

Landkreis Schaumburg

Stadt Bad Nenndorf Ortsteil Waltringhausen



Bebauungsplan Nr. 110 "Wohnen an der Mühle"

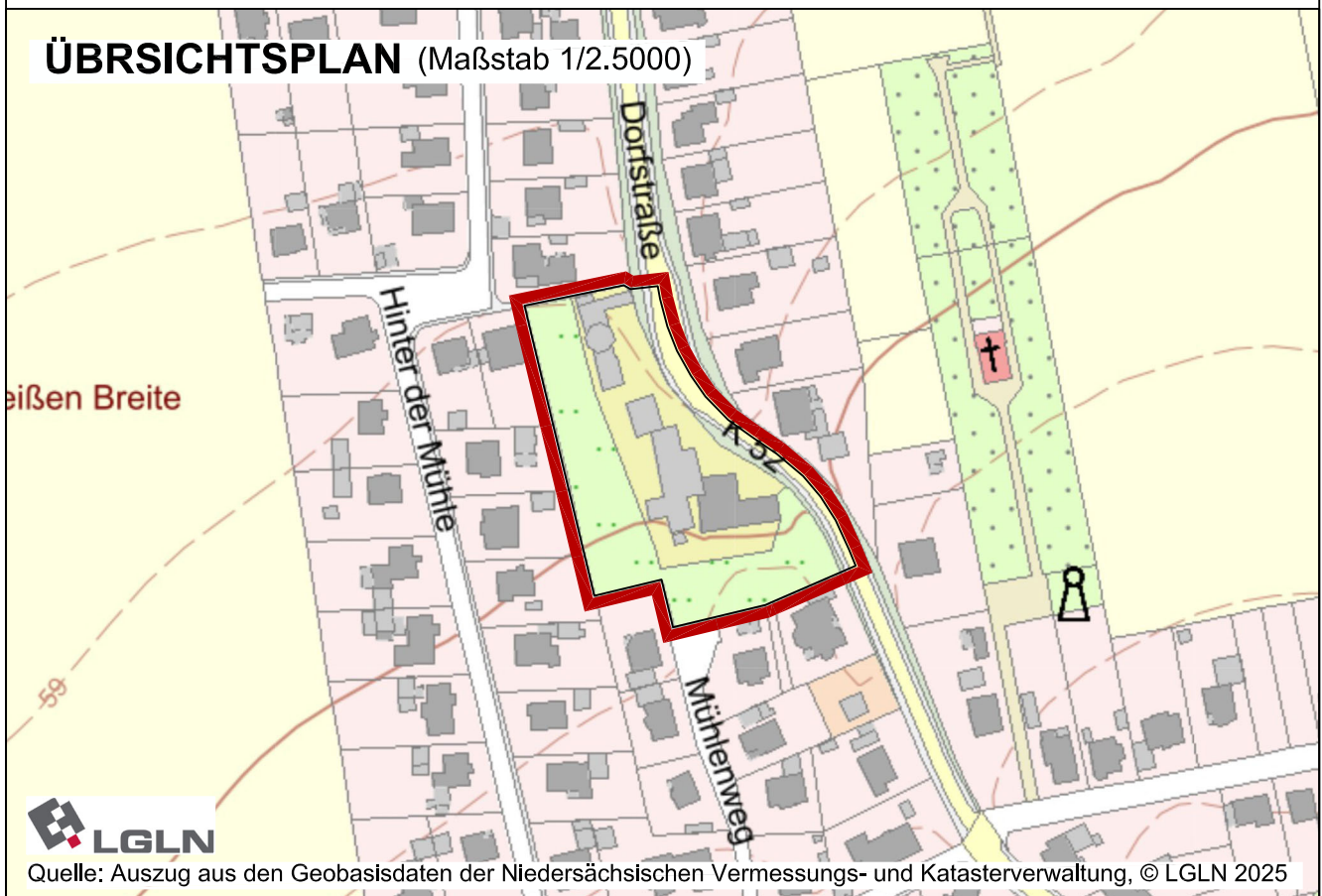
mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

M. 1 : 1000

Entwurf

ÜBERSICHTSPLAN (Maßstab 1/2.5000)



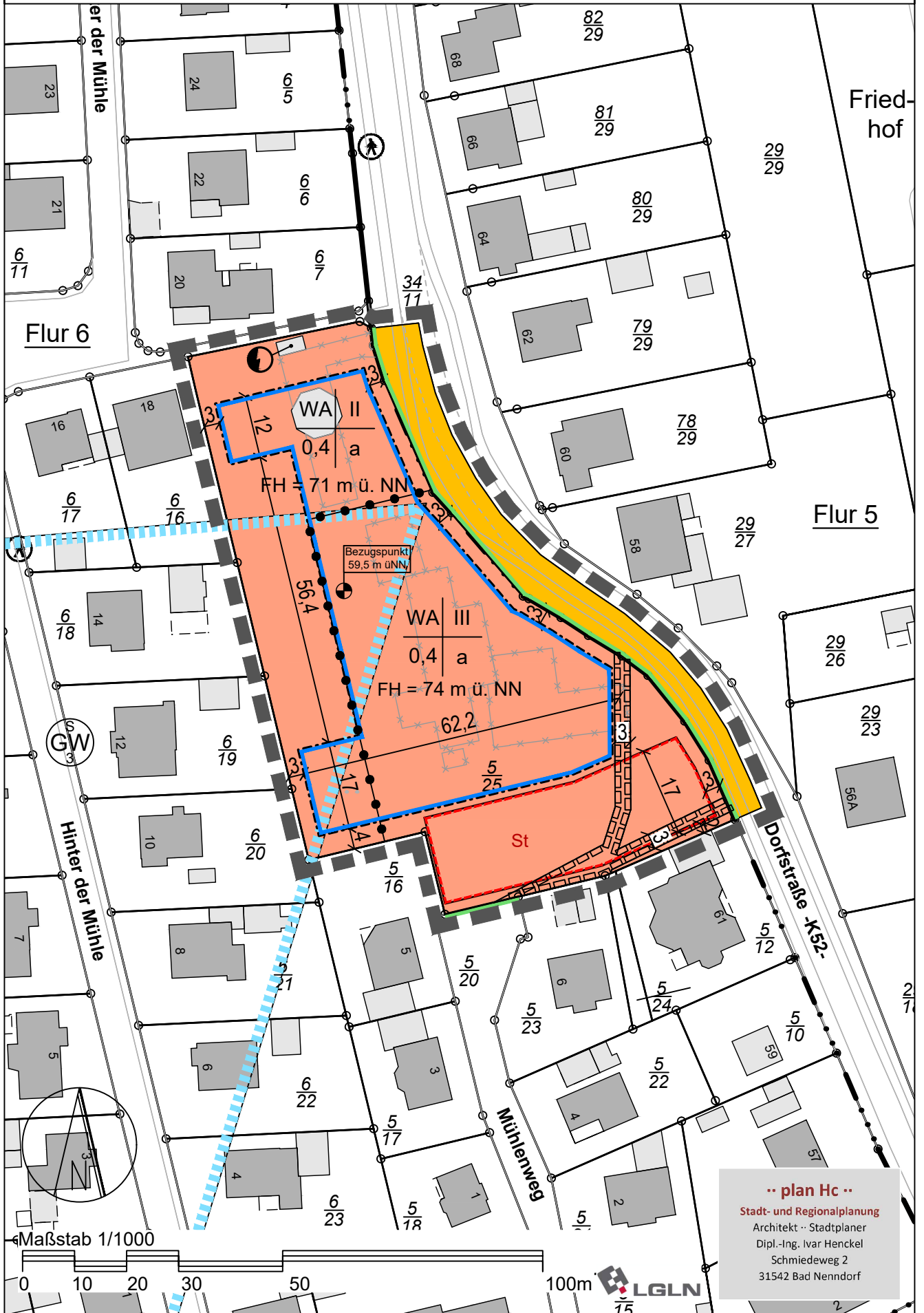
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2025

Planung: ·· plan Hc ·· Stadt- und Regionalplanung, Architekt • Stadtplaner Dipl.-Ing. Ivar Henckel (AK Nds)

Stand: März 2026

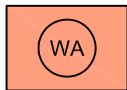
Datei: 260324-WGH-BPL110-Entwurf

Stadt Bad Nenndorf, OT Waltringhausen
 Bebauungsplan Nr. 110 "Wohnen an der Mühle"
 Planzeichnung - Stand: November 2025



ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN (PlanzV 90)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ, als Höchstmaß)

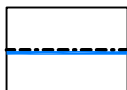


Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
(zweigeschossig = II, dreigeschossig = III)



Art der Bebauung
a = abweichende Bauweise
(entspr. offene Bauweise mit Gebäudelängen > 50m)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche Gemeinde
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

