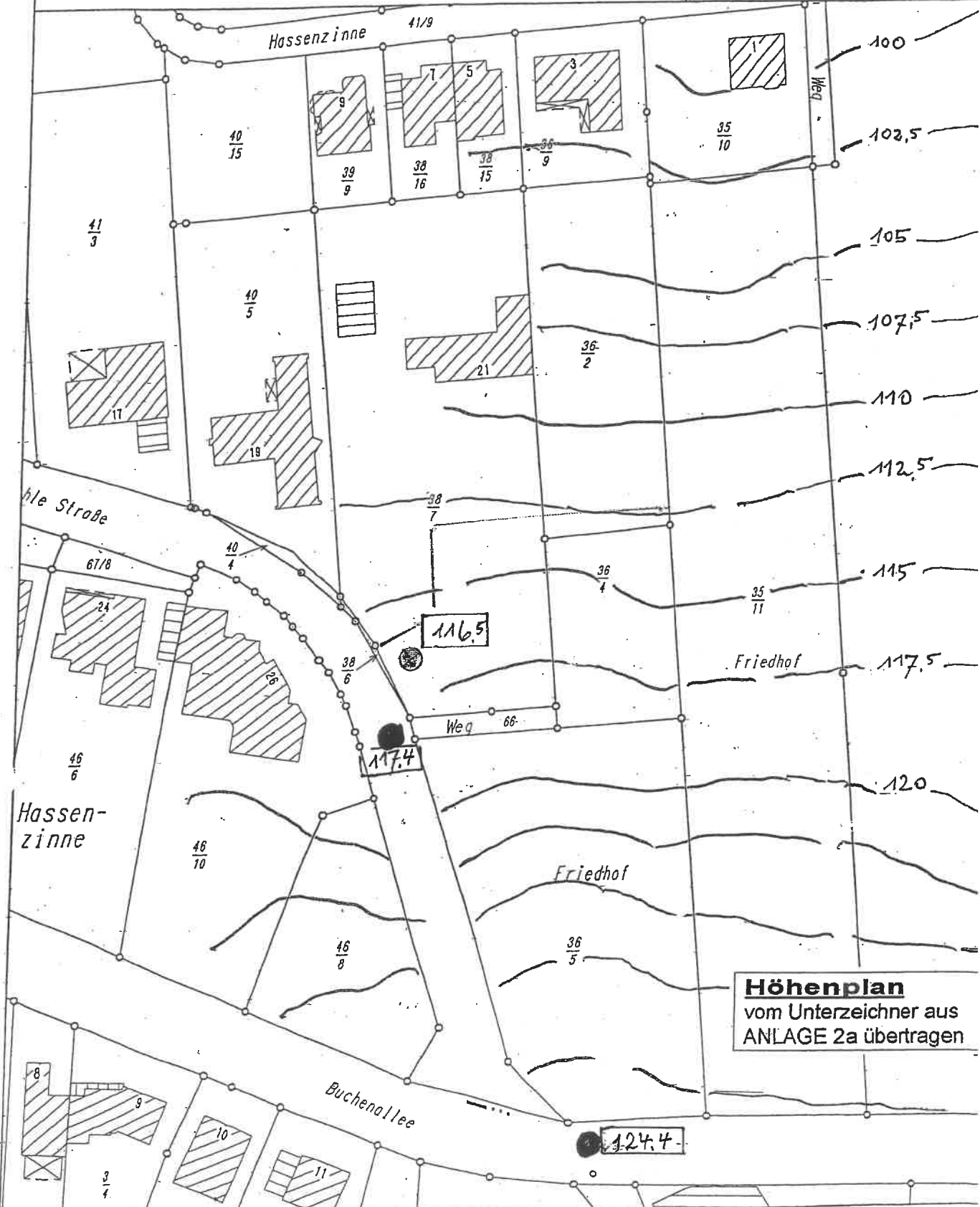
Vermessungs- und Katasterbehörde
Schaumburg
- Katasteramt Rinteln -

Gemeinde: BAD NENNDORF, STADT
Gemarkung: BAD NENNDORF
Flur: 5

Antrag: A-1133/2001
Datum: 05.06.2001

Breite Str. 17
31737 Rinteln

Bahnhofstraße 1
31675 Bückeburg



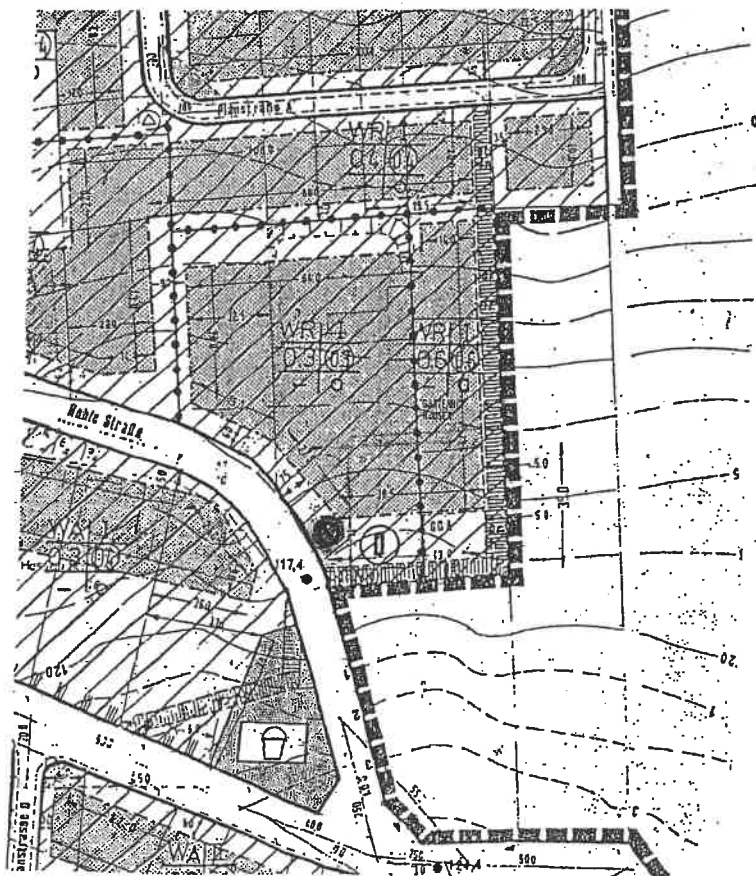
Höhenplan
vom Unterzeichner aus
ANLAGE 2a übertragen

Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Auszüge aus der Liegenschaftskarte sind gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Absatz 4 Niedersächsisches Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 Nds. GVBl. S. 187).

5. BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN

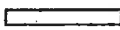


5.1 BEBAUUNGSPLAN

Unter Einhaltung der Vorschriften aus der Gestaltungssatzung und dem nebenstehend, verkleinert abgedruckten Bebauungsplan "Hassenzinne" (Originalplan-Auszug in ANLAGE 3) ist die bauliche Ausnutzbarkeit der den Antragstellern gehörenden Grundstücksteile sehr stark eingeschränkt, weil



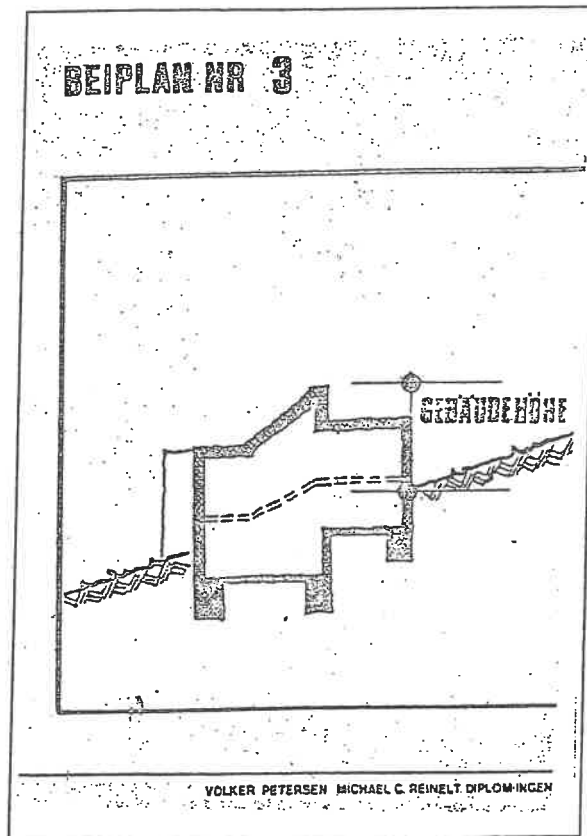
a)

Die Baugrenze um 14,5 m von der Wegebegrenzung nach Nord gelegt und dort auf gleicher Höhe Garagen und Stellplätze festgesetzt wurden, die nach der Planung der Eigentümer nicht benötigt werden.

-  Grundstücksgrenze
-  Bepflanzte Grundstücksbereiche
-  eingemessener Höhenpunkt im Gelände bei ca. 116,5 NN

- b) weil auf der Ostgrenze an den Flurstücken 36/2 und 36/4 auf voller Länge ein Wegerecht eingeplant ist, welches nicht benötigt wird und in dieser Form - wegen schon vorhandener Bebauung an der Hassenzinne (Flurstück. 35/10 und 36/9) - auch nicht mehr möglich ist.
- c) weil durch die Höhenbegrenzung an der vorgeh. Baugrenze die Gebäudehöhe auf der Hangseite maximal 4,0 bis 4,5 m betragen dürfte.

Weitere Einzelheiten hierzu ergeben sich aus den nachfolgenden Ausführungen unter Ziff. 4.2 und Ziff. 4.3



5.2 HÖHENBEGRENZUNG LAUT GESTALTUNGSSATZUNG

Hierzu beziehe ich mich auf die nebenstehende und allen Verfahrensbeteiligten bekannte Systemskizze und auf den zugehörigen Begleittext aus § 2, Abschnitte A und B der örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung) in dem es heißt:

Zu Abschnitt B:

Die Begrenzung der Gebäudehöhe nach § 2 (5) dieser Satzung bezieht sich auf die Gestaltung des Baugebietes zusätzlich zur Sichtfreiheit nach Absatz A. Es soll dadurch erreicht werden, daß innerhalb des gesamten Baugebietes keine allzu krassen Unterschiede in der Höhenentwicklung entstehen und auch im nördlichen Teil des Geltungsbereiches die Sicht auf die Norddeutsche Tiefebene nicht zu stark beeinträchtigt wird.

5.3 BEURTEILUNG

Unter den gegebenen Umständen würde dies für die Grundstückseigentümer eine ungerechtfertigte - sicherlich aus der Planung heraus auch unbeabsichtigte - Härte bedeuten.

Dies insbesondere, weil die Durchsetzung bzw. strikte Einhaltung der Bauvorschriften nicht mehr möglich und auch nicht mehr gerechtfertigt erscheint.

Denn der Bewuchs auf den Nachbargrundstücken - insbesondere aber auch auf dem **gemeindeeigenen Friedhofsgelände** hat inzwischen eine Höhe erreicht, die den gewünschten und in der Satzung festgeschriebenen "freien Blick in die Norddeutsche Tiefebene" überhaupt nicht mehr zulässt.

Das vorstehende Foto Nr. < 1 > und die weiterführende noch beigelegte "FOTODOKUMENTATION" (ANLAGE 5) zeigen dazu weitere Einzelheiten auf.

6.2 ANTRAG AUF ABÄNDERUNG DER HÖHENBEGRENZUNG von der Bezugslinie "Sichtverbindung"

auf eine Bezugshöhe von ca. 6,0 m über Oberkante des vorhandenen Geländes für den unter 5.1 näher gekennzeichneten begrenzten Planbereich.

Begründung:

Die sich aus dem Bebauungsplan ergebende hohe Ausnutzungsmöglichkeit (gut 2000 m² WFL. allein auf den Flurstücken 36/2 und 36/4) liegt nicht im Interesse der derzeitigen Eigentümer, und kann auch nicht im Interesse des inzwischen bis unmittelbar an die südliche und östliche Grundstücksgrenze herangerückten städtischen Friedhofs liegen.

Es ist vielmehr an eine aufgelockerte, sich der Einzelbebauung an der Hohlen Straße anpassende Einfamilienhausbebauung auf zwei ca. 900 m² großen Grundstücken gedacht, deren Vermarktung bei der zur Zeit auf 4,0 m begrenzten Gebäudehöhe aber sehr schwierig ist, weil aus solchen niedrig gehaltenen Gebäuden nicht der gewünschte Blick über den schon vorhandenen Gebäudebestand hinweg ins Tal möglich ist.

Durch die Plan-Änderungen würde das Erscheinungsbild dieses Ortsbereichs auch von der Buchenallee aus für den Passanten keine Einschränkung erfahren.

