

Landkreis Schaumburg

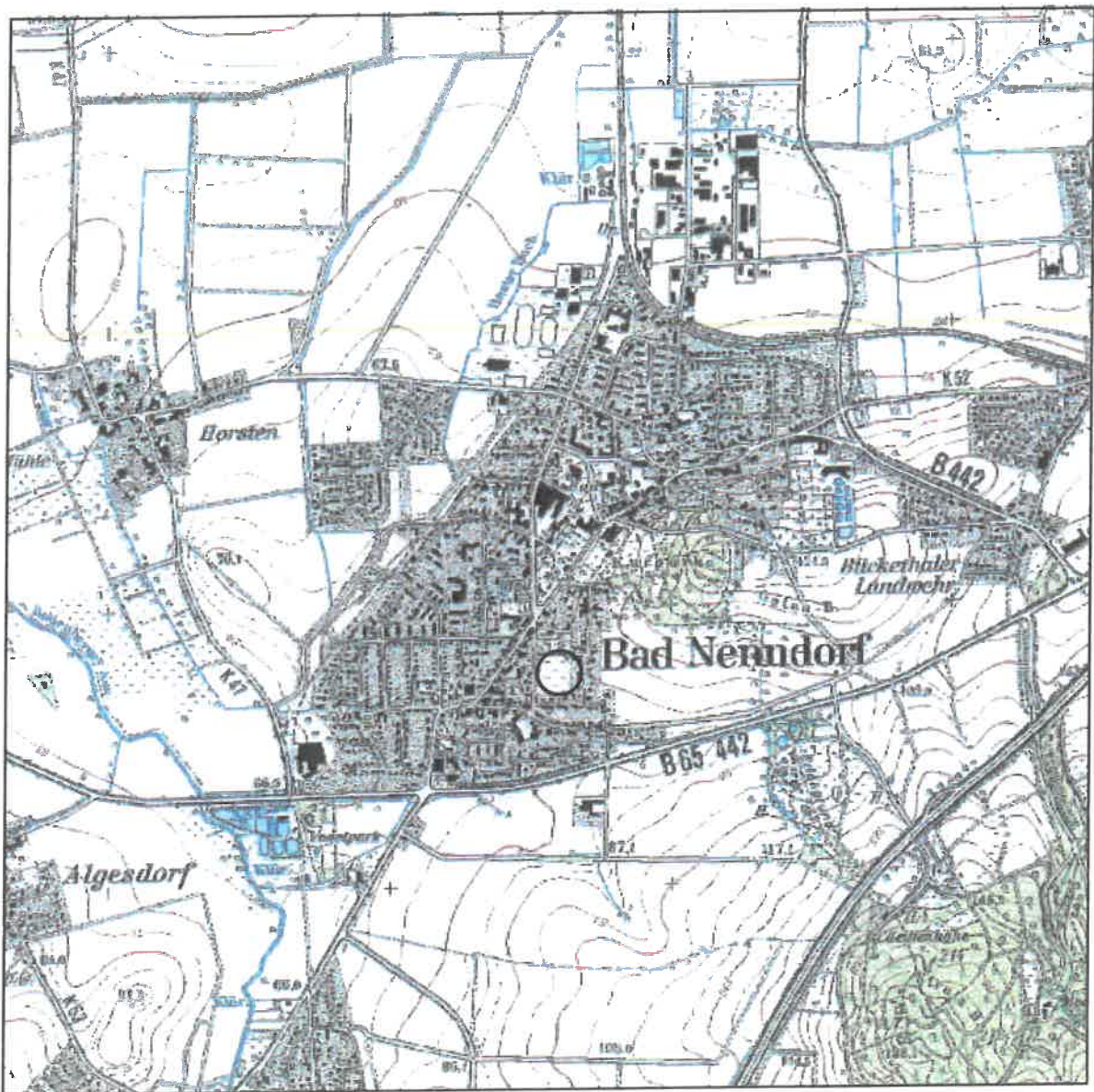
Stadt Bad Nenndorf

Bebauungsplan Nr. 60

„Alter Sportplatz / Deisterweg“, 1. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Übersichtskarte M. 1 : 25.000



Ausgearbeitet:

Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs

Planungsgruppe Lärchenberg

Siegesstraße 5, 30175 Hannover, Tel.: 0511 / 853137, Fax: 0511 / 282038

Dezember 2003

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines

- 1.1 Grundlagen
- 1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke
- 1.3 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- 1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Rahmenbedingungen

- 2.1 Lage im Stadtgebiet
- 2.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur
- 2.3 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen

3. Inhalt der 1. Änderung

- 3.1 Maß der baulichen Nutzung
- 3.2 Bauweise, Baugrenzen
- 3.3 Verkehrsflächen / Grünflächen
- 3.4 Sonstige Festsetzungen
- 3.5 Örtliche Bauvorschriften