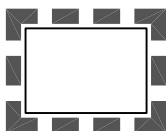
5. Sonstige Planzeichen



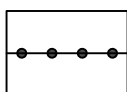
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (St)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



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



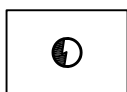
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung
des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

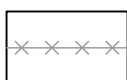
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, Schutzzone



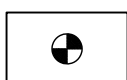
Quell- und Grundwasser-Schutzgebiet
(Heilquellenschutzgebiet Schutzzone Zone 3)



Einrichtung zur Energieversorgung des Versorgungsträgers
(durch Baulast gesichert - Versorgungsfläche Elektrizität)



Darstellung aus der Katasterunterlage: Abzubrechendes Gebäude



Bezugspunkt (durch Vermessung definierte Bezugshöhe in m ü. NN)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- 1) Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Allgemein zulässig sind Ziff. 1. Wohngebäude, Ziff. 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, sowie Ziff. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 2) Als ausnahmsweise zugelassene Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden Ziff. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ziff. 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Ziff. 3. Anlagen für Verwaltungen, Ziff. 4. Gartenbaubetriebe und Ziff. 5. Tankstellen ausgeschlossen und sind somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, sodass insgesamt eine Versiegelung von bis zu 60% der Grundstücksfläche zulässig ist.

§ 3 Bauweise

Die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO entspricht der offenen Bauweise und lässt Gebäudelängen über 50 m zu.

§ 4 Gebäudehöhen, Geschossigkeit

- 1) Für Gebäude mit zwei zulässigen Vollgeschossen (II) wird für die Traufe eine maximale Höhe von 66,0 m üNN bzw. für Gebäude mit maximal drei zulässigen Vollgeschossen (III) wird für die Traufe eine maximale Höhe von 69,0 m NHN festgesetzt.
- 2) Für Gebäude mit zwei zulässigen Vollgeschossen (II) wird für den First eine maximale Höhe von 71,0 m bzw. für Gebäude mit maximal drei zulässigen Vollgeschossen (III) wird für den First eine maximale Höhe von 74,0 m NHN festgesetzt.
- 3) Als Bezugspunkt dient die Höhe des natürlich gewachsenen Geländes, das bei 59,5 m über NN liegt und im Plan hinsichtlich der Lage definiert ist.
- 4) Ausgenommen von den Festsetzungen der Gebäudehöhen und der Geschossigkeit ist das Bestandsgebäude (Mühlenturm).

§ 5 Anpflanzungen und Pflanzbindungen

- 1) Auf den privaten Grundstücksflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 2) Die Pflanzungen sind als standortgerechte Laubbäume, Hochstamm, min. 3 x verpflanzt mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind dauerhaft nach den Richtlinien der ZTV-Baumpflege der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung e.V. (FLL) Ausgabe 2017 (bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben) zu pflegen.

§ 6 Regenwasserrückhaltung, Retention

Es ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. technische Rückhaltemaßnahmen) sicherzustellen, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie die Entwässerung befestigter und unbefestigter Flächen im Plangebiet zurückgehalten wird und keine Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken entstehen. Pro 100 m² vollversiegelter Fläche ist ein Stauvolumen von mindestens 2,5 m³ als Rückhalte- bzw. Versickerungsanlage herzustellen.

§ 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Nenndorf. Innerhalb der Flächen dürfen baulichen und sonstigen Anlagen nur mit Zustimmung des Leitungsträgers errichtet werden.

§ 8 Insektenfreundliche Beleuchtung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Als technische Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist im Zuge der Planung der Außenbeleuchtung auf eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zu achten. Hierbei ist der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (BfN Skripten 543, 2019) zu Grunde zu legen. Demnach sind für die Neuanlage von Außenbeleuchtungen folgende Bedingungen verbindlich:

- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln, wie z.B. warmweiße LED oder entsprechende insektenverträgliche Leuchtmittel (max. 3.000 Kelvin) nach dem Stand der Technik.
- Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite.
- Sofern sicherheitstechnische Aspekte nicht entgegenstehen, sind die Leuchtpunkthöhen auf max. 5,50 m über der Geländeoberfläche am gewählten Standort zu begrenzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 „Wohnen an der Mühle“.

