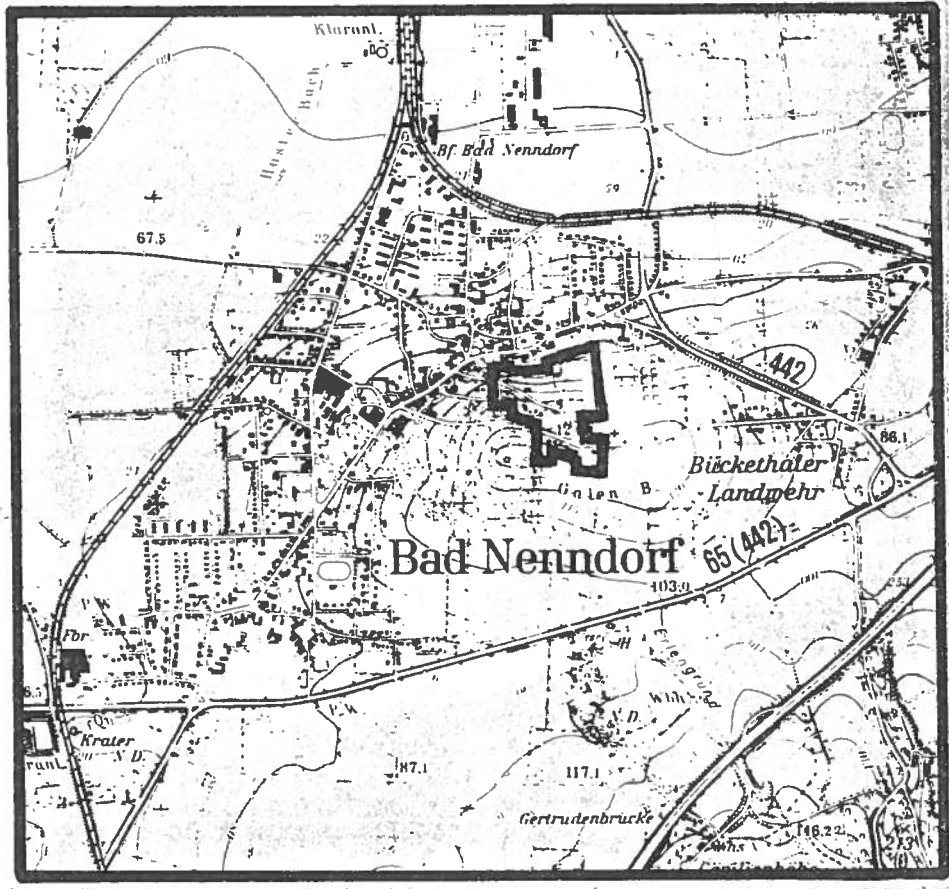
 **GEMEINDE BAD NENNDORF**
BEBAUUNGSPLAN NR.11 HASSENZINNE
KREIS GRAFSCHAFT SCHAUMBURG REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER

LAGEPLAN

M 1:25 000



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11
"Hassenzinne" Gemeinde Bad Nenndorf

Inhalt

- 1.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 2.0 Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes
- 3.0 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem
Flächennutzungsplan
- 4.0 Städtebauliches Funktionssystem
- 5.0 Flächengliederung des Gebietes
- 6.0 Besiedlung des Gebietes
- 7.0 Einrichtungen des Gemeinbedarfs
- 8.0 Ver- und Entsorgung
- 9.0 Erschließung und Anbindung des Plangebietes
- 10.0 Grünflächen
- 11.0 Bodenordnende Maßnahmen
- 12.0 Kosten für die Gemeinde
- 13.0 Verfahrensvermerk

Aufgestellt am 29.1.1976

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11
 "Hassenzinne" Gemeinde Bad Nenndorf

1.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der nachstehenden Verkleinerung der Rahmenkarte (Bad Nenndorf-Ost Nr. 2600 A + C des Katasteramtes Rinteln) eindeutig dargestellt. Die entsprechenden Flur-, Flurstücks- und Hausnummern gehen aus dem Plan hervor.

Im Bereich, wo die Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches nicht mit Flurstücksgrenzen übereinstimmt, ist die Abgrenzung vermaßt.