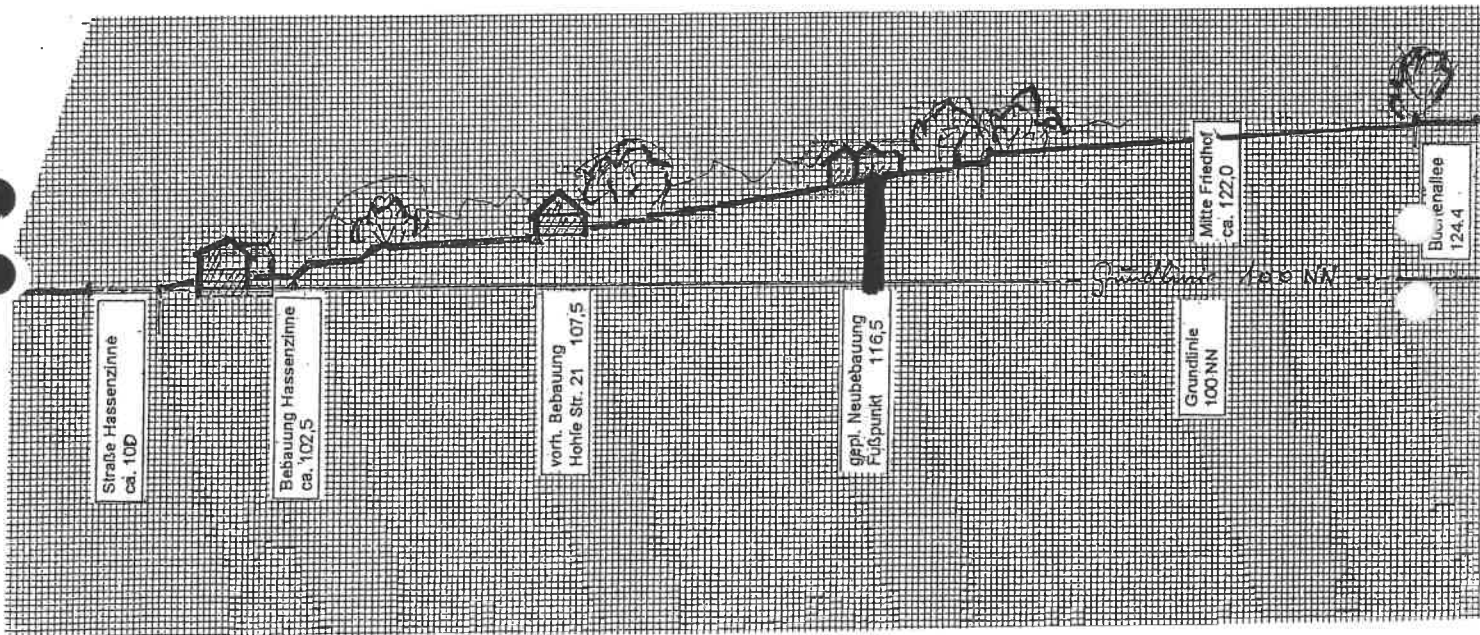
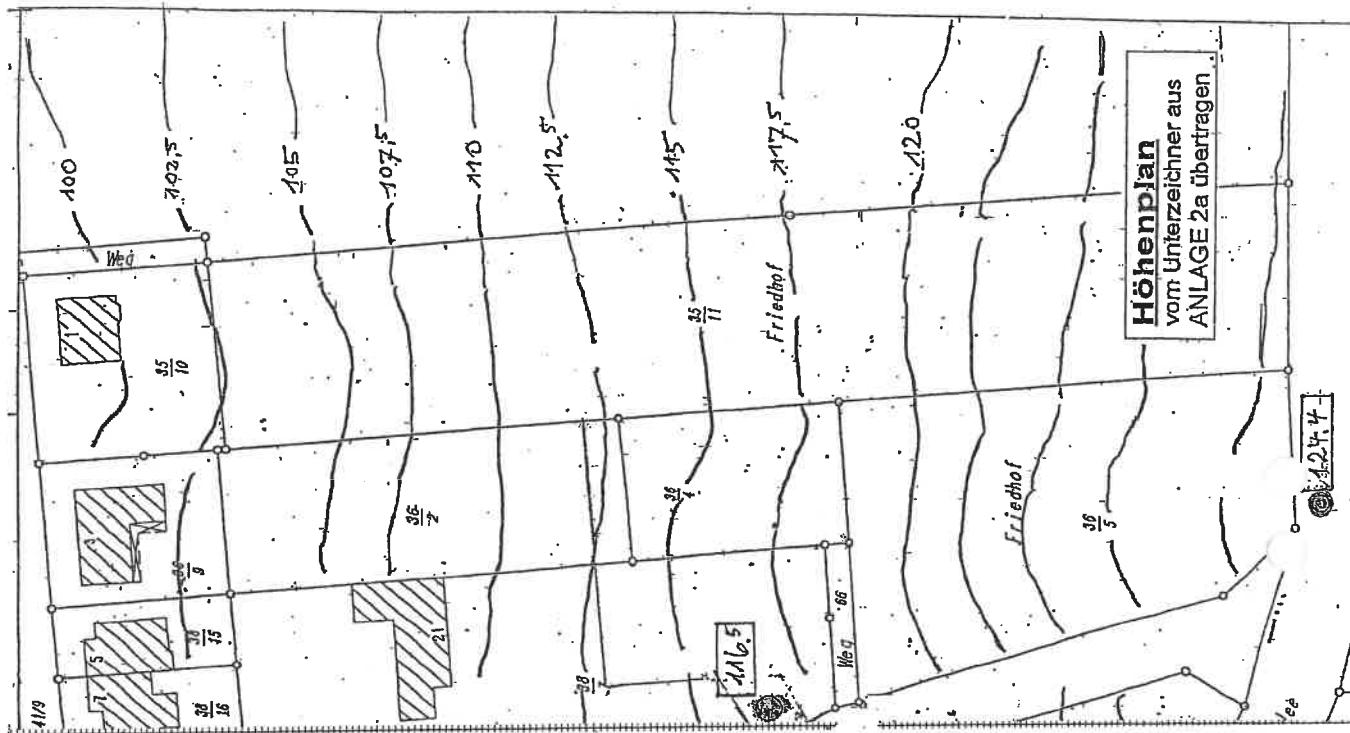
Selbst bei einem starken Zurückschneiden des Bewuchses auf dem städtischen Friedhof wäre die ungehinderte Sichtverbindung zur Gehrenbreite nicht mehr herzustellen.

