Landkreis Schaumburg

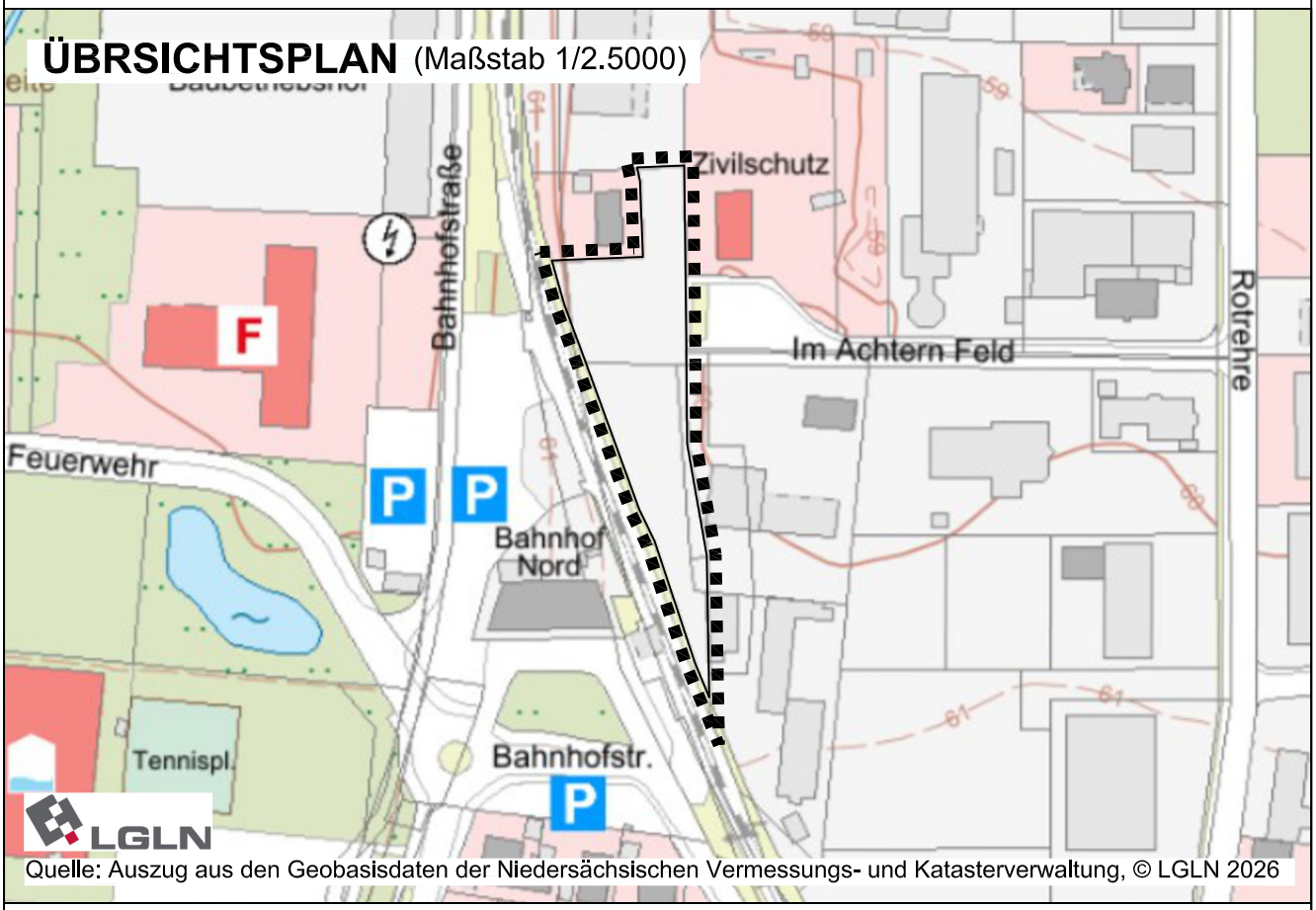
Stadt Bad Nenndorf

Bebauungsplan Nr. 64 "Gewerbebebiet-Nord", 3. Änderung

Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

M. 1 : 1000 Entwurf

ÜBRSICHTSPLAN (Maßstab 1/2.5000)