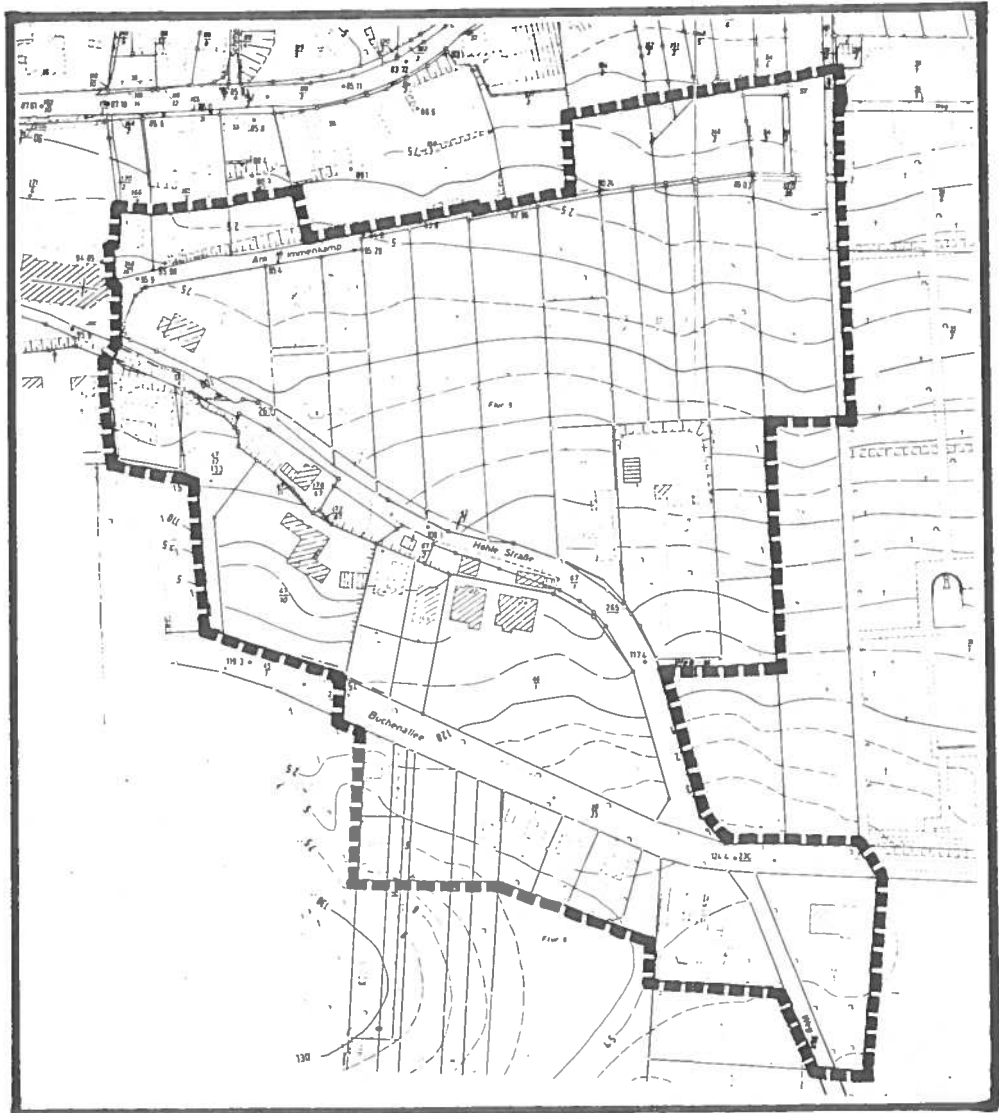


Abb. 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2.0 Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung von qualifizierten Bebauungsplänen im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz ist erforderlich, um die geordnete städtebauliche Entwicklung eines Gebietes im Rahmen der gemeindlichen Planung durch rechtsverbindliche Festsetzungen mit denen durch das Bundesbaugesetz gegebenen Mitteln zu steuern.

Bad Nenndorf wird im Entwurf des regionalen Raumordnungsprogrammes für den Regierungsbezirk Hannover vom Dezember 1976 als Mittelzentrum (ohne besonderen Verflechtungsbereich) für einen Nahbereich von 28.400 Einwohnern (Richtzahl für 1990 / 2000) mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Wohnen und Erholung und gewerbliche Wirtschaft eingestuft. Die Gemeinde hat somit die besondere Aufgabe, der "Entwicklung von Wohnbauflächen für den Zuzug von außen" und die der "Sicherung und Entwicklung von Anlagen und Einrichtungen für die Erholung und Kurbetriebe" und die Entwicklungsaufgabe der Ansiedlung gewerblicher Betriebe.

Die noch nicht bebauten Grundstücke des Bebauungsplanes befinden sich größtenteils in Händen bauwilliger Ortsansässiger. Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende, Zuzug von außen erzeugende bauleitplanerische Aufgabe hat dieser Bebauungsplan nicht zu erfüllen, er soll vielmehr den inneren Bedarf an Bauland reduzieren.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll verhindert werden, daß durch weitere bauliche Maßnahmen entlang der Erschließungsflächen nach § 34 BBauG Bauten genehmigt werden müssen, die eine Unbeplanbarkeit des inneren Bereiches "Hassenzinne" zur Folge haben könnte. Mit aus diesem Grunde sind die politischen Gremien der Gemeinde der Auffassung, daß nur die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für den Bereich Hassenzinne die ordnungsmäßige Erschließung und damit die Nutzung für Wohnbebauung und dieses zentrumsnahen Bereiches sichergestellt werden kann.

Vorläufer dieses Bebauungsplanes ist der im Dezember 1972 von der Gemeinde Bad Nenndorf aufgestellte Bebauungsplanentwurf, der im September 1973 vom Regierungspräsidenten in Hannover ungenehmigt an die Gemeinde zurückgegeben wurde.

Aufgrund neuer Planungsüberlegungen - Erweiterung des Friedhofs nach Westen (s. Bebauungsplan Nr. 14 "Hohe Warte") und der Freihaltung des

südlichen Galenbergbereiches für besondere Nutzungen - ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenüber dem Entwurf aus dem Jahre 1972 geändert worden.

3.0 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Samtgemeinde Nenndorf ist bis Juni 1973 aufgestellt worden, hat aber aus Gründen der gemeindlichen Neugliederung am 1. März 1974 keine Wirksamkeit mehr erlangt. Materiellrechtlich bildet dieser Flächennutzungsplan jedoch die Grundlage für die Entwicklung der Bebauungspläne. Er sieht für das Bebauungsplangebiet überwiegend ein reines Wohngebiet vor, mit einer durchschnittlichen Geschosflächenzahl von 0,4. Im südlichen Teil des Planungsgebietes grenzt ein allgemeines Wohngebiet an den Galenberg (Geschosflächenzahl = 0,5). Die im Flächennutzungsplan südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche "Krankenhaus" dient zur Flächenvorsorge für die Unterbringung einer Kurklinik.