4. Durchführung

- 4.1 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung
- 4.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

5. Auswirkungen der 1. Änderung auf öffentliche Belange

6. Auswirkungen der 1. Änderung auf private Belange

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

8. Verfahrensvermerke

Anlagen:

- 1. Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“ vor der 1. Änderung
- 2. Bebauungskonzept
- 3. Erdgeschossgrundriss
- 4. Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger und deren Abwägung

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

Der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf hat am 30.08.1995 den Bebauungsplan Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen (vgl. Anlage 1: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“ vor der 1. Änderung). Dieser Bebauungsplan ist seit dem 28.02.1996 rechtsverbindlich.

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 21.05.2003 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“, 1. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 10.06.2003 bis 10.07.2003 statt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 03.11.2003 bis 02.12.2003 statt.

Die Planzeichnung sowie die „textlichen Festsetzungen“ des Bebauungsplanes Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“, sind teilweise von dieser Änderung betroffen und werden entsprechend geändert. Die übrigen Festsetzungen und „textlichen Festsetzungen“ bleiben unverändert auch für den Bebauungsplan Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“, 1. Änderung bestehen.

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bauungsplanes Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“ wurden örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 56 in Verbindung mit §§ 97 und 98 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese örtlichen Bauvorschriften sind von dieser Änderung nicht betroffen und bleiben unverändert für den Bebauungsplan Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“, 1. Änderung bestehen.

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke

Die Bauflächen im Änderungsbereich liegen seit längerer Zeit brach und konnten bislang keiner Bebauung zugeführt werden.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes sind die unzureichenden Vermarktungschancen dieser Baugrundstücke, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“ einer der Nachfrage entsprechenden baulichen Verwirklichung entgegenstehen.

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“, 1. Änderung ist, den zwischenzeitlich eingetretenen Änderungserfordernissen Rechnung zu tragen und den Bebauungsplan entsprechend anzupassen um diese Flächen zu bebauen und somit diesen städtebaulichen Missstand zu beseitigen.

Der Bebauungsplan Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“, 1. Änderung, soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt und nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemindert werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“, 1. Änderung bezieht sich auf die nordwestlichen Flächen des Bebauungsplans Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“ (vgl. auch Anlage 1) und umfasst die Flurstücke 20/133, 20/134, 20/135, 20/136, 20/137, 20/156, 20/157, 20/158 und Teile der Flurstücke 20/85, 20/88, 20/90, 20/102 und 20/103 der Flur 18, Gemarkung Bad Nenndorf.

Der Geltungsbereich wurde so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung erreicht werden können und Planungskonflikte gegenüber Nutzungen außerhalb des Plangebietes, die einer Regelung zugeführt werden müssten, nicht bestehen.

1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Ziele oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die vom Bebauungsplan Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“, 1. Änderung, berührt werden, sind nicht erkennbar.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“, 1. Änderung ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf, bekanntgemacht am 05.01.2000, entwickelt.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet der Stadt Bad Nenndorf östlich des Rathauses (vgl. auch Übersichtskarte auf der Deckseite dieser Begründung). Der Änderungsbereich bezieht sich auf Flächen im Nordwesten des Bebauungsplanes Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“.

2.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“, 1. Änderung, umfasst eine Fläche von ca. 0,34 ha. Die Bauflächen im Plangebiet wurden von der Fritz Niemeier Bau GmbH aus Bad Münde erworben und sollen entsprechend dem Bebauungskonzept (vgl. Anlage 2) bzw. (Anlage 3: Erdgeschossgrundriss) bebaut werden.

2.3 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen

Abgesehen von zwei privaten Fußwegen, sind die Flächen im Änderungsbereich unbebaut. Die Flächen, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind, wurden entsprechend eines nicht mehr realisierbaren Bebauungsvorschlages parzelliert. Sie liegen jedoch seit längerer Zeit brach und weisen keinerlei Gehölzstrukturen auf.

Im Westen der Bauflächen wurde ein gepflasterter privater Weg zur fußläufigen Erschließung des im Süden befindlichen Garagenhofes angelegt.

Im Süden befindet sich ebenfalls ein gepflasterter privater Weg, der der fußläufigen Erschließung der südlich gelegenen Mehrfamilienhäuser dient.

Nördlich und westlich der Bauflächen liegen öffentliche bzw. private Grünflächen mit Strauchgehölzen und einigen Großbäumen.

Im Norden, Osten und Westen grenzen Straßenverkehrsflächen an den Änderungsbereich an.