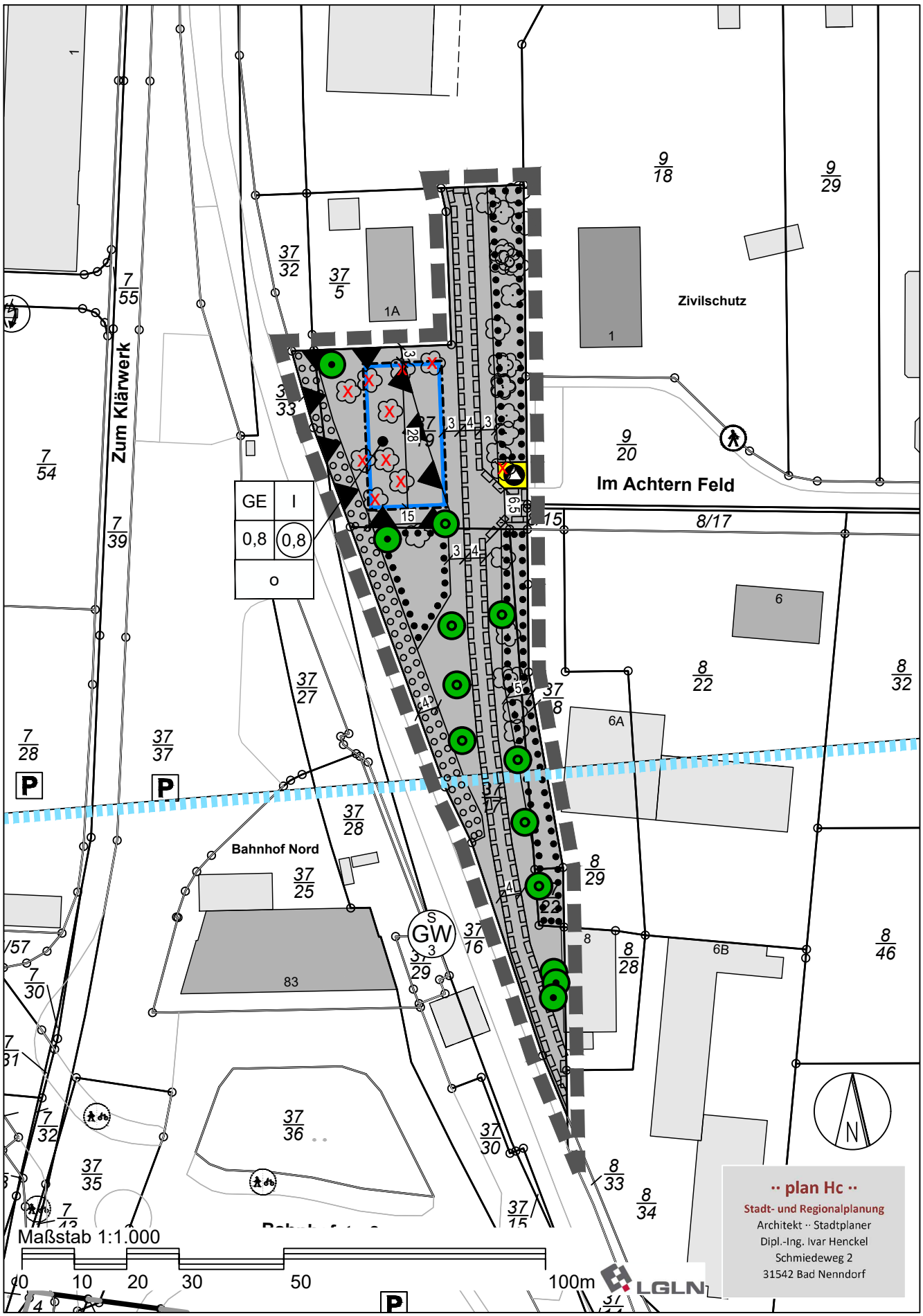
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2026