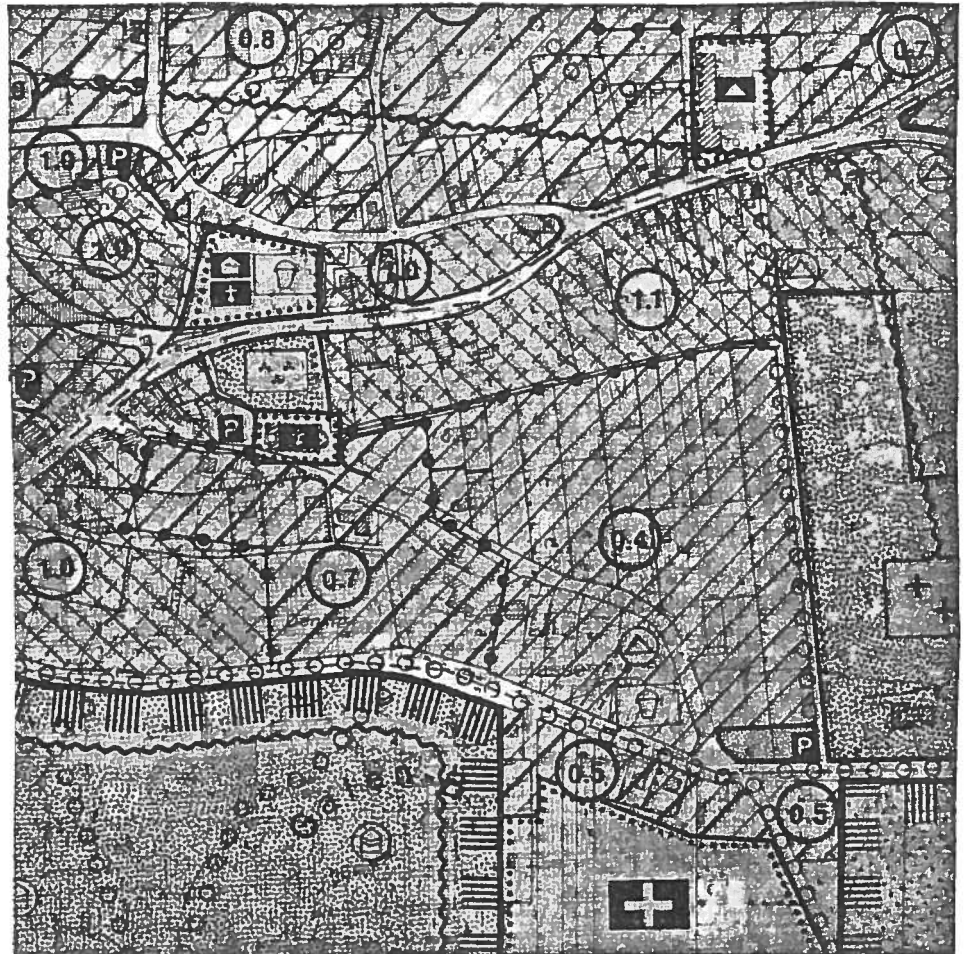


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Im Süden und Westen wird das Plangebiet von dem Kurpark eingefaßt. Im Osten liegt der Friedhof Bad Nenndorfs. Die nördliche und westliche Randzone des Bebauungsplanes steht in enger Beziehung zum zentralen Bereich von Bad. Nenndorf. Für die aus dem Flächennutzungsplan abzuleitenden Aussagen sind folgende Beziehungen für den Bebauungsplanbereich von Bedeutung:

- o die bestehenden Verkehrsflächen "Buchenallee" und "Hohle Straße"
- o die Sicherung der Erschließung für eine neue Kurklinik am südlichen Galenberg
- o die Gestaltung des Beugebietes entsprechend dem Übergang zwischen dem Kurpark im Süden und dem zentralen Bereich im Norden des Plangebietes
- o die Erschließung neuer Wohnflächen im Bereich zwischen der Hohlen Straße, dem Immenkamp und dem Friedhofsweg
- o die Durchlässigkeit der Bebauung in der Nähe der Buchenallee, um einerseits den Landschafts- und Erholungswert dieses Bereiches nicht zu beeinträchtigen, andererseits aber die landwirtschaftlich kaum noch nutzbaren Bereiche einer baulichen Nutzung zuzuführen.
- o Kompensierung der Nachbarschaft zu dem angrenzenden Friedhof durch entsprechende Festsetzungen der Bauweise und der Erschließung der Bebauung.

Nach § 8 (2) BBauG kann ein Bebauungsplan vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden, wenn zwingende Gründe es erfordern. Solche Gründe sind dadurch gegeben, daß der wegen der kommunalen Neugliederung nicht wirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf erneut aufgestellt werden muß. Die Entwicklung von Bebauungsplänen kann deshalb aber nicht zurückgestellt werden. Die Samtgemeinde Nenndorf stellt diesen Flächennutzungsplan z. Zt. auf.

4.0 Städtebauliches Funktionssystem

Ein 1971 durchgeführter städtebaulicher Ideenwettbewerb über die strukturelle städtebauliche Entwicklung des Kurortes führte zu einer vorbereitenden Gesamtkonzeption, die für die weiteren bauleitplanerischen Maßnahmen die Grundlage bildet. Die noch unbebauten Bereiche nördlich der Hohlen Straße und westlich des Friedhofweges sind einer Bebauung zuzuführen, die sich dem Charakter der bestehenden Nachbarbebauung anpaßt. Die Bebauung ist einerseits sinnvoll zu den Friedhofsflächen abzugrenzen und andererseits mit der Kernrandbebauung entlang der Hohlen Straße zu verknüpfen.

Durch Ausnutzung der topographischen Verhältnisse des Planungsbereiches (Nordhanglage) wird die Möglichkeit geschaffen, durch eine terrassenartige Bebauung positiv zum Ortsbild beizutragen. Die Begrenzung der baulichen Dichte trägt einerseits den Wohnwünschen der Bevölkerung Bad Nenn dorfs Rechnung, läßt aber andererseits den Ausblick von der Buchenallee nach Norden in die angrenzende Galenberger Lößbörde und nach Süden auf den Deister offen.

Aus diesen Gründen sind entlang der nördlichen Seite Buchenallee keine weiteren überbaubaren Flächen festgesetzt worden, Nebenanlagen für diesen Bereich ausgeschlossen und Zu- und Abfahrtsverbote von der Buchenallee festgesetzt.