3. Inhalt der 1. Änderung

Durch den Bebauungsplan Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“, 1. Änderung werden entsprechend der in Aussicht genommenen Planung (vgl. Anlage 2: Bauungskonzept und Anlage 3: Erdgeschossgrundriss) folgende Festsetzungen geändert:

„Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß“,

„Geschossflächenzahl (GFZ)“,

„Traufhöhe und Firsthöhe“,

„Bauweise“, i.V.m. zusätzlicher „textlichen Festsetzung“,

„Baugrenzen“,

„Straßenverkehrsflächen, i.V.m. „Grünflächen“ und „WA-Flächen“,

„Flächen für Gemeinschaftsgaragen oder Gemeinschaftsstellplätze“.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“ sind von der Änderung nicht betroffen und bleiben unverändert für den Bebauungsplan Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“, 1. Änderung bestehen.

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Bei den geplanten Gebäuden handelt es sich um eingeschossige Einfamilienhäuser ohne ausgebauten Dachgeschoss, so dass die im Bebauungsplan Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“ festgesetzte „Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (II)“ nicht mehr notwendig ist und auf (I)-geschossig heruntergezogen wird. Dadurch entfällt auch die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ).

Ebenfalls wird die „Traufhöhe“ auf 4 m und die „Firsthöhe“ auf 9 m herabgesetzt um eine einheitliche Höhenentwicklung, wie in den anderen (I)-geschossigen Baugebieten zu gewährleisten.

3.2 Bauweise, Baugrenzen

Die Gesamtlänge der im Änderungsbereich geplanten Gebäude beträgt ca. 74,4 m zuzüglich Carports (vgl. Anlage 3: Erdgeschossgrundriss), so dass zur Umsetzung dieser Bebauung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden müssen. Im Bebauungsplan Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“, 1. Änderung wird deshalb die „abweichende Bauweise (a)“ festgesetzt. Eine abweichende Bauweise kann festgesetzt werden, wenn das Planziel mit der Regelfestsetzung der offenen oder geschlossenen Bauweise allein nicht erreicht werden kann (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert:

„Abweichende Bauweise (a) = offene Bauweise, mit der Abweichung, dass bei der Errichtung von Hausgruppen oder Gartenhofhäusern eine Gesamtlänge von 50 m überschritten werden

darf. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden“ (vgl. § 1 der „textliche Festsetzungen“).

Die übrigen „textlichen Festsetzungen“ des Bebauungsplanes Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“ sind von der Änderung nicht betroffen und bleiben unverändert für den Bebauungsplan Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“, 1. Änderung bestehen.

Die durch „Baugrenzen“ festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes auf ein Baufeld von 15 m x 74,4 m vergrößert, so dass die geplanten 5 Einfamilienhäuser (vgl. Anlage 2: Bauungskonzept) entstehen können.

3.3 Verkehrsflächen / Grünflächen

Die Zufahrt vom „Agnes-Miegel-Platz“ zum Plangebiet, die im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“ als „Straßenverkehrsfläche“ in einer Breite von 4 m (vgl. Anlage 1) festgesetzt ist, wird nach Westen verlegt und gleichzeitig als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt, da diese Zufahrt ausschließlich den Anliegern dient und kein öffentliches Erschließungserfordernis besteht. Die Stadt Bad Nenndorf wird dadurch von der Verkehrssicherungspflicht für diese Fläche entbunden.

Für die Verlegung dieser Zufahrt müssen Gehölze in der „öffentlichen Grünflächen“ entfernt werden, da die bereits vorhandene „öffentliche Verkehrsfläche: Fußweg“ nur in einer Breite von 2,50 m festgesetzt ist und auf 4 m verbreitert werden muss. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch nicht erforderlich, da die vorhandene Straßenanbindung zurückgebaut wird und die Gehölzlücke in der „öffentlichen Grünfläche“ bepflanzt werden soll. Dabei handelt es sich um eine ca. 28 m² große Fläche. Die Flächenversiegelung für die Zufahrt im Nordwesten des Änderungsbereiches beträgt jedoch nur ca. 10 m².

Damit die Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich „Deisterweg“ / „Agnes-Miegel-Platz“ gewährleistet wird, dürfen Fahrzeuge im Eckbereich nicht Ausfahren. Deshalb wird in diesem Bereich „nur Einfahrt“ festgesetzt. Zur Straße „Alter Sportplatz“ wird analog „nur Ausfahrt“ festgesetzt.

3.4 Sonstige Festsetzungen

Die im Bebauungsplan Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“ zwischen den Baufeldern festgesetzte „Fläche für Gemeinschaftsgaragen oder Gemeinschaftsstellplätze (GGa/GSt)“, die für ca. 20 Stellplätze vorgesehen war, kann reduziert werden, da es sich bei der geplanten Bebauung nur noch um 5 Wohneinheiten handelt. Diese Fläche soll im Osten an der Straße „Alter Sportplatz“ verortet werden, um den ruhenden Verkehr direkt an der öffentlichen Straße unterzubringen. Die im Osten des Änderungsbereiches verortete „Fläche für Gemeinschaftsgaragen oder Gemeinschaftsstellplätze (GGa/GSt)“ ist ausreichend dimensioniert, da vor den Garagen bzw. Carports, Stellplätze errichtet werden können.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Für den Bebauungsplan Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“, wurden „örtliche Bauvorschriften“ aufgestellt, die einen Rahmen für die bauliche und städtebauliche Gestaltung des Plangebietes setzen, diese „örtlichen Bauvorschriften“ sind nicht von der Änderung betroffen und bleiben unverändert für den Bebauungsplan Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“, 1. Änderung bestehen.

4. Durchführung

4.1 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung

Durch den Bebauungsplan Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“, 1. Änderung entstehen der Stadt Bad Nenndorf keine Kosten. Sämtliche Planungskosten werden von der Fritz Niemeier Bau GmbH übernommen. Zu diesem Zweck hat die Stadt Bad Nenndorf mit der Fritz Niemeier Bau GmbH einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB abgeschlossen.

In diesem Vertrag ist darüber hinaus geregelt, dass keine Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt Bad Nenndorf in Bezug auf die Herunterzonung der „Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass“ von (II) auf (I) geltend gemacht werden.

4.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind zur Durchführung der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

5. Auswirkungen der 1. Änderung auf öffentliche Belange

Aufgrund des relativ geringen Umfanges der Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf öffentliche Belange zu erwarten.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes bzw. in den angrenzenden Flächen befinden sich Mittelspannungskabel, Niederspannungskabel und Gasleitungen. Diese Leitungen sind bereits vertraglich gesichert, so dass eine Übernahme in den Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

Die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung der neuen Bebauung kann über Leitungen in dem geplanten privaten Weg nördlich der Gebäude erfolgen. Dies soll auf der Grundlage des bereits seit 1996 für das gesamte Gebiet bestehenden Erschließungsvertrages zwischen dem Wasserbeschaffungsverband (WBV) und der Firma Niemeier Bau GmbH erfolgen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone II(B) bzw. III(C) des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aus Gewässerschutzgründen lediglich über die bewachsene Bodenzone (Flächen- bzw. Muldenversickerung) zulässig. Sickerschächte oder ähnliche Anlagen sind nicht zulässig.

Da die geplanten Gebäude von einem privaten Wohnweg aus erschlossen werden, ist ein Platz auf dem Grundstück für das Abstellen der Abfallbehälter an der für Müllfahrzeuge befahrbaren Straße „Alter Sportplatz“ vorzusehen.

Auf eine Verlagerung der Fußweganbindung zur „Deisterstraße“ wird aus Verkehrssicherheitsgründen verzichtet. Die vorhandene private Fußweganbindung bleibt in reduzierter Breite erhalten.

6. Auswirkungen der 1. Änderung auf private Belange

Durch den Bebauungsplan Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“, 1. Änderung, werden die Voraussetzungen für die Umsetzung der in Aussicht genommenen Planung geschaffen. Die Überplanung der Flächen wurde im Vorfeld mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt.

Für die Bewohner der an das Änderungsgebiet angrenzenden Bereiche stellt die Planänderung keine wesentliche Veränderung der Gesamtsituation dar, da die Art der baulichen Nutzung „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ und die „Grundflächenzahl (GRZ)“ unverändert bleiben. Durch die Herunterzonung der Zahl der Vollgeschosse von (II) auf (I) sowie der Reduzierung der Traufhöhe von 7 m auf 4 m und der Firsthöhe von 12 m auf 9 m wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Änderungsbereich verringert.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Im Vordergrund des Bebauungsplanes Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“, 1. Änderung steht, der bedarfsgerechten Schaffung von Wohnraum in Bad Nenndorf Raum zu geben, den Wohnbedürfnissen von Familien Rechnung zu tragen und somit auch Möglichkeiten zur Eigentumsbildung der Bevölkerung zu fördern. Um diese Ziel zu erreichen und die seit langem brach liegenden Flächen im Änderungsbereich der geplanten Bebauung zuzuführen, werden die entsprechenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes geändert.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die vom Eigentümer der Flächen angestrebte Bebauung ermöglicht. Das Interesse des beteiligten Eigentümers bzw. der Bauwilligen wird damit berücksichtigt.

Für die Bewohner der an das Änderungsgebiet angrenzenden Bereiche führt die Bebauungsplanänderung zu keinen wesentlichen Veränderungen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden nicht berührt

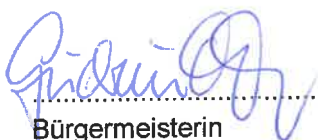
Insgesamt wird in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ein ausgewogenes Ergebnis erzielt.