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

Stand: September 2026

Datei: 260914-BPL64-3AE-PlanZ

Stadt Bad Nenndorf
Bebauungsplan Nr. 64 "Gewerbegebiet Nord", 3. Änderung
Planzeichnung - Stand: September 2026



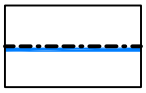
ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN (PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

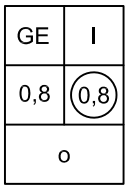


Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Nutzungsschablone

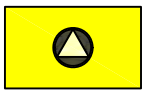


Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



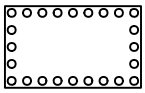
Nutzungsschablone
- Art der baulichen Nutzung (GE)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchtmaß (I)
- Grundflächenzahl (GRZ = 0,8)
- Geschossflächenzahl (GFZ = 0,8)
- offene Bauweise (o)

Flächen für die Abfallentsorgung



Entsorgungsfläche Abfall
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

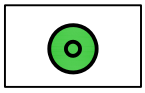
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



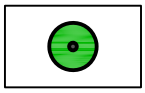
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

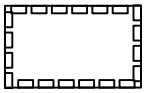


Bäume anpflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

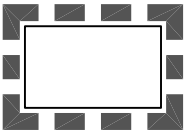
Sonstige Planzeichen



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



Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
hier: aktiver Lärmschutz an Wohngebäuden

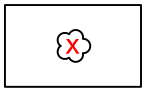


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise



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



Baumstandort gem. Vermessungsunterlagen
x = Baumstandort kann nicht erhalten werden

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1) Im Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen und Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig
2) In den Gewerbegebieten sind Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für 2 Wohnungen je Betriebsgrundstück gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO zulässig.
3) Im Geltungsbereich der 3. Änderung sind ergänzend die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke – ausnahmsweise zulässig.
4) Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Dies gilt nicht für folgende Nutzungsarten: Billard-Cafés, Dart-Center, Escape-Rooms, Paintball- und Lasertaganlagen sowie vergleichbare Einrichtungen, soweit diese eine Grundfläche von je 250 qm nicht überschreiten.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 festgesetzt.

§ 3 Immissionsschutz

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete am Tage und in der Nacht durch den Verkehrslärm der Bahnstrecke 1761 sind Maßnahmen zum baulichen Schallschutz vorzusehen. Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind im gesamten Plangebiet umzusetzen. Ferner ist im gesamten Plangebiet nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
Im gesamten Plangebiet sind die Außenwohnbereiche auf der von der Bahnlinie abgewandten Seite von Gebäuden zu errichten.
Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können.

§ 4 Anpflanzungen und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1) Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten.
2) Mit einem Abstand von ca. 3 m zu den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind insgesamt 8 groß- und mittelkronige Laubbäume der Auswahlliste 1, dreimal verpflanzt (3 x v H, mit Drahtballen) mit einem Stammumfang von 18/20 cm und einer Stammhöhe von mindestens 2,20 Metern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gemäß den Richtlinien der ZTV-Baumpflege, Ausgabe 2017 (FLL) in der jeweils gültigen Fassung zu pflegen.
3) Bei Abgang festgesetzter Gehölze ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen und zu erhalten.
4) Die Die Pflanzgebote sind spätestens nach Beginn der Nutzung der neu entstandenen Gebäude in der darauffolgenden Pflanzperiode (Herbst/ Winter bei Gehölzen) zu realisieren.

§ 5 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b i.V.m. Nr. 22 BauGB)

Flach geneigte Dächer der baulichen Anlagen mit einer Dachfläche von mind. 5 m^2 und einer Neigung von bis 20° sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Bei Installation von Photovoltaik-Anlagen sind mindestens 20% der Dachfläche zu begrünen (Solar-Gründach).