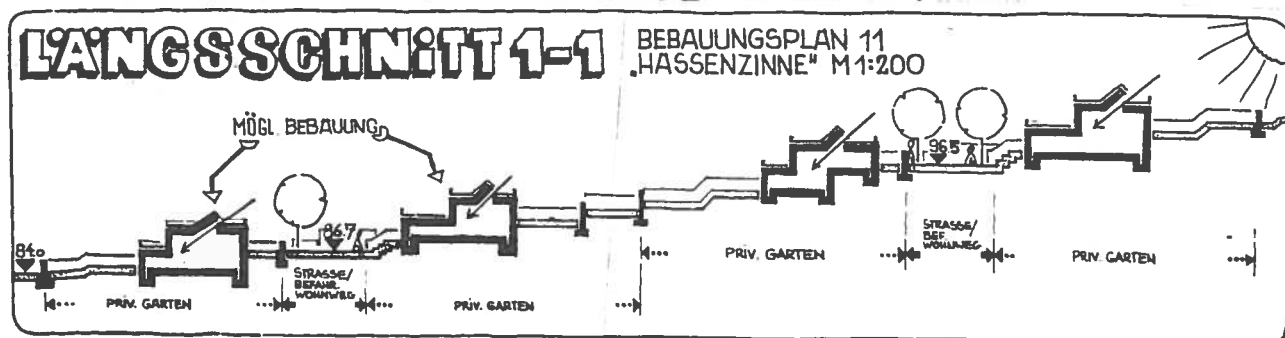


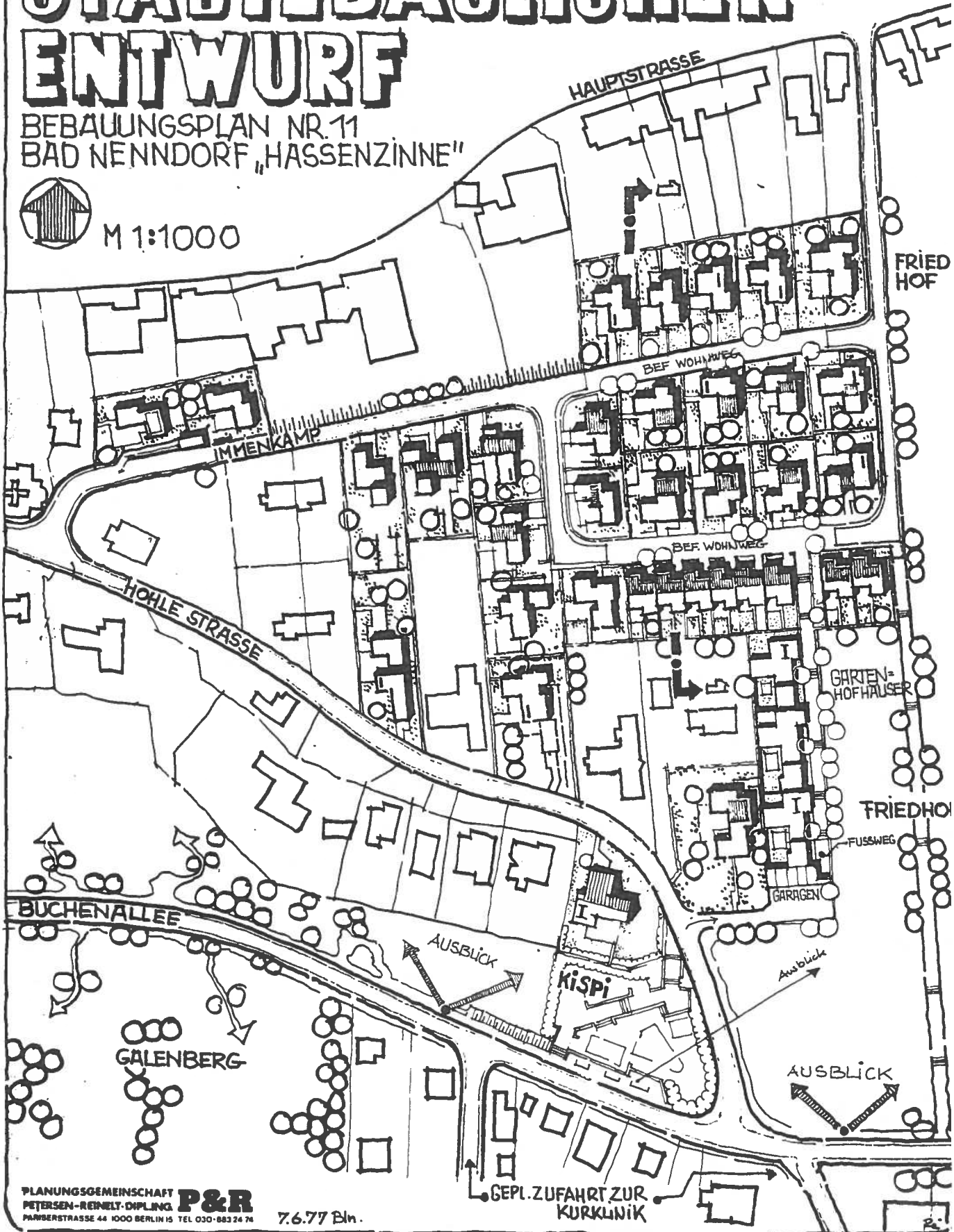
Abb. 3 Längsschnitt

STÄDTEBAULICHER ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN NR. 11
BAD NENNDORF „HASSENZINNE“



M 1:1000



PLANUNGSGEMEINSCHAFT **P&R**
PETERSEN-REINELT-DIPLING
PANDERSTRASSE 44 1000 BERLIN 15 TEL 030-88324 74

7.6.77 Bln.

Abb. 4 Städtebaulicher Entwurf

5.0 Flächengliederung des Gebietes

Die Flächenausweisungen des B-Planes gliedern sich wie folgt:

5.1 Reine Wohngebiete

GRZ = 0,3	GFZ = 0,3	ca. 5.400 m ²
GRZ = 0,6	GFZ = 0,6	ca. 2.370 m ²
GFZ = 0,3	GFZ = 0,4	ca. 9.500 m ²
GRZ = 0,4	GFZ = 0,5	ca. 5.900 m ²
GRZ = 0,4	GFZ = 0,4	ca. 3.330 m ²

5.2 Allgemeine Wohngebiete

GRZ = 0,4	GFZ = 0,4	ca. 8.350 m ²
GRZ = 0,3	GFZ = 0,4	ca. 22.650 m ²
GRZ = 0,4	GFZ = 0,5	ca. 2.450 m ²

5.3 Grünflächen

Spielplatz ca. 1.900 m²

5.4 Verkehrsflächen ca. 10.400 m²

ca. 72.250 m²

6.0 Besiedlung des Gebietes

Die vorgesehene Wohnbebauung im Bebauungsplan-gebiet gliedert sich in der nördlichen, westlichen und südlichen Randzone in allgemeine Wohngebiete und im inneren Bereich in reine Wohngebiete. Diese Nutzungsfestsetzungen sind aus der direkten Lage zum zentralen Bereich zu sehen, und sollen die Unterbringung von kleineren Beherbergungsbetrieben nicht verhindern.

Der bisher erstellte Flächennutzungsplanentwurf sieht für die Flächen nördlich des "Immenkampfes" eine Mischgebietsnutzung mit einer max. GFZ = 1,1 vor. Der Bebauungsplan setzt abweichend hierfür ein allgemeines Wohngebiet (WA: GFZ = 0,4) fest, da der Nutzungszweck durch die vorgesehene Erschließung über den "Immenkampf" vorrangig dem Wohnen zugeordnet ist. Die Mischgebietsnutzung

bezieht sich dagegen ausschließlich auf den nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 13 "Zentraler Bereich".

Im Bereich der Buchenallee soll der bereits bestehende Charakter eines allgemeinen Wohngebietes (Bestand von Beherbergungsbetrieben) auch weiterhin erhalten bleiben. Der Kernbereich des Bebauungsplangebietes ist dagegen seiner Nutzungsbestimmung entsprechend dem reinen Wohnen zugeordnet. Auf Grundlage der neu erschlossenen Grundstücksflächen und der im Bebauungsplan vorgesehenen Geschosflächenzahlen ergibt sich eine maximale Bruttogeschosfläche von ca. 8.500 qm. Bei dem Ansatz, daß überwiegend Einzelhäuser ohne volle Ausnutzung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung erstellt werden, kann von einer Bruttogeschosfläche von 170 qm pro Wohneinheit ausgegangen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen den Bau von ca. 50 neuen Wohneinheiten. Entsprechend den Nenndorfer Verhältnissen kann deshalb mit einer Einwohnerzahl zwischen 130 und 160 gerechnet werden.

Das reine Wohngebiet mit abweichender Bauweise soll derart gestaltet werden, daß eine gegenseitige Störung zwischen Wohnen und Friedhof vermieden wird.