8. Verfahrensvermerke

Der Entwurf der Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 03.11.2003 bis einschließlich 02.12.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bad Nenndorf in seiner Sitzung am 17.03.04 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

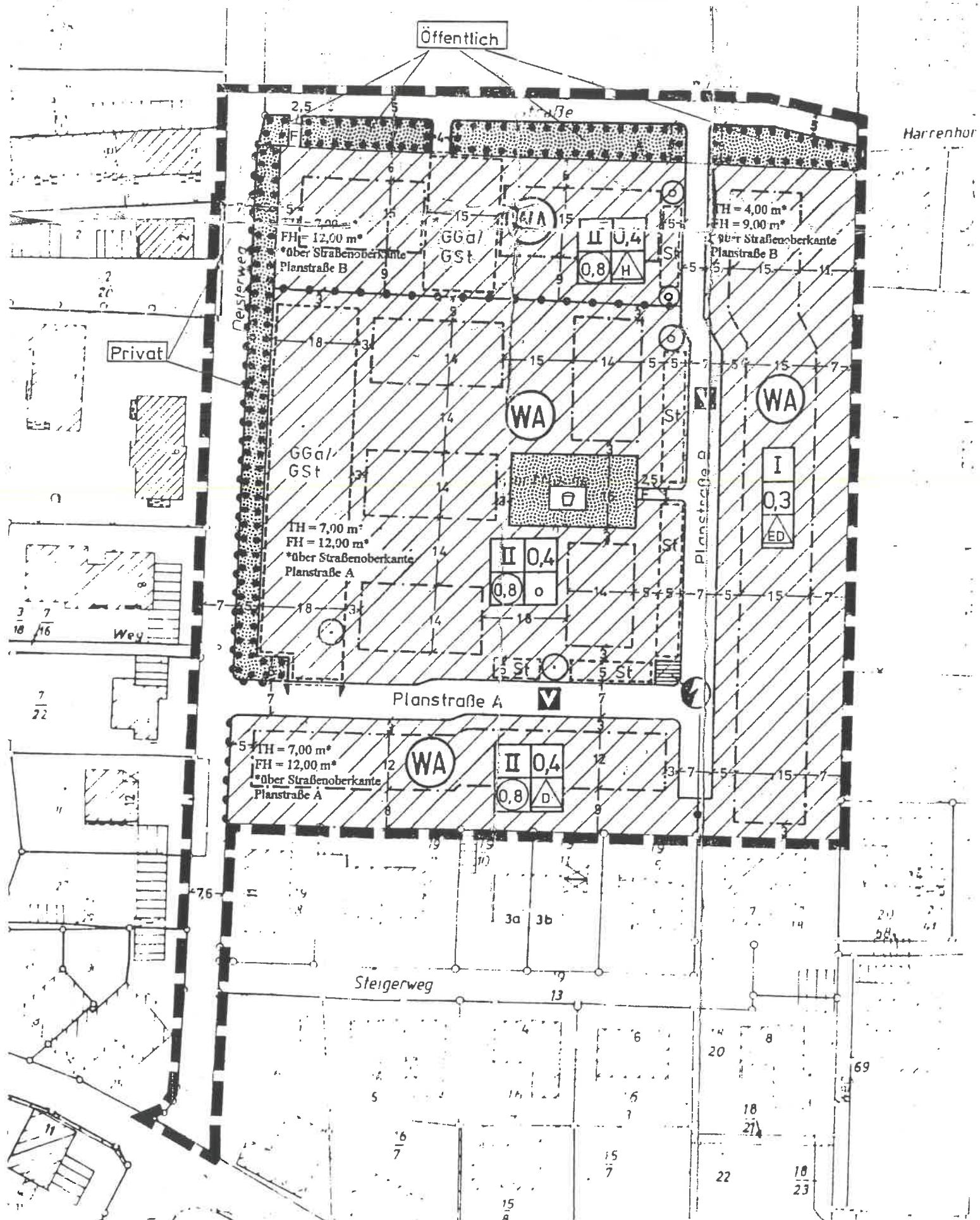
Bad Nenndorf, 22.03.04


Bürgermeisterin

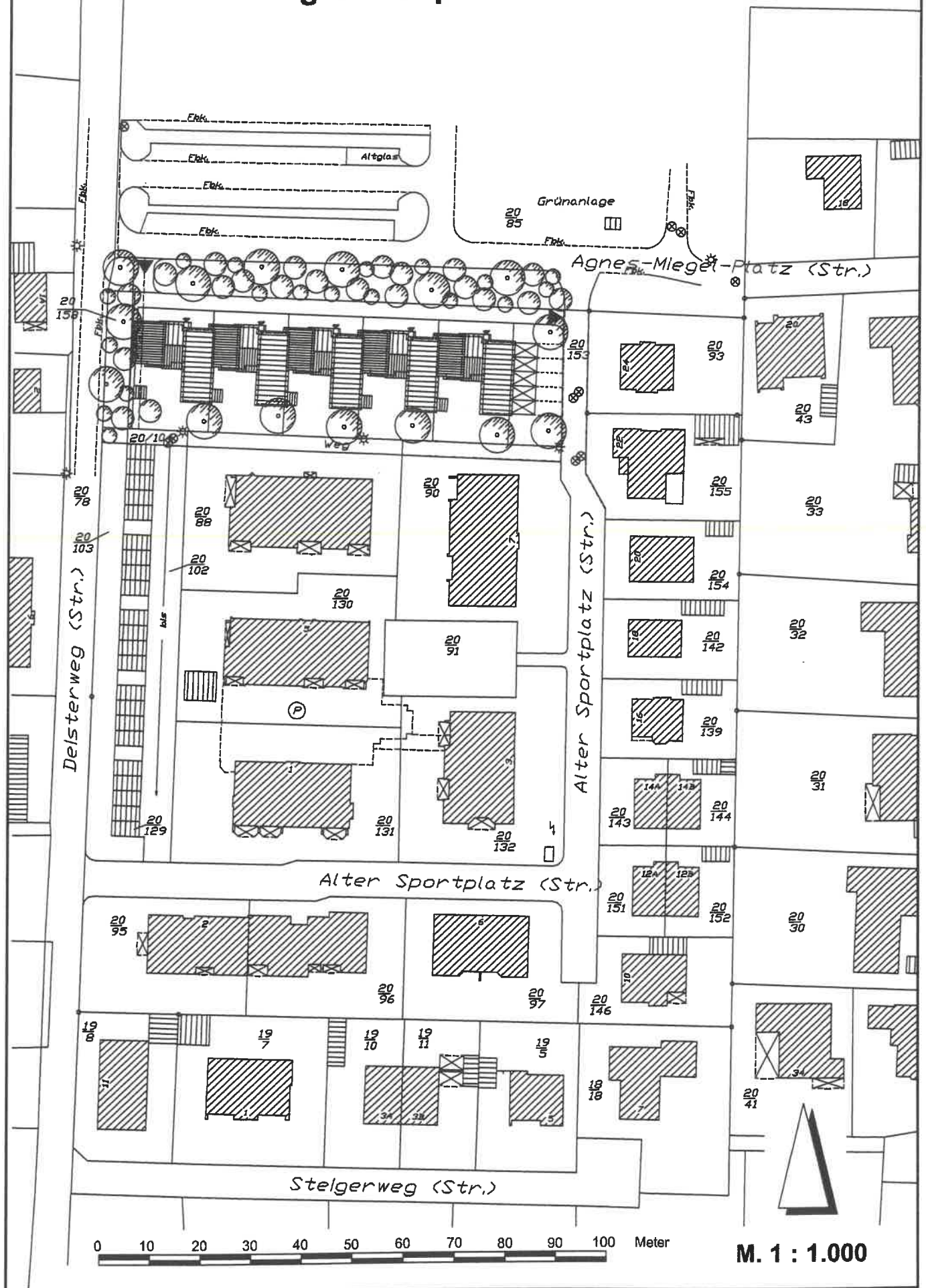


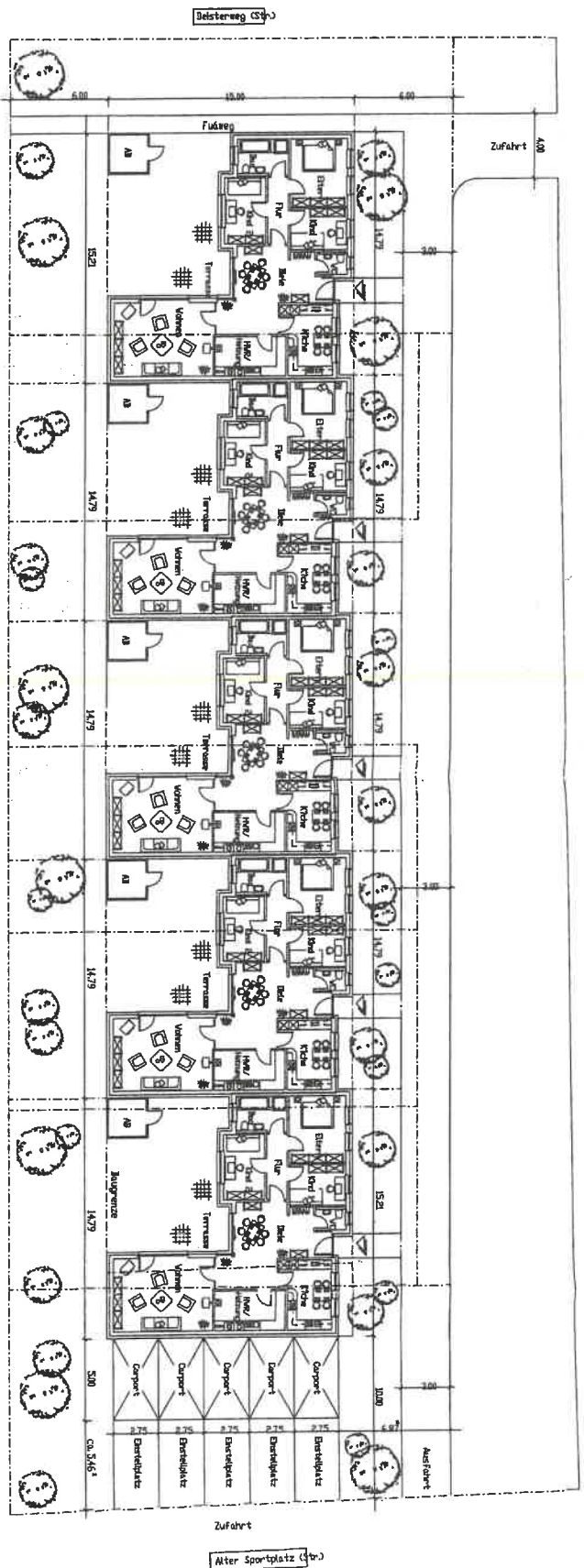

Stadtdirektor

Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“ vor der 1. Änderung



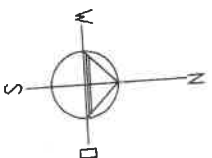
Bebauungskonzept





ERDGESCHOSSGRUNDRISS

VORABZUG



Joachim
Riemer



Dipl.-Ing. Architektur b7ro
Im Elskele 3a - 31848 Bad Winder - Telefon (0 50 42) 93 23 0 - Telefax (0 50 42) 31 23

BAUVORHABEN