2. Dächer

- 1) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind bei den Hauptanlagen geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° und maximal 50° zulässig. Pultdächer mit einer einseitig geneigten Dachfläche sind unzulässig. Untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, aber auch Dachterrassen, Wintergärten und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von der Regelung der Dachneigung ausgenommen.
- 2) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind als Dacheindeckung nur unglasierte, matte Tondach- oder Betondachsteine in den Farben rot bis rotbraun zulässig, die den folgenden Farbtönen in Anlehnung an das Farbbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karminrot), 3003 (rubinrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot).
- 3) Solarelemente (Photovoltaik und Solarthermie) sind als Dacheindeckung bzw. Aufdachanlagen allgemein zulässig.
- 4) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung von untergeordneten Gebäudeteilen, Anbauten und Nebengebäuden ab einer Fläche von mehr als 12 m², die nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mind. 12 cm betragen, die Substratstärke mind. 8 cm, zzgl. Drainage und Filterschicht. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter-, und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden. Eine Kombination extensiver Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist grundsätzlich zulässig. Untergeordnete technische Aufbauten sowie Dachöffnungen sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen.

3. Einfriedungen

- 1) Die zulässige Maximalhöhe der Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den Nachbargrundstücken beträgt 1,20 m.
- 2) Für die Einfriedung sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:
 - Schnitthecken aus heimischen Gehölzen der Gehölzlisten (siehe Hinweise),
 - Holzstaketenzäune,
 - Kombinationen von Schnitthecken mit transparenten Zaunelementen (wie Maschendraht/ Stahlmatten) sind zulässig, wenn die Schnitthecke zugewandt zur öffentlichen Verkehrsfläche gepflanzt wird.
- 3) Sichtschutzstreifen in Zaunelementen sind allgemein unzulässig.

4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Grundstücken

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß NBauO gärtnerisch als Wiesen-, Rasen-, Gehölz- und / oder Staudenflächen bzw. als Gemüsebeete zu bepflanzen und zu unterhalten. Schotterbeete und Schottergärten sind unzulässig.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

HINWEISE

Archäologische Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder E-Mail: archaeologie@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.

Altlasten

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Altlasten oder Hinweise auf Altlasten entdeckt werden, so sind diese umgehend der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt.

Seitens der Bauherren/ des Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass es im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 BNatSchG, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Notwendige Rodungs-, Fäll- und Abrissarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse in den Wintermonaten durchzuführen. Vor den Arbeiten sind die Bestände und Gebäude auf möglichen Besatz hin zu kontrollieren. Die Baufeldfreimachung soll zudem außerhalb der Brut- und Setzzeit von Vögeln (1. März bis 15. Juli) erfolgen.

Grundsätzlich dürfen Gehölze nur außerhalb der Vegetationsperiode (vom 1. Oktober bis 28. Februar) gefällt oder stark zurückgeschnitten/ auf den Stock gesetzt werden. Pflegeschnitte sind auch innerhalb der Vegetationsperiode möglich (§ 39 BNatSchG).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 202 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u. a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken.

Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Der Mutterboden ist vor Überbauung sowie sonstigen Veränderungen der Erdoberfläche abzuschleppen, in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu verwerten (vergleiche § 202 BauGB). Neben den Rechtsgrundlagen des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung sind auch die untergesetzlichen Regelwerke wie z.B. die DIN 19639 (September 2019) - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben - zu beachten

Heilquellenschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Kampfmittel

Eine Belastung des Plangebietes mit Kampfmitteln ist derzeit nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover - zu benachrichtigen.

Artenauswahl standortgerechte, heimische Bäume, Sträucher und sonstiger Grünflächen

Es sind gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebiets 1 "Norddeutsches Tiefland" zu verwenden.

Auswahllisten: Artenliste für standortheimische Gehölzpflanzungen (Vorkommensgebiets 1)

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume 1. Ordnung (ca. 25 m Höhe)			
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Bäume 2. Ordnung (ca. 15 m Höhe)			
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>		
Bäume 3. Ordnung (ca. 10 m Höhe)			
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Vogelbeere/Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sträucher			
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Schlehe/Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Zweiggriff. Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>		
Klettergehölze			
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>	Waldgeissblatt	<i>Lonicera periclynum</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>	Wilder Wein	<i>Parth. tricuspidata</i>

Abständen zum Nachbargrundstück bei Bepflanzungen

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind je nach Höhe der Pflanze Abstände zu den Nachbargrundstücken gemäß § 50 Niedersächsisches Nachbarschaftsgesetz (NNachbG) einzuhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -- BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