7.0 Einrichtungen des Gemeinbedarfs

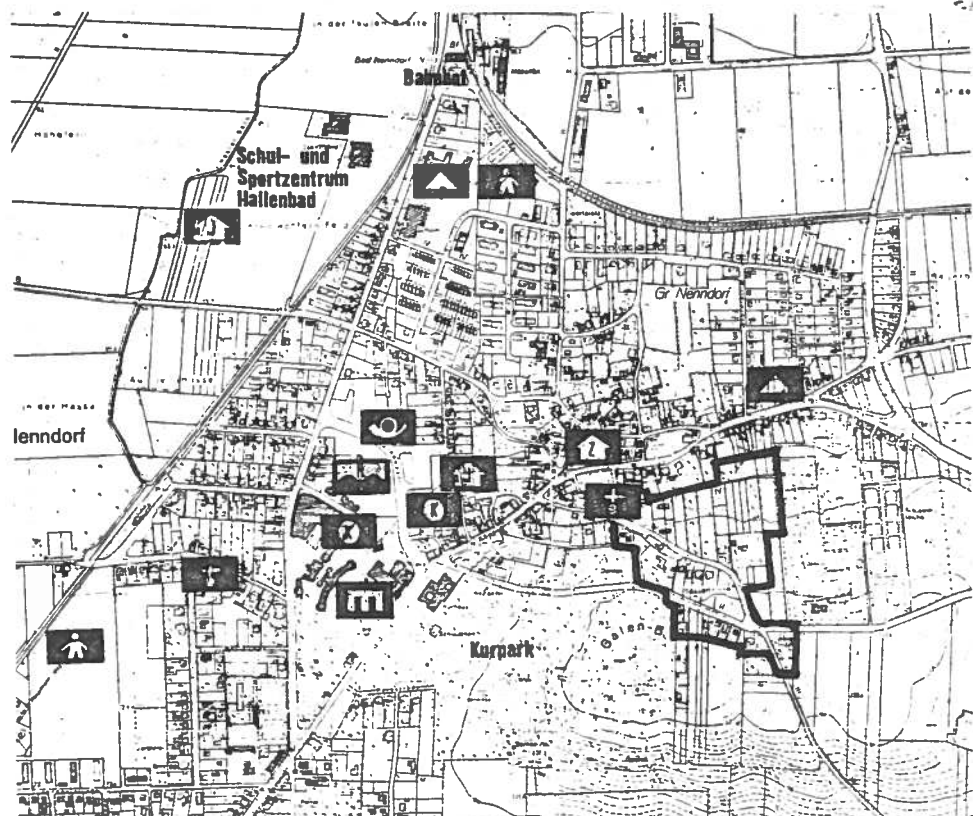


Abb. 5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind, da Bedarf nicht besteht, keine neuen Gemeinbedarfseinrichtungen ausgewiesen worden. Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes im wesentlichen keine Bevölkerungszunahme Bad Nenndorfs zu erwarten ist, kann davon ausgegangen werden, daß die im Ort vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen bedarfsdeckend sind.

8.0 Ver- und Entsorgung

Zur Verlegung der erforderlichen Leitungen und Kanäle sind die Erschließungsanlagen derart bemessen, daß dies ohne Schwierigkeiten möglich ist. Soweit vorhandene bzw. geplante Leitungen dies erforderlich machen, sind Flächen festgesetzt, die mit Rechten zur Verlegung und Unterhaltung dieser Anlagen zu belasten sind.

8.1 Elektrizität

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität kann als sichergestellt angesehen werden. Sie erfolgt vom ELT-Versorgungsunternehmen Wesertal. An der Hohlen Straße befindet sich eine Trafostation. Im Bereich der Planstraßen A + B sind Standorte für zwei weitere Transformatorstationen an den Verkehrsflächen vorgesehen. Sie sollten derart erstellt werden, daß eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch anonyme Zweckbauten vermieden wird. Eine Einbeziehung in den durch Mauern zu gestaltenden Wohnwegbereich scheint wünschenswert und zweckmäßig, da hier die Erstellung unabhängig von sonstigen Baumaßnahmen möglich wird.

8.2 Gasversorgung

Der Anschluß des Gebietes an das bestehende Gasnetz ist möglich. Die Versorgung erfolgt vom Gasversorgungsunternehmen Mittelweser. Aus Gründen der relativen Umweltverträglichkeit dieses Energieträgers sollte ein Anschluß des Gebietes an das Erdgasnetz angestrebt werden.

Gerade im Hinblick auf die Lagerung von grundwassergefährdenden Flüssigkeiten im Einzugsbereich der Heilquellen erscheint auch dieser Energieträger mit für die Erzeugung von Heizwärme empfehlenswert.

8.3 Wasser

Die Gemeinde Bad Nenndorf wird mit Trink- und Brauchwasser vom Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg versorgt. Die Versorgung des Baugebietes "Hassenzinne" mit Trinkwasser kann sichergestellt werden.

Hydranten zur Feuerbekämpfung sind innerhalb der Hohlen Straße vorhanden. Entsprechend den gemeindeeigenen Löscheinrichtungen kann es erforderlich werden, neue Hydranten zu verlegen.

8.4 Abwässer

Bad Nenndorf verfügt über ein Klärwerk mit biologischer Reinigungsstufe. Die Kapazität der Anlage beträgt nach der sich im Bau befindlichen Erweiterung jetzt 18.000 Einwohnergleichwerte.

Das Gebiet Hassenzinne wird im Trennsystem entwässert werden. Die Ableitung von Oberflächen- und Schmutzwässern ist im Generalentwässerungsplan der Gemeinde Bad Nenndorf geklärt. Das Oberflächenwasser wird über die vorhandene Oberflächenentwässerungskanalisation in die Vorfluter eingeleitet, damit ist eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers gewährleistet.

8.5 Müllbeseitigung

Ab 1.1.1975 obliegt die Abfallbeseitigung dem Landkreis Grafschaft Schaumburg. Nach dem Bezirksabfallplan wird der anfallende Hausmüll einer Zentraldeponie zugeführt.

Die Straßenprofile im Baugebiet sind derart gestaltet, daß sie von Müllbeseitigungsfahrzeugen ohne Wenden bzw. Rückwärtsfahren befahren werden können.

Für den Bereich der Gartenhofhäuser am Ostrand des Plangebietes sind im Zusammenhang mit der Gemeinschaftsgaragenanlage (GGA) Festsetzungen getroffen, die ein Anfahren von Müllbeseitigungsfahrzeugen ermöglichen. Die maximale Entfernung von den Wohnungen zum Müllplatz beträgt nicht mehr als ca. 35 m (bes. topografische Verhältnisse, max. Steigung des Nord-Süd-Wohnweges = 15 %).

8.6 Straßenreinigung

Die Reinigung der öffentlichen Verkehrswege erfolgt abgesehen von den Bereichen vor öffentlichen Gebäuden gemäß der Ortssatzung der Gemeinde Bad Nenndorf durch die Eigentümer der anliegenden Grundstücke.