§ 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.

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

Auf den GFL-Flächen erfolgt das Geh-, Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit sowie das Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger. Die Fläche ist von baulichen Anlagen, Einfriedungen und sonstigen Maßnahmen freizuhalten, die die Ausübung der festgesetzten Rechte beeinträchtigen.

§ 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.

§ 9 Einfriedungen
Zum Schutz vor unbefugtem Betreten, Vandalismus und Vermüllung ist eine dauerhafte, standsichere und ausreichend hohe Einfriedung von Grundstücken zur Bahnseite hin zu errichten und zu unterhalten. Die Einfriedung muss kleintierdurchlässig ausgeführt werden, insbesondere für Igel, Hasen und Reptilien.

§ 10 Externe Ausgleichsfläche
Auf der externen Ausgleichsfläche Gem. Ohndorf, Flur 4, Flst. 2/5 sind insgesamt 10 hochstämmige Obstbäume mit einer Stammhöhe von mindestens 1,80 m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang festgesetzter Gehölze ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzgebote sind spätestens nach Beginn der Nutzung der neu entstandenen Gebäude in der darauffolgenden Pflanzperiode (Herbst/ Winter bei Gehölzen) zu realisieren.

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 des § 44 BNatSchG gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans und von einer erteilten Baugenehmigung. Bei Unklarheiten sowie beim Auffinden verletzter oder hilfloser Tiere ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.
Baufeldfreimachung, Abriss: Bei Bau- und Baufeldfreimachungsmaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen und -rodungen sowie Bodenabtrag, sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu beachten.
Gehölzfällungen und -rodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit der Vögel (1. März bis 30. September) durchzuführen.
Reptilien: Einfriedungen entlang der Bahnanlage sind so auszuführen, dass sie für Reptilien und andere bodengebundene wildlebende Tiere, z. B. Igel, durchlässig sind. Eine Beschattung oder sonstige Beeinträchtigung potenzieller Zauneidechsenhabitate ist zu vermeiden.

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 abzuschieben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu verwerten (vergleiche § 202 BauGB).
Neben den Rechtsgrundlagen des Bundes-Bodenschutzgesetztes 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

Artenauswahl standortgerechte, heimische Bäume, Sträucher und sonstiger Grünflächen
Es sind gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebiets 1 "Norddeutsches Tiefland“ (= Vorkommens-gebiet 1) zu verwenden.

Auswahllisten:

Artenliste 1 für standortheimische Gehölzpflanzungen (Vorkommengebiets 1)

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume 1. Ordnung (ca. 25 m Höhe)			
Spitzahorn	*Acer platanoides*	Traubeneiche	*Quercus petraea*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*	Stieleiche	*Quercus robur*
Hängebirke	*Betula pendula*	Winterlinde	*Tilia cordata*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*	Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*		
Bäume 2. Ordnung (ca. 15 m Höhe)			
Schwarzerle	*Alnus glutinosa*	Zitterpappel	*Populus tremula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Vogelkirsche	*Prunus avium*
Bruchweide	*Salix fragilis*		
Sträucher			
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	Gewöhnliche Berberitze	*Berberis vulgaris**
Haselnuss	*Corylus avellana*	Schlehe/Schwarzdorn	*Prunus spinosa**
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna**	Hundsrose	*Rosa canina**
Zweigriff. Weißdorn	*Crataegus laevigata**	Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*	Ohrweide	*Salix aurita*
Faulbaum	*Rhamnus frangula*	Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Gemeiner Liguster	*Ligustrum vulgare*	Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*
Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica**		
*= dornige Arten			

Artenliste 2 für Obstbäume auf der externe Ausgleichsfläche Gem. Ohndorf, Flur 4. Flst. 2/5

Süßkirschen			
Schneiders Späte Knorