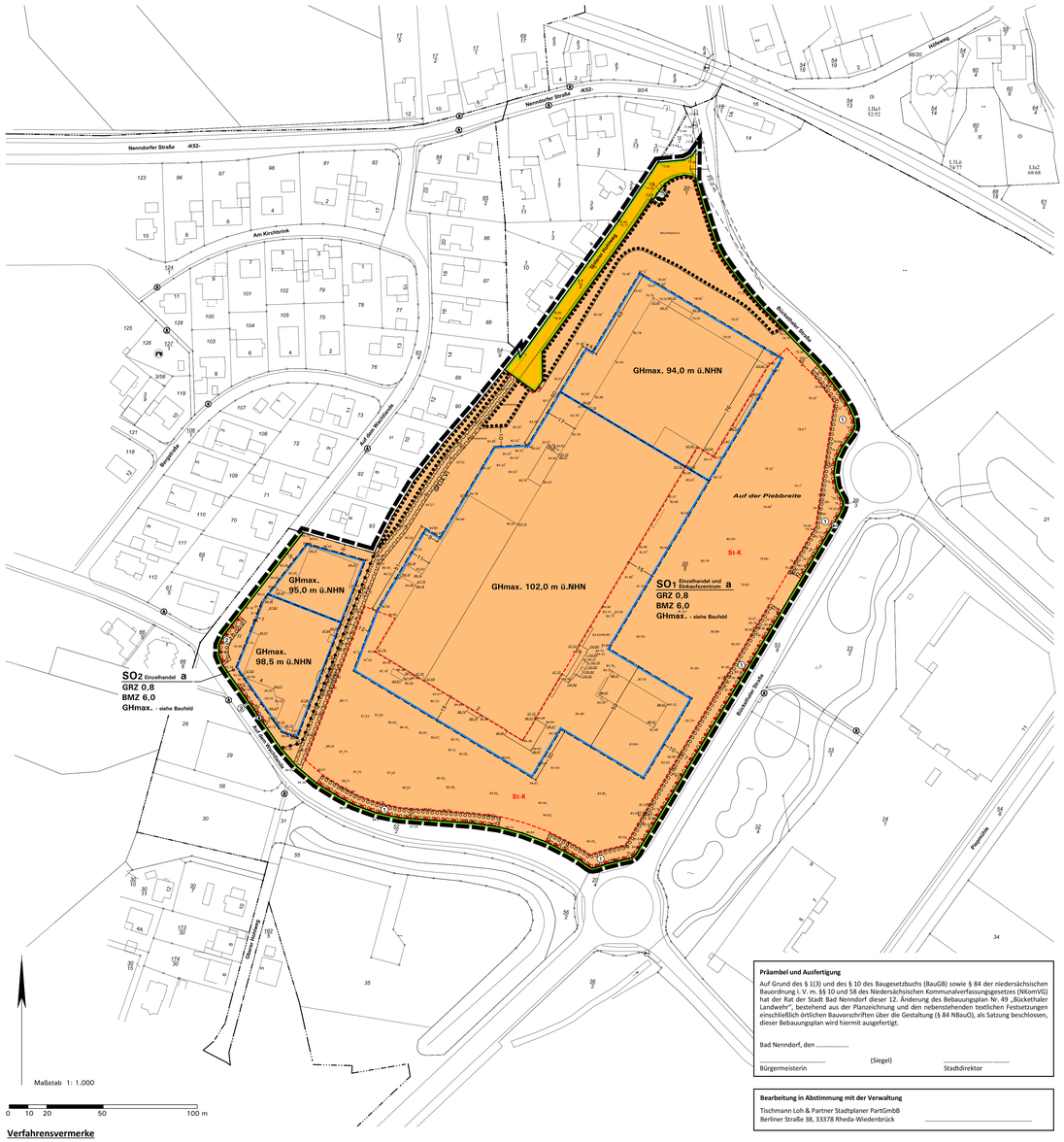
STADT BAD NENNDORF:
BEBAUUNGSPLAN NR. 49
"BÜCKETHALER LANDWEHR", 12. ÄNDERUNG
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligungen gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Veröffentlichung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung und Inkrafttreten gemäß § 10(3) BauGB	Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 BauGB	Planunterlage
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung dieser 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Siegel der Stadt Bad Nenndorf, den .... Stadtdirektor	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB über allgemeine Ziele und Zwecke, voraussichtliche Auswirkungen etc. der Planung durchgeführt durch: ..... Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(1) BauGB mit Schreiben vom ..... um Stellungnahme bis ..... gebeten. Siegel der Stadt Bad Nenndorf, den .... Stadtdirektor	Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf dieser 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde der Entwurf dieses Bebauungsplans mit Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht und parallel öffentlich ausgelegt. Siegel der Stadt Bad Nenndorf, den .... Stadtdirektor	Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat die gemäß § 3(2) BauGB vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Rat der Stadt hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt. Siegel der Stadt Bad Nenndorf, den .... Stadtdirektor	Der Beschluss dieses Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Plan mit Begründung nebst Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Siegel der Stadt Bad Nenndorf, den .... Stadtdirektor	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind - die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, - die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und - beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs. nicht geltend gemacht worden. Siegel der Stadt Bad Nenndorf, den .... Stadtdirektor	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV vom 18.12.1990. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). 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. Springe, den .... Vermessungsbüro Balke und Westphal

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224);

Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2024 (BGBl. 2024 I S. 235);

Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2023) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 18.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347);

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224);

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52);

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.04.2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30).

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

SO1 Einzelhandel und Einkaufszentrum

SO2 Einzelhandel

GRZ 0,8

BMZ 6,0

GHmax. 102,0 m ü.NHN

a

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet SO1, Zweckbestimmung „Einzelhandel und Einkaufszentrum" mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 39.000 m² (§ 11 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1

Sonstiges Sondergebiet SO2, Zweckbestimmung „Einzelhandel" mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 5.000 m² (§ 11 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.2

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier z. B. 0,8

Baumassenzahl BMZ als Höchstmaß (§ 21 BauNVO), hier z. B. 6,0

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO), in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), siehe textliche Festsetzungen D.2.1:

- maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über NHN, Höchstmaß, hier z. B. 102,0 m ü. NHN

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO):

- abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.3.1

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =

- durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), hier Teilflächen 1, 2 und 3 gemäß textlicher Festsetzung D.5.2:

a) Pflanzflächen im SO1 = Teilflächen (1), hier:
   - Teilfläche 1: Pflanzflächen mit flächenhafter Begrünung

b) Pflanzflächen im SO2 = Teilflächen (2) und (3), hier:
   - Teilfläche 2: Pflanzfläche mit flächenhafter Begrünung
   - Teilfläche 3: Pflanzstreifen mit mindestens einreihiger SchnittHecke

Bindungen für den Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), hier Erhalt des einheimischen und standortgerechten Gehölzbestands

6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Stellplatzanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), hier Besucher-/Kundenstellplätze im SO1

Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB), hier Wasser/ Pumpstation

Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.6.1

Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Sondergebiete, hier der Sonder-

Abgrenzung unterschiedlicher Gesamthöhen innerhalb einer überbaubaren Fläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

Maßangaben in Meter, z. B. 10 Meter

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

643 — Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude mit Hausnummern

Geländehöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) (Einmessung: Vermessungsbüro Balke und Westphal, Springe, Stand 02/2026)

Gebäudehöhenpunkte in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) (Einmessung: Vermessungsbüro Balke und Westphal, Springe, Stand 02/2026)

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie § 84 der niedersächsischen Bauordnung i. V. m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf dieser 12. Änderung des Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen einschließlich örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 84 NBauO), als Satzung beschlossen, dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bad Nenndorf, den .....

.....
Bürgermeisterin

(Siegel)

.....
Stadtdirektor

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung

Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück .....

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Einzelhandel und Einkaufszentrum" (SO1) gemäß § 11 BauNVO mit einer Verkaufsfläche von maximal 39.000 m²: Das sonstige Sondergebiet „Einzelhandel und Einkaufszentrum" dient der Unterbringung von groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben auch in Form eines Einkaufszentrums im Sinne von § 11(3) Nr. 1 BauNVO mit einer Verkaufsfläche von maximal 39.000 m².

a) Folgende Sortimente und sortimentsspezifische Verkaufsflächenobergrenzen sind zulässig:

Sortimente gemäß Sortimentsliste Bad Nenndorf (siehe Punkt G)	Zulässige maximale Verkaufsfläche in m²
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Sportartikel inkl. Breitensport/Schulsport, Reitsport, Radsport und weitere spezifische Sportarten/Fahrräder	2.000
Zoobedarf	800
Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik/Elektro-Kleingeräte/ EDV/Telekom, Elektro-Großgeräte, Foto/Video)	2.000
Gartenbedarf inkl. Pflanzen	500
Möbel inkl. Küchen, Garten- und Badmöbel, Bodenbeläge/ Fliesen/Teppiche, Leuchten (Lampen)	37.000
Caravan- und Campingartikel	2.500
(Haus- und) Heimtextilien	1.500
Haushaltswaren/Glas/Porzellan/Keramik (GPK)	2.000
Kinderwagen, Kindersitze, usw.	800
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	
Periodischer Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Reformwaren, Drogeriewaren, Zeitungen/Zeitschriften)	1.200

b) Von der Verkaufsfläche von maximal 39.000 m² im SO1 sind maximal 800 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevantem Randsortimenten zulässig:

Zentrenrelevante Randsortimente gemäß Sortimentsliste Bad Nenndorf (siehe Punkt G)	Zulässige maximale Verkaufsfläche in m²
Sonstige Bekleidung (Modischer Bedarf, Bekleidung/Schuhe)	400
Bücher/Geschenkartikel (Galanteriewaren)	150
Spielwaren	250
Sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Bad Nenndorf	100

c) Innerhalb des SO1 können ausnahmsweise folgende Nutzungen zugelassen werden:
- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften

1.2 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Einzelhandel" (SO2) gemäß § 11 BauNVO mit einer Verkaufsfläche von maximal 5.000 m²: Das sonstige Sondergebiet „Einzelhandel" dient der Unterbringung von groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von maximal 5.000 m².

a) Es sind folgende Sortimente und sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen zulässig:

Sortimente gemäß Sortimentsliste Bad Nenndorf (siehe Punkt G)	Zulässige maximale Verkaufsfläche in m²
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Caravan- und Campingartikel	800
Bau- und Heimwerkerbedarfe, Baustoffe, Gartenbedarf inkl. Pflanzen, Sanitärbedarf/Bäder, Kfz-Teile und -zubehör, Öfen und Kamine	3.000
Möbel inkl. Küchen, Garten- und Badmöbel, Bodenbeläge/ Fliesen/Teppiche, Leuchten (Lampen), Rollläden und Markisen (Sonnenschutz)	5.000
Haushaltswaren/Glas/Porzellan/Keramik (GPK)	400
Heimtextilien	400

b) Von der Verkaufsfläche von maximal 5.000 m² im SO2 sind maximal 500 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Randsortimenten zulässig:

Zentrenrelevante Randsortimente gemäß Sortimentsliste Bad Nenndorf (siehe Punkt G)	Zulässige maximale Verkaufsfläche in m²
Sonstige Bekleidung (Modischer Bedarf, Bekleidung/Schuhe)	200
Geschenkartikel (Galanteriewaren)	150
Spielwaren	100
Sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Bad Nenndorf	150

c) Innerhalb des SO2 können ausnahmsweise folgende Nutzungen zugelassen werden:
- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften

Grundlage für die Festsetzungen D.1.1 und D.1.2: Gustafsson Handel & Standort: Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung Bückethaler Landwehr, September 2026, Hamburg.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die maximal zulässigen Gesamthöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergeben sich gemäß Nutzungsschablone jeweils aus dem Eintrag in der Plankarte. Die Höhen der oberen Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:
- Die zulässige Gesamthöhe in Meter über NHN ist der obere Gebäudeabschluss. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach die Oberkante First oder bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses.

2.2 Maximal zulässige Gesamthöhe, hier ggf. ausnahmsweise mögliche Überschreitungen im SO1 und SO2 für untergeordnete bauliche und technische Anlagen, Solaranlagen:
- Die zulässige Gesamthöhe GHmax kann ausnahmsweise durch Dachaufbauten für Fahrstühle, Technikräume, Lüftungsanlagen, Treppenhäuser und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen etc. um bis zu 5,0 m überschritten werden.
- Die zulässige Gesamthöhe GHmax kann ausnahmsweise durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 1,5 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO): Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50,0 m überschritten werden darf (= abweichende Bauweise a). Die Bestimmungen des seitlichen Grenzabstands bleiben hiervon unberührt.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)

4.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports im SO1: Besucher-/Kundenstellplätze sind im SO1 ausschließlich auf den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Stellplätze, Garagen und Carports im SO2: Besucher-/Kundenstellplätze sind im SO2 unzulässig, diese sind im SO1 innerhalb der festgesetzten Flächen für Besucher-/Kundenstellplätze zulässig.

4.3 Stellplätze, Garagen und Pflichtstellplätze gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB: In den Flächen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 23(5) BauNVO unzulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB) sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB, siehe Beikarte: Auf dem Flurstück 227/1 der Flur 1, Gemarkung Waltringhausen, wurde zur Deckung der gutachterlich ermittelten Defizite im Sondergebiet SO 1 eine externe Ausgleichsfläche angelegt. Diese Fläche wurde in ein sonstiges mesophiles Grünland umgewandelt und ist entsprechend zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten. Für die Grünlandeinsaat wurde in Übereinstimmung mit § 40(4) Nr. 4 BNatSchG zertifiziertes Regiosaatgut verwendet. Als Herkunftsgebiete kommen alternativ in Frage:
- Herkunftsgebiet 4 Westdeutsches Berg-/Hügelland nach dem Verband der deutschen Wildsamen- und Wildpflanzenproduzenten e.V. (VWW),
- Herkunftsgebiet 6 Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz und angrenzend nach Regio-Zert.

Die Nutzung der externen Ausgleichsfläche erfolgt als zweischürige Wiese. Dabei gelten folgende Festsetzungen:
- Nutzung als Dauergrünland ohne Ackerzwischennutzung, Umbruch, Fräsen, Schlitzeinsaat oder ähnliche Ansaatmethoden,
- erster Schnitt frühestens am 15. Juni, dabei ist entlang der Nordgrenze ein 3 - 5 m breiter Streifen von der Mahd auszunehmen,
- zweiter Schnitt nicht vor September,
- keine Düngung und/oder Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln,
- keine Ablagerung von Heuillage o.ä. auf der Fläche.

Begründete Ausnahmen von diesen Festsetzungen bedürfen der Zustimmung der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg im Einzelfall und können ausnahmsweise zugelassen werden.

5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):

a) In SO1 sind die Flächen (1) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Straßen Auf dem Wachtland und Bückethaler Straße vollständig mit Pflanzen zu bedecken. Ausgenommen hiervon sind Fußwegverbindungen von/zum Gehweg in den Straßenparzellen, je abgeschlossene 100 m² Pflanzfläche ist ein standortheimischer oder ein klimaresilienter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängiger Bestand ist standortgerecht zu ersetzen (Mindestpflanzqualität bei Ersatzpflanzungen für Bäume: mindestens 16-18 cm in 1,0 m Höhe). Für die Anpflanzungen ist torffreie Erde zu verwenden.
Mulden zur Regenwasserrückhaltung sind zulässig, sind aber ebenfalls standortgerecht zu begrünen.

b) Pflanzflächen im SO2, hier:
- Teilfläche (2): Die Pflanzfläche entlang der Straße Auf dem Wachtland ist vollständig mit Pflanzen zu bedecken. Je abgeschlossene 100 m² Pflanzfläche ist ein standortheimischer oder ein klimaresilienter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängiger Bestand ist standortgerecht zu ersetzen (Mindestpflanzqualität bei Ersatzpflanzungen für Bäume: mindestens 16-18 cm in 1,0 m Höhe). Für die Anpflanzungen ist torffreie Erde zu verwenden.
- Teilfläche (3): Der Pflanzstreifen entlang der Straße Auf dem Wachtland ist als mindestens einreihige, geschlossene standortheimische Laubschnitthecke anzulegen und fachgerecht zu pflegen (mindestens 3 Pflanzen je lfd. Meter, Mindesthöhe 1,2 m über Geländeniveau); Abgänge sind gleichartig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Für die Anpflanzungen ist torffreie Erde zu verwenden.

5.3 Bindungen für den Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB): Der in der Plankarte im SO1 festgesetzte einheimische, standortgerechte Gehölzbestand (Bäume und Sträucher) ist fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Abgängiger Bestand ist standortgerecht zu ersetzen (Mindestpflanzqualität bei Ersatzpflanzungen für Bäume: mindestens 16-18 cm in 1,0 m Höhe). Alle 5 Jahre ist ein abschnittsweises Auf-den-Stock-setzen von bis zu 25 % des Gehölzbestands zulässig. Zaunanlagen sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Gehölze nicht beeinträchtigen.

5.4 Extensive Flachdachbegrünungen auf Garagen, Carports und Nebenanlagen: Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis einschließlich 5° sind mindestens extensiv zu begrünen, soweit keine Photovoltaikanlagen auf diesen errichtet werden. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

6. Sonstige Festsetzungen

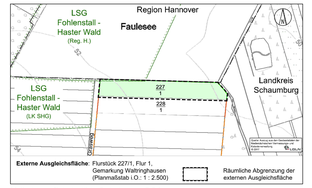
6.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB):
Die Querverbindung Auf dem Wachtlande - Unterer Hohlweg zwischen SO1 und SO2 bzw. am westlichen Gebietsrand des SO1 ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wie folgt belastet bzw. zu belasten:
- Gehrecht und Befrecht für Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit,
- Geh-, Fahr-/Unterhaltungs- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Nenndorf und der Ver- und Entsorgungsträger.

E. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO i. V. m. § 9(4) BauGB)

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Dachgestaltung, hier Anforderungen an Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) auf Flachdächern von Gebäuden, die einer im SO1 und SO2 zulässigen Hauptnutzung dienen: Auf Flachdächern mit einer Neigung bis 5° angebrachte Solaranlagen dürfen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m überschreiten.

F. Beikarte: Externe Ausgleichsmaßnahme



Maßnahmen: Siehe textliche Festsetzungen D.5.1

G. Sortimentsliste für die Stadt Bad Nenndorf

Zentrenrelevante Sortimente (abschließend)	
	darin nahversorgungsrelevante Sortimente:
- Modischer Bedarf (Bekleidung/Schuhe/Hand-arbeiten/Kurzwaren) - Lederwaren - Geschenkartikel - Bücher - Schreibwaren - Spielwaren/Bastelartikel - Uhren/Schmuck - Optik, Hörgeräteakustik, Sanitätsbedarf	- Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Reformwaren) - Pharmaziewaren - Schnittblumen (Floristik) - Drogeriewaren (inkl. Kosmetik, Parfümerieartikel) - Zeitungen, Zeitschriften
Nicht-zentrenrelevante Sortimente (beispielhaft)	
- Sportartikel - Zoobedarf - Unterhaltungselektronik/Elektro-Groß- und Kleingeräte/Haustechnik - Foto/Video - Caravan- und Campingartikel - Kfz-Teile und -zubehör - Fahrräder und Zubehör - Bau- und Heimwerkerbedarf (z. B. Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Installationsmaterial, Farben, Lacke, Hölzer, Werkzeuge) - Gartenbedarf (Pflanzen, Pflanzgefäße, Erden/Dünger, Gartengeräte) - Sanitärbedarf/Bäder - Rollläden und Markisen - Öfen und Kamine - Möbel inkl. Küchen-, Garten- und Badmöbel - Bodenbeläge/Fliesen/Teppiche - Leuchten - Heimtextilien - Haushaltswaren/Glas/Porzellan/Keramik (GPK)	

Grundlage: Einzelhandelskonzept Bad Nenndorf, bulwiengesa GmbH, Hamburg, 16.12.2025

H. Sonstige Hinweise

1. Altlasten:

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Stand keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt. Sofern jedoch bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in den Untergrund Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung festgestellt werden, ist dies der Stadt und der zuständigen Behörde des Landkreises Schaumburg umgehend mitzuteilen.

2. Kampfmittel:

Konkrete Kampfmittelverdachtsfälle sind im Plangebiet nicht bekannt, die wesentlichen Baumaßnahmen sind bereits erfolgt. Tiefbauarbeiten sind aber grundsätzlich mit Vorsicht auszuführen, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei umgehend zu verständigen.

3. Bodendenkmale:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist dies nach § 14(1) NDSchG unverzüglich der Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg anzuzeigen. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14(2) 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.

4. Heilquellenschutzgebiet Bad Nenndorf-Algesdorf:

Das Plangebiet liegt bisher nicht innerhalb des amtlichen Heilquellenschutzgebiets Bad Nenndorf-Algesdorf gemäß Verordnung aus dem Jahr 1926 mit den Änderungen aus dem Jahr 1997. In neueren Planungen zur Novellierung des Heilquellenschutzgebiets ist der Bereich Bückethaler Landwehr als Schutzzone D – quantitativ dargestellt.

5. Ökologische Belange:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen, dieses betrifft auch Maßnahmen zur Wasser- und Energieeinsparung, die Nutzung umweltverträglicher Energietechniken und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe. Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Empfohlen wird das Sammeln des anfallenden Niederschlagswassers und die Wiederverwendung z. B. zur Bewässerung der Pflanzen innerhalb des Plangebiets.

6. Artenschutz:

Zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten ist es gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze zu roden, abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Abweichende Fällzeiträume innerhalb der Brutzeit sind im Einzelfall bei der unteren Naturschutzbehörde Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung zulässig.
Im Rahmen der Unterhaltung sind ggf. zu fällende Einzelbäume (ab einem Stammdurchmesser von 0,20 m) vor der Fällung auf einen möglichen Besatz von Fledermäusen zu überprüfen. Potenzielle Quartiere, die nicht besetzt sind, sind bis zur Fällung zu verschließen. Gefundene Tiere sind zu sichern und fachgerecht umzusetzen. Die Maßnahme darf nur durch bzw. in Begleitung art- und sachkundiger Fachleute durchgeführt. Sofern sich Hinweise auf Quartierfunktionen ergeben, sind in angrenzenden Bereichen Ersatzquartiere anzubringen (Art und Anzahl der erforderlichen Ersatzquartiere sind Grundlage der Untersuchungsergebnisse festzulegen). Die Kontrollen sind mit ausreichendem Vorlauf vor Baubeginn durchzuführen und im Anschluss die Bäume zu fällen oder die untersuchten Strukturen alternativ zu verschließen.

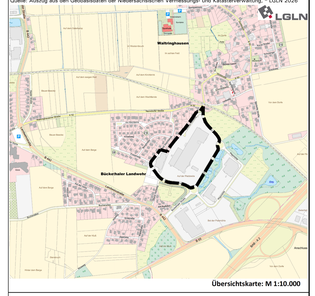
STADT BAD NENNDORF:

BEBAUUNGSPLAN NR. 49

„BÜCKETHALER LANDWEHR", 12. ÄNDERUNG

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2026



Übersichtskarte: M 1:10.000

0 50 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 Planformat 131 cm x 85 cm Nord

Bearbeitung:	Planungsstand:
Stadt Bad Nenndorf Rodenberger Allee 13, 31542 Bad Nenndorf Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbB Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück	**Vorentwurf September 2026** Gezeichnet: Pr Bearbeitet: Re / Ti

Pr_20260909_048_2_Vorentwurf