9.0 Erschließung und Anbindung des Plangebietes

Die Haupterschließung erfolgt von Süden her über die Hohle Straße und den Immenkamp in Verbindung mit der Planstraße B. Die weitere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Norden von der Hauptstraße über den Friedhofsweg, der gegebenenfalls durch verkehrsregelnde Maßnahmen (Einbahnstraße) nur einbahnig befahrbar sein sollte, da die erforderlichen Sichtdreiecke sowie die Straßenbreite an der Hauptstraße aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht einzuhalten sind. Die im Bebauungsplan Nr. 13 "Zentraler Bereich" festgesetzte Verkehrsfläche des Friedhofsweges ist ggfs. zu erweitern, oder es werden die benötigten Grundstücksflächen freihändig erworben. Hierdurch kann ein verkehrsgerechter Ausbau mit zweispurigem Verkehr des Friedhofsweges erreicht werden.

Parallel zur Planstraße B verläuft die Planstraße A. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Ausbau des Friedhofsweges im südlichen Bereich als Planstraße C dargestellt. Besucherparkplätze befinden sich unmittelbar im Straßenraum. Gesonderte Flächen hierfür sind nicht festgesetzt, da die Bebauung des Gebietes mit vorwiegend Einfamilienhäusern erfolgt. Das vorgesehene Verkehrssystem soll ein Durchfließen des gebietsfremden Verkehrs verhindern. Bei der Realisierung sollte auf eine unterschiedliche Fahrbahngestaltung (z.B. Kopfsteinpflaster etc.) geachtet werden. Durch Verzicht auf Bordsteine und durch Anpflanzung von Bäumen ist der Charakter eines privaten, befahrbaren Wohnweges zu erreichen. Gleichzeitig entstehen durch entsprechende Strassengestaltung gebietstypische kommunikative Wohnbereiche.

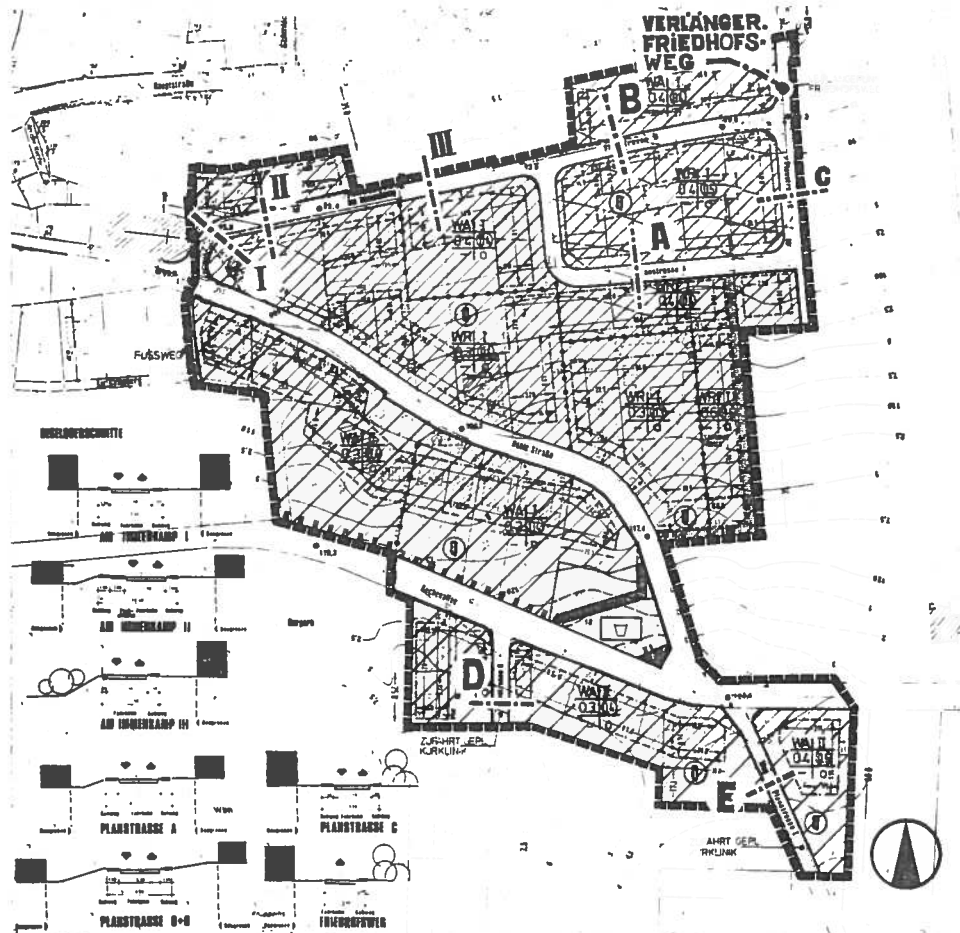


Abb. 6 Lage der Regelquerschnitte

Für die im Plan festgesetzten neuen Verkehrsflächen sind nach Rast-E die im folgenden aufgeführten Regelquerschnitte vorgesehen:

o Am Immenkamp

Anliegerstraße - mit Gehweg und teilweise einseitigem Parkstreifen

Angeschlossenen Wohneinheiten:	ca. 30 = 30 PKW
Stündliche Maximalbelastung:	ca. $30/2 = 15$ PKW
Länge:	ca. 180 m
Kurvenradius:	entfällt, da gerader Straßenverlauf
Maximale Längsneigung:	ca. 2,5 ‰