Neubau von 5 Gartenhofhäusern
Baugebiet 'Alter Sportplatz-Belsterweg'
31542 Bad Nenndorf

BAUHERR

F.a. Niemeler Verwaltungs-KG
Melkerweg 1
31848 Bad Winder

BAUTEIL

ERDGESCHOSSGRUNDRISS

DER ARCHITEKT

DER BAUHERR

BLATT NR. 2

MASSSTAB 1:300-m/cm

DATUM 11.10.2002

BLATTGRÖÖE

GEZ. KH/FR

GEZÜNDERT

21.03.2003 Fr.
13.08.2003 Fr.

**Bebauungsplan Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“,
1. Änderung – Stadt Bad Nenndorf****Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

1	Polizeiabschnitt Schaumburg 21.10.2003	Vornhäger Str. 15 Keine Bedenken	31655 Stadthagen
2	E.ON Westfalen Weser 30.10.2003	Bahnhofstraße 1 18/20 Keine Bedenken	31785 Hameln
3	E.ON Netz 25.11.2003	Eisenbahnlängsweg 2a Keine Bedenken	31275 Lehrte
4	Katasteramt Rinteln 04.12.2003	Breite Straße 17 Anregungen	31737 Rinteln
5	Landkreis Schaumburg 04.12.2003	Jahnstraße 20 Anregungen	31655 Stadthagen

TÖB, lfd. Nr. 4, Katasteramt Rinteln

- Schreiben vom 04.12.2003

Anregungen:

„In den neuen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 werden diverse Teilflächen aus den Nachbarflurstücken zur Erweiterung einbezogen, die laut anliegendem Luftbildauszug örtlich bereits als Grünflächen bzw. Wegeflächen erkennbar sind.

Sie müssen aber der Lage und Größe nach noch exakt vermessen werden.

Der nordwestliche Teil der Straße „Alter Sportplatz“ ist im Bereich des Bplanes ebenfalls unvermark.

Das Katasteramt empfiehlt daher eine möglichst zeitnahe Vermessung der Umringsgrenzen, um ein eindeutig definiertes neues Plangebiet mit klaren Grundstücksverhältnissen und einwandfreie Flächenabgaben zu erhalten.

Aufgrund der Gesetzesänderung zum Jahreswechsel hat es im Vordruck der katasteramtlichen Bescheinigung eine Änderung gegeben, die dem anliegenden Muster zu entnehmen und für die neuen Bebauungspläne zu verwenden ist.“

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Eine Abmarkung der Grenzpunkte ist – wenn öffentliche Interessen nicht entgegenstehen – nicht mehr zwingend gesetzlich vorgeschrieben. Die neu entstandenen Flurstücke sind antragsgemäß im Zuge einer „Sonderung (Bildung von Flurstücken ohne örtliche Vermessungen)“ gebildet und dementsprechend nur noch nicht abgemarkt worden. Diese in Baugebieten gängige Praxis verhindert eine exakte Flächenbestimmung nicht.

Im Zuge der endgültigen „Grenzfeststellung und Abmarkung“ des gesamten Plangebietes, wie es durch den Erschließungsträger bereits zu Beginn des ganzen Erschließungsvorhabens beauftragt wurde, werden alle dann noch notwendigen Vermessungsarbeiten durchgeführt werden. Das Bauleitplanverfahren wird hiervon nicht berührt; die Bescheinigung in den Verfahrensvermerken des Bebauungsplanes wird durch den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, welcher die Kartengrundlage erstellt hat, erfolgen.

Die Empfehlung des Katasteramtes einer – über die oben genannten Aspekte hinausgehenden - möglichst zeitnahen Vermessung der Umringsgrenzen wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Änderung im Vordruck der katasteramtlichen Bescheinigung wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme der Stadtverwaltung zu den Hinweisen des Katasteramtes Rinteln wird zugestimmt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

TÖB, lfd. Nr. 5, Landkreis Schaumburg

- Schreiben vom 04.12.2003

Anregungen:

„Zu den mir mit Schreiben vom 21.10.2003 vorgelegten Planunterlagen werden folgende Anregungen vorgebracht:

Amt für Zivil- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 03.11.2003, Az.: 38 50 32/31

Zu o. g. Bebauungsplan habe ich mit Schreiben vom 16. 06. 2003 Stellung genommen. Weitere Anregungen und Bedenken haben sich zwischenzeitlich nicht ergeben.

Schreiben vom 16.06.2003:

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes weise ich darauf hin, dass bei Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes auch die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist und zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren sind und außerdem die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein müssen.

Die Stadt Bad Nenndorf hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 08.03.1978 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. § 42 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen herzustellen.

Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405/Juli 1978 - zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 800 l/min. für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen und in einem Löschwasserplan, Maßstab 1: 5000, mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge zu erfassen. Der Löschwasserplan ist der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises, zusammen mit den sonstigen Planunterlagen, zuzustellen.

Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf.

Zur Löschwasserentnahme sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten zu installieren bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung oder Sauganschlüsse bei Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen.

Für den Einbau von Hydranten sind die Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/1-VII zu beachten. Für Löschwassersauganschlüsse gilt die DIN 14244.

Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Im übrigen wird auf unsere brandschutztechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr.60 „Alter Sportplatz“ vom 15.11.1994 verwiesen.

Amt für Naturschutz mit Schreiben vom 04.11.2003, Az.: 44 24 03/31

Zu dem o.a. Vorhaben nehme ich aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie folgt Stellung:

Gegenüber der 1. Änderung des B-Planes Nr.60 „Alter Sportplatz/Deisterweg“ der Stadt Bad Nenndorf bestehen aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken.

Amt für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung mit Schreiben vom 24.11.2003, Az.: 80 (44 24 03/31)

Aus Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde nehme ich zu der o.g. Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf wie folgt Stellung:

Aus raumordnerischer Sicht sind zu dem vorgelegten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Alter Sportplatz / Deisterweg“ der Stadt Bad Nenndorf keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Bauordnungsamt - baurechtlich -

Aus der Sicht des Bauordnungsamtes werden zur vorgenannten Planung folgende Anregungen vorgebracht:

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 16.06.2003

Schreiben vom 16.06.2003:

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die o.g. Bauleitplanung keine Bedenken. Ich weise jedoch darauf hin, dass in einem späteren Baugenehmigungsverfahren entsprechend des Vorentwurfes des Architekten Riemer die Frage der Zugänglichkeit der Baugrundstücke und der Sicherung der notwendigen Einstellplätze geklärt werden muss.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Hinweise des Amtes für Zivil- und Katastrophenschutz zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis des Amtes für Naturschutz, dass aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken bestehen wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis des Amtes für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung, dass aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken und Anregungen vorgebracht werden, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis des Bauordnungsamtes –baurechtlich–, dass in einem späteren Baugenehmigungsverfahren die Zugänglichkeit der Baugrundstücke und die Sicherung der notwendigen Einstellplätze geklärt werden muss, wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme der Stadtverwaltung zu den Hinweisen des Landkreises Schaumburg wird zugestimmt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.