Nach der Gestaltungssatzung würde sich lediglich ergeben, dass aus baulicher Sicht der Blick in die norddeutsche Tiefebene nicht ab der Straße Gehrenbreite, sondern ab Ende des nördlich angelegten Gewerbegebietes frei wäre, wenn der Grünbestand gänzlich entfernt werden könnte.

Sprich: Die beauftragte Änderung wirkt sich für den Betrachter in keiner Weise nachteilig aus.

Die nachfolgende Schnittskizze zeigt - analog zum Schaubild aus Seite 4 - die jetzigen tatsächlichen Verhältnisse.

SCHNITTSKIZZE MIT HÖHENANGABEN (unmaßstäblich)



Der Plan wurde fototechnisch verkleinert und ist daher nicht maßstäblich.

Das in Rede stehende Baugrundstück ist farbig kenntlich gemacht.

Auf den Schema - Schnitt aus der Gestaltungssatzung (Seite 4) wird verwiesen

7. SCHLUSSBEMERKUNG

Hiermit sind meine Ausführungen zu dieser baufachlichen Beurteilung abgeschlossen.

Die Ausarbeitung umfasst einschließlich der ANLAGEN insgesamt 23 Seiten und wird in 4-facher Ausfertigung vorgelegt; ein weiteres Exemplar verbleibt bei den Akten des Sachverständigen.

Zunächst wurde nur die erste Ausfertigung mit Originalfotos ausgestattet. Abzüge davon können aber bei Bedarf jederzeit nachgeliefert werden.



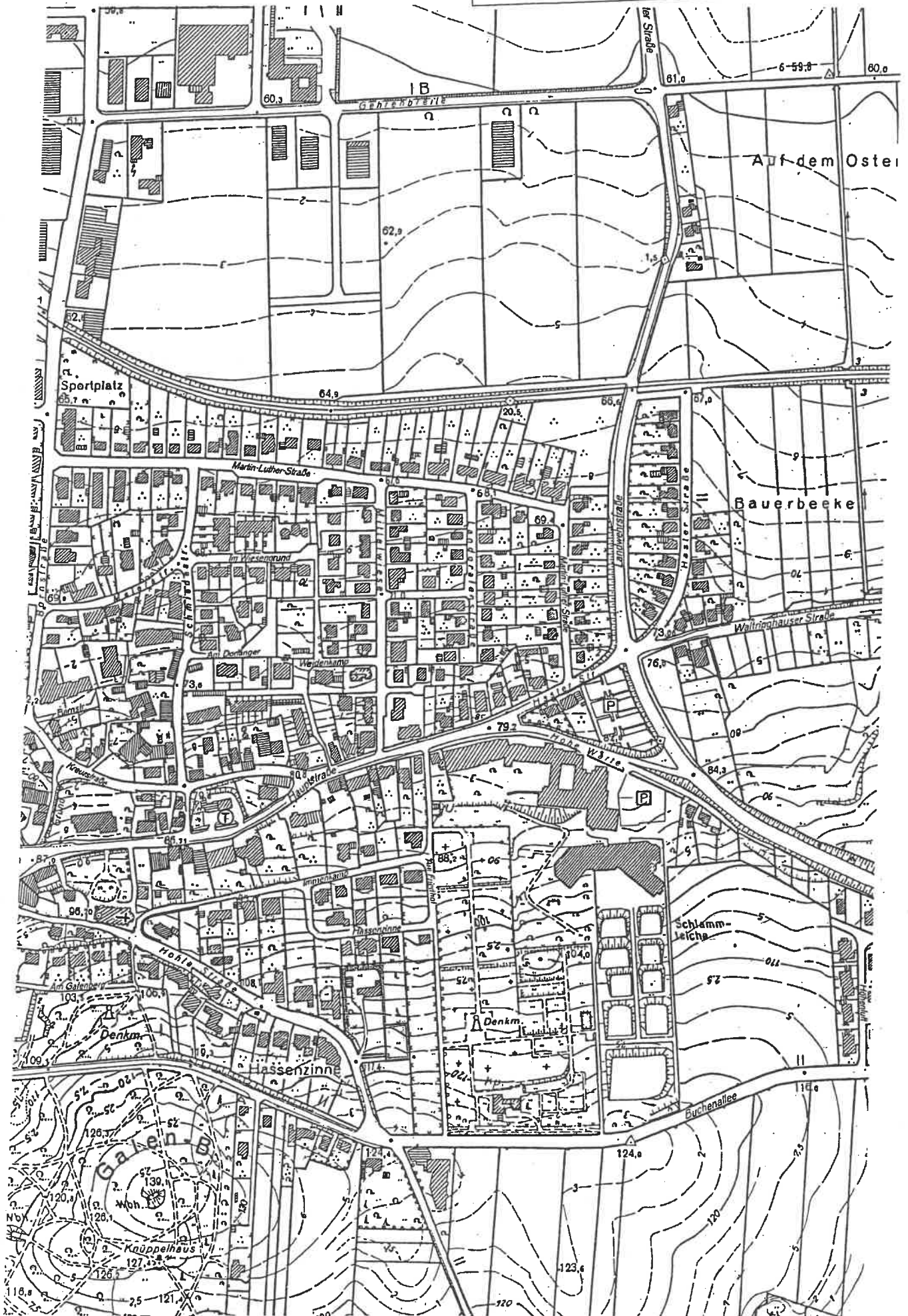
Aufgestellt

Bad Nenndorf, den 13. August 2001

ANLAGEN

1. Ortsübersichtsplan
2. Amtl. Liegenschaftskarte
 - 2a) Kopie mit Höhenlinien
 - 2b) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
3. Übersichtsblatt Bebauungsplan Nr. 11 - Hassenzinne
4. Auszugsvergrößerung zur besseren Übersicht
5. Fotos zur derzeitigen Situation an der Buchenallee, Einmündungsbereich Hohle Straße.