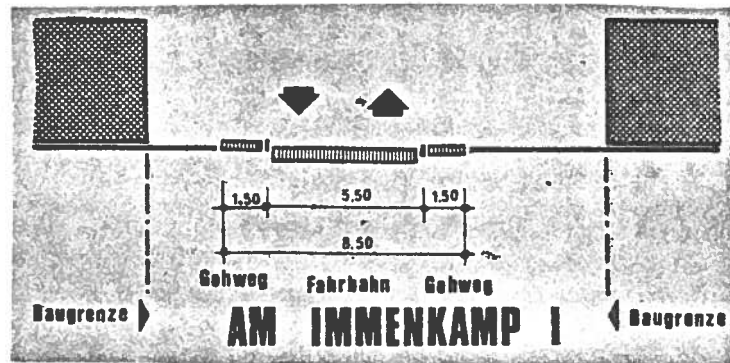


Abb. 7 Regelquerschnitt I

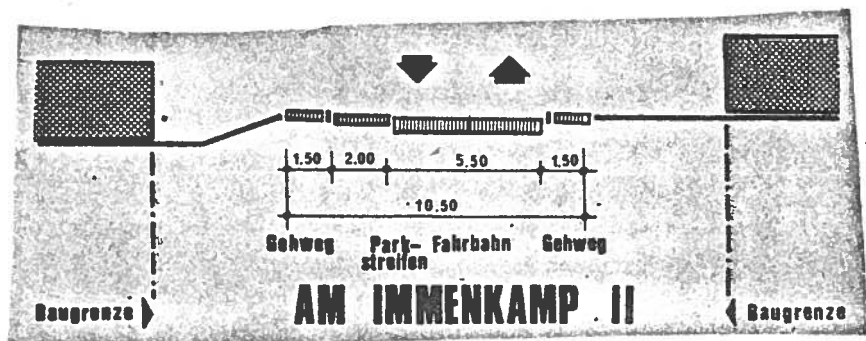


Abb. 8 Regelquerschnitt II

In dem Bereich des Immenkamps, der an beiden Straßenseiten bebaut werden soll, ist ein einseitiger Parkstreifen mit Längsaufstellung für Besucherparkplätze und auf jeder Straßenseite ein Gehweg möglich. Die vorhandene Topographie verhindert eine Fortführung dieses Querschnitts. Die Straßenteilseite (Norden) ist durch eine bereits vorhandene Mauer begrenzt. Es würde für die Anlieger unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen, wollte man den vorgenannten Querschnitt auch in diesem Bereich weiterführen. Deshalb entfällt zunächst der Gehweg und im weiteren Verlauf auch der Parkstreifen an der Straßennordseite.

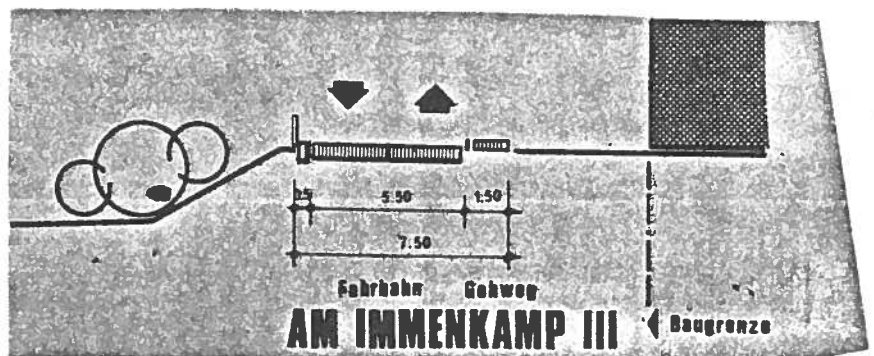


Abb. 9 Regelquerschnitt III

o Planstraße B

Anliegerstraße - mit Gehweg

Angeschlossene Wohneinheiten: ca. 20 = 20 PKW
 Stündliche Maximalbelastung : ca. $20/2 = 10$ PKW
 Länge : ca. 110 m
 Kurvenradius : entfällt, da gerader Straßenverlauf
 Maximale Längsneigung : ca. 2,5 ‰

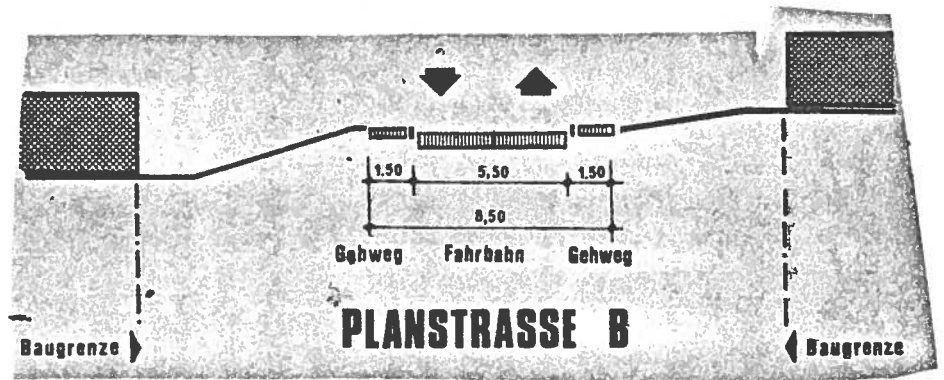


Abb. 10 Regelquerschnitt B

Aus den vorgenannten Kriterien folgt als Regelquerschnitt die Anliegerstraße. Durch die geplante Dimensionierung der Planstraße B ist die Unterbringung von Besucherparkplätzen möglich.

o Planstraße C

Anliegerstraße - mit Gehweg

Angeschlossene Wohneinheiten: ca. 30 = 30 PKW
 Stündliche Maximalbelastung : ca. $30/2 = 15$ PKW
 Maximallänge : ca. 100 m
 Kurvenradius : entfällt, da gerader Straßenverlauf
 Maximale Längsneigung : ca. 10,7 ‰

Aus den vorgenannten Kriterien folgt als Regelquerschnitt die Anliegerstraße.

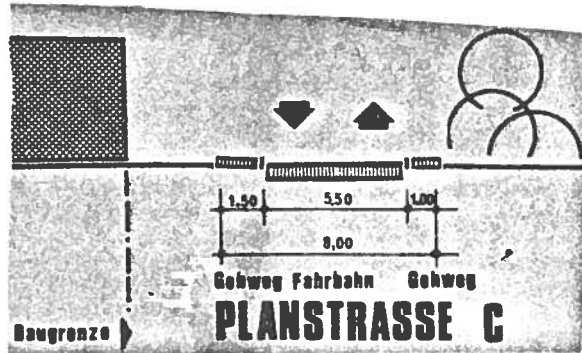


Abb. 11 Regelquerschnitt C

o Friedhofsweg

Anliegerstraße - befahrbar

Angeschlossene Wohneinheiten: ca. 30 = 30 PKW
 Stündliche Maximalbelastung : ca. $30/2 = 15$ PKW
 Maximallänge : ca. 110 m
 Kurvenradius : entfällt, da gerader Straßenverlauf
 Maximale Längeneigung : 9,8 ‰

Aus der örtlichen Gegebenheit (Vorh. Gebäude im Kreuzungsbereich und Grundstücksverhältnisse) erfolgt Dimensionierung als Wohnweg mit Einbahnverkehr.

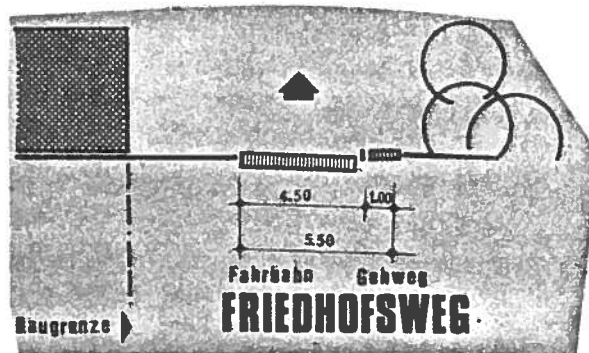


Abb. 12 Regelquerschnitt FRIEDHOFSWEG

o Planstraße A

Anliegerstraße - mit Gehweg

Angeschlossene Wohneinheiten: ca. 20 = 20 PKW
 Stündliche Maximalbelastung : ca. $20/2 = 10$ PKW
 Länge : ca. 160 m
 Kurvenradius : 15 m

Der Kurvenradius nach Rast-E (20 m) wurde unterschritten, um die Verkehrsgeschwindigkeit

keit im Wohngebiet herabzusetzen und um wirtschaftliche Ausnutzung der betroffenen Grundstücke zu ermöglichen.
 Maximale Längsneigung : ca. 2,5%/9,2 %

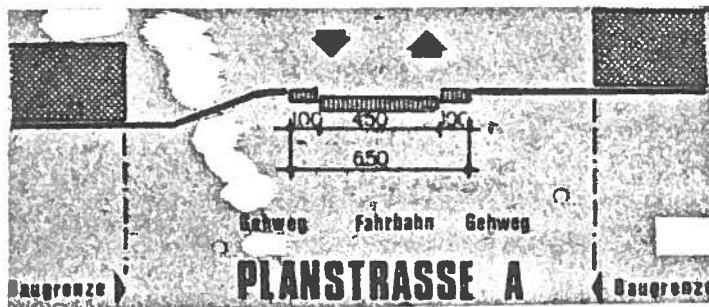


Abb. 13 Regelquerschnitt A

o Planstraße D

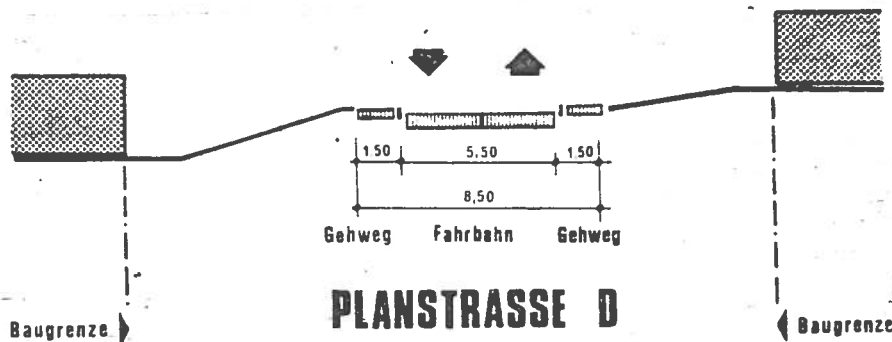


Abb. 14 Regelquerschnitt D

o Planstraße E

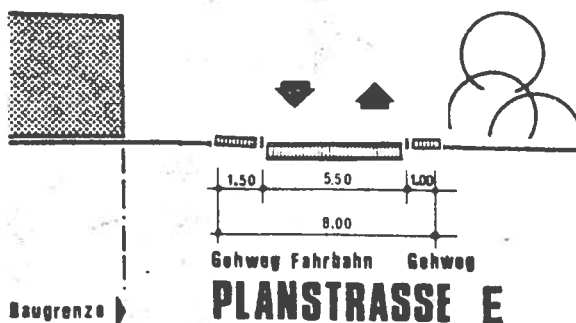


Abb. 13 Regelquerschnitt E

Die Planstraße D und Planstraße E dienen nicht zur Erschließung von Wohneinheiten, sondern werden als Zufahrtsmöglichkeiten zur geplanten Kurklinikanlage (im Bereich am südlichen Galenberg) vorgesehen (siehe F-Plan-Entwurf).

10.0 Grünflächen

Die im Bebauungsplan notwendig werdenden Kinderspielplätze sind nach dem niedersächsischen Spielplatzgesetz zu bemessen.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Kinderspielplatz hat eine Größe von etwa 1.080 qm. Für das Bebauungsplangebiet ist er überdimensioniert. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, daß er von den Kindern der angrenzenden Bereiche mitgenutzt wird. Der Spielplatz sollte derart gestaltet werden, daß die zu den Verkehrsflächen gelegenen Grundstücksteile nicht für das Spielen genutzt werden. Die Anlage der Kleinkinderspielplätze erfolgt entsprechend dem Einfamilienhauscharakter des Gebietes im Zusammenhang mit den Privatgrundstücken.

11.0 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Erschließung und Neugestaltung des Bereiches Hassenzinne sind Umlegungen im allgemeinen nicht erforderlich, da keine Grundstückseigentümer durch die ausgewiesenen Nutzungen wesentlich gegenüber anderen benachteiligt werden.

Falls die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen nicht freihändig zu angemessenen Bedingungen von der Gemeinde Bad Nenndorf erworben werden können, ist die Enteignung möglich.

Soweit Versorgungsleitungen und Knaäle auf privaten Grundstücken liegen oder verlegt werden müssen, sind entsprechende Leitungsrecht im Grundbuch einzutragen, erforderlichenfalls im Wege des Enteignungsverfahrens.

Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sind durch Eintragung von Baulasten gemäß § 5 Abs. 2 und §§ 92 - 93 NBauO (und ggfls. zusätzlich durch Grundbucheintragung) zu sichern. Der Nachweis über die rechtliche Sicherstellung der Erschließung ist bei Einreichung der Bauanträge zu erbringen.

12.0 Kosten für die Gemeinde

Für die im B-Plan vorgesehenen Maßnahmen werden für die Gemeinde nach Abzug der Erschließungsbeiträge Kosten in Höhe von ca. DM 281.000,-- entstehen.

Die Finanzierung wird entsprechend der Realisierung des Bebauungsplanes in den mittelfristigen Finanzplan und in die entsprechenden Haushaltspläne aufgenommen.

13.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung wurde ausgearbeitet von:

PLANUNGSGEMEINSCHAFT **PA&R**
 PETERSEN-REINELT-DIPL.ING
 PARISERSTRASSE 44, 1000 BERLIN 15, TEL. 030-8832474

Berlin, den 8.6.1977

Diese Begründung hat mit den darin enthaltenen Beiplänen gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 3.5.1978 bis 5.6.1978 öffentlich ausgelegen.

Bad Nenndorf, den 30.1.1980 Gemeinde Bad Nenndorf
 Der Gemeindedirektor

30.1.1980



(Groth)

Der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf hat die vorstehende Begründung in seiner Sitzung am 16.10.1979 als Begründung gemäß § 9 (6) Satz 1 BBauG beschlossen.

Bad Nenndorf, den 30.1.1980

Gemeinde Bad Nenndorf
 Der Gemeindedirektor



(Groth)