Ortsübersichtsplan



Diese Karte ist gesetzlich geschützt.
 Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers.
 Als Vervielfältigungen gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung,
 Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

07-JUN.'01 (DO) 13:45

VKB SHG KA RINTELN

FAX: +49 5751 1792140

S. 002

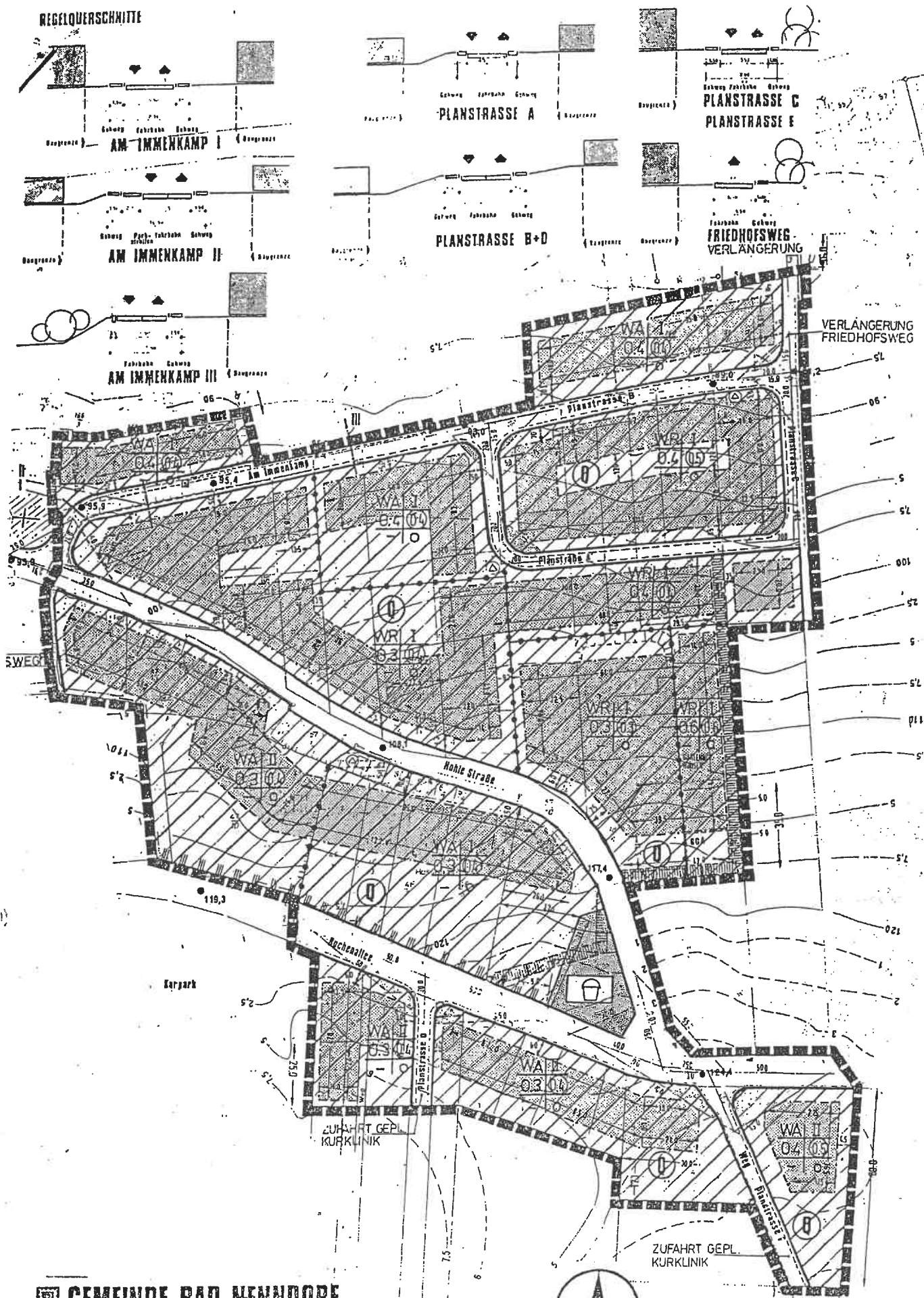


Vergrößerung von der Deutschen Grundkarte 1:5000
in den Maßstab 1:1000

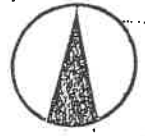
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	
AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER - Liegenschaftsbuch - Flurstücksnachweis mit Eigentümerangaben	Verm.- u. Katasterbehörde Schaumburg - Katasteramt Rinteln -
Datum 05.06.2001 - Seite 1	
Gemeinde Landkreis	BAD NENNDORF, STADT SCHAUMBURG
Gemarkung Flur Flurstück	BAD NENNDORF 5 38/7
	Liegenschaftskarte 2600C Flurstücksfläche 3 569 m2
Lage	HOHLE STR. 21
Tatsächliche Nutzung	3.569 m2 GEBÄUDE- UND FREIFLÄCHE, WOHNEN
Weitere Angaben	Baulastenblattnummer 00270 Eingetragen beim Amtsgericht STADTHAGEN im Grundbuch von BAD NENNDORF Grundbuchblatt 3343 Bestandsverzeichnisnummer 2 als Eigentümer CRONJAEGER, HEINRICH, GEB. 01.11.1930, KAUFMANN, HOHLE STR. 21, 31542 BAD NENNDORF

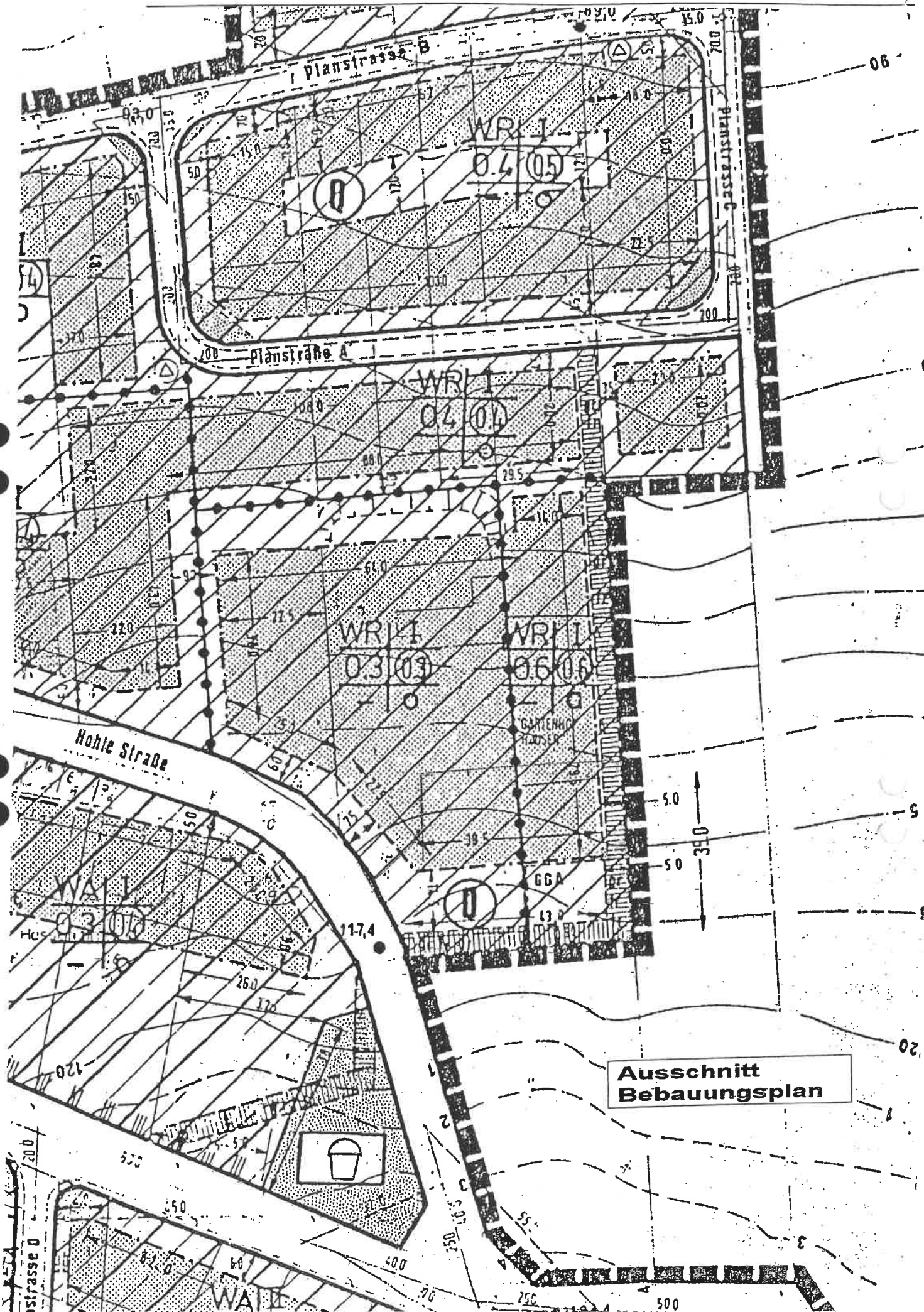
Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	
AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER - Liegenschaftsbuch - Flurstücksnachweis mit Eigentümerangaben	Verm.- u. Katasterbehörde Schaumburg - Katasteramt Rinteln -
Datum 05.06.2001 - Seite 1	
Gemeinde Landkreis	BAD NENNDORF, STADT SCHAUMBURG
Gemarkung Flur Flurstück	BAD NENNDORF 5 36/4
	Liegenschaftskarte 2600C Flurstücksfläche 826 m2
Lage	AUF DEM BERGE
Tatsächliche Nutzung	826 m2 LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBSFLÄCHE
Eingetragen beim Amtsgericht	STADTHAGEN im Grundbuch von BAD NENNDORF Grundbuchblatt 1635 Bestandsverzeichnisnummer 1 als Eigentümer CRONJAEGER, MATHILDE GEB. GAEDKE, GEB. 24.11.1939, HOHLE STR. 21, 31542 BAD NENNDORF

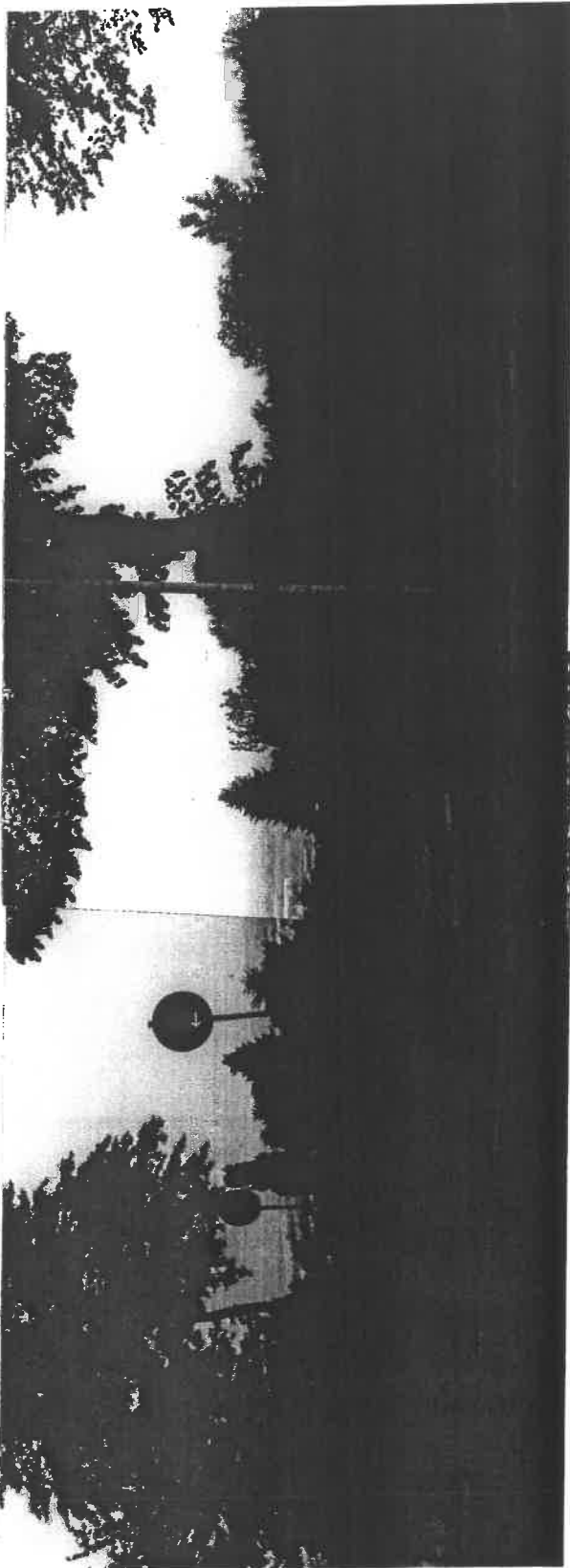


GEMEINDE BAD NENNDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 11 HASSENZINNE
KREIS SCHAUMBURG REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER



M.1:2000





**Übersichtsfoto Einmündung
Hohle Straße / Buchenallee**
(Aufnahme vom 30.05.2001)

Bild < 3 >

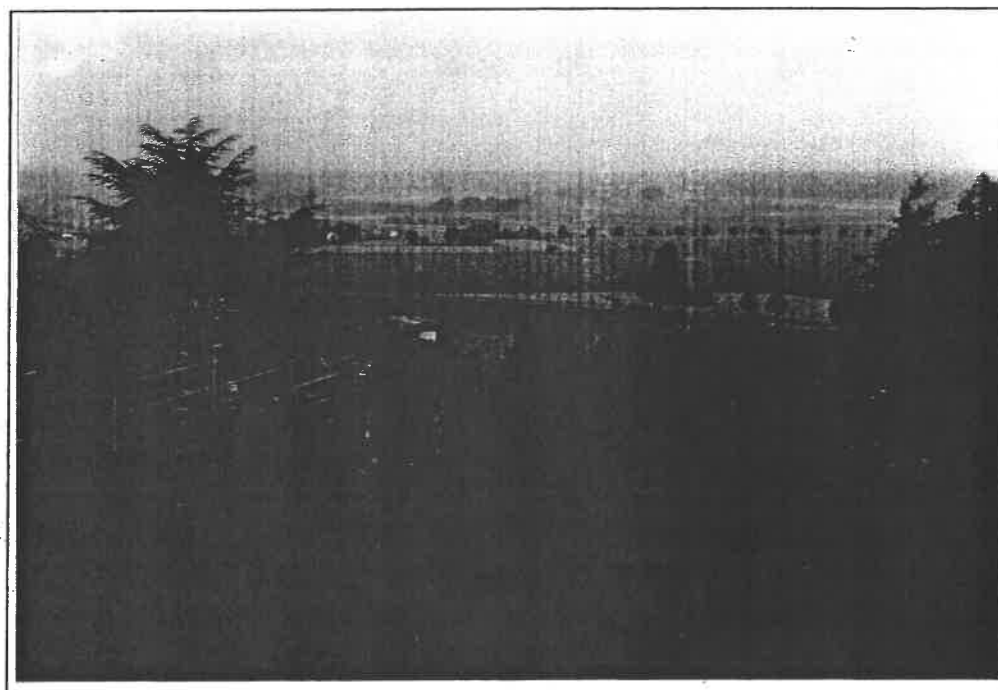
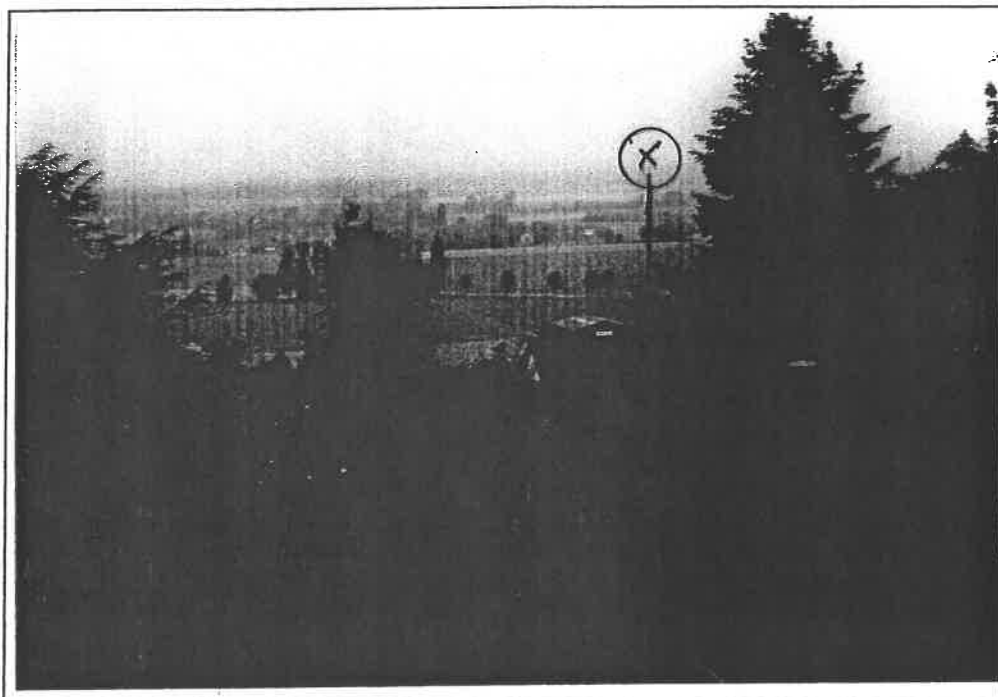
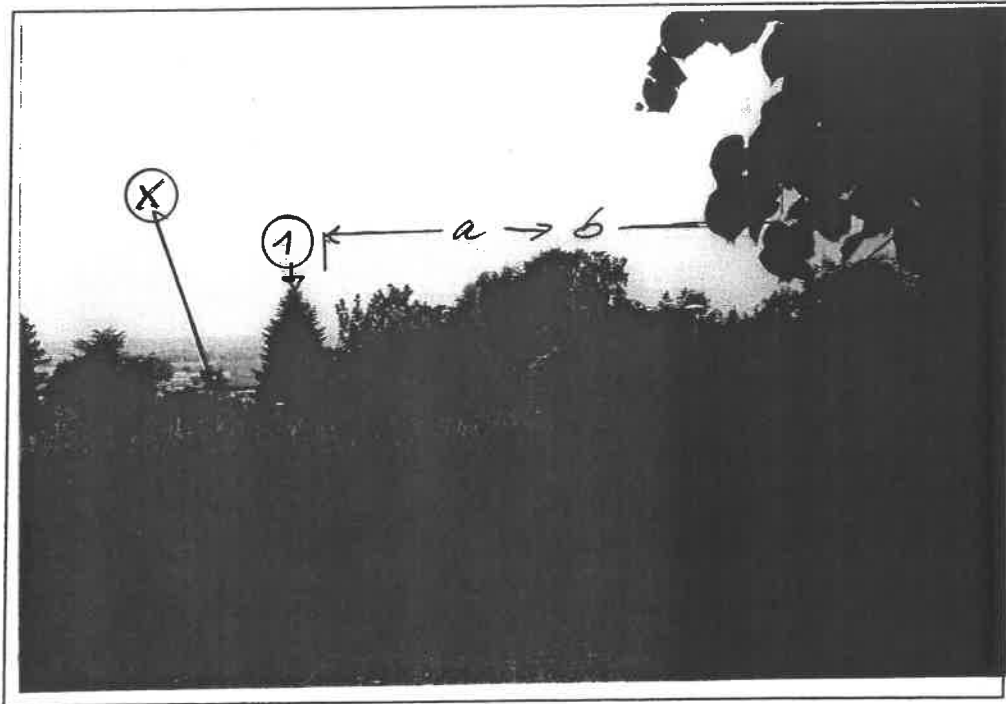


Bild < 4 >

Diese Fotos dokumentieren, dass die Firstlinie des bestehenden Wohnhauses Cronjaeger, Hohle Straße 21 (hier erkennbares braunrotes Dach) exakt der vorgeschriebenen Höhenbegrenzung und damit der ungehinderten Sichtverbindung entspricht.

An der mit ⊗ gekennzeichneten Stelle wurde im Gelände bei exakt 4,0 m eine Höhenmarkierung gesetzt, die der Sichtlinienhöhe entspricht. (Pfeilspitze oberes Bild)



Der große, eingeklebte Pfeil markiert die Lage der Baugrundstücke (mitte)

Der Pfeil ① markiert die am Eckpunkt des Grundstücks, Hohle Straße 21 stehende Fichte.

Das daran angrenzende "Grün" gehört zur Randabpflanzung des städtischen Friedhofes, zur Hohlen Straße und zur westlichen und nördlichen Grenze hin.

(gekennzeichnet mit $a \rightarrow b$)

Die mit einem Pfeil und ⊗ gekennzeichnete, waagerechte Linie markiert die Höhe der Sichtverbindungslinie.

In Erfüllung der Satzung müssten demgemäß alle Bepflanzungen bis auf diese, mit ⊗ markierte Höhe heruntergeschnitten werden.

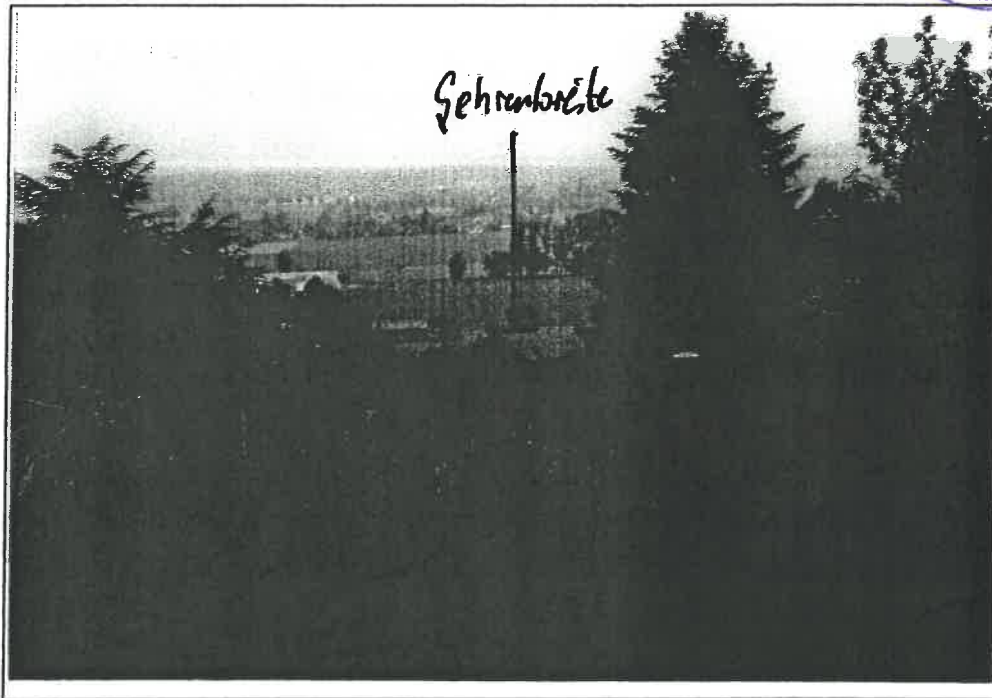
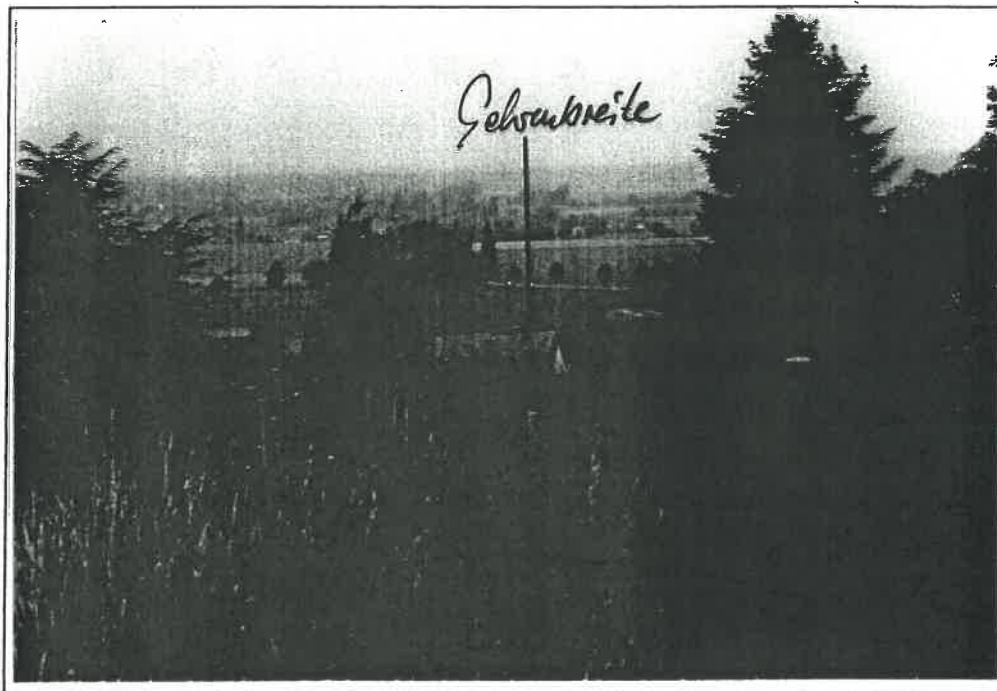


Bild < 6 >

↑
Straßenverlauf Gehrenbreite
durch Pfeil markiert



↑
Straßenverlauf Gehrenbreite
wie vor

Bild < 7 >

Diese Fotos sind entsprechend der örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Bad Nenndorf für die Gestaltung der Baugebiete "Hassenzinne und Höhe Warte" vom nördl. Bürgersteig der Buchenallee aus normaler Augenhöhe aufgenommen.

Die Pfeile markieren den Straßenverlauf "Gehrenbreite" zu dem die Sichtverbindung von hier gewählt Standort freizuhalten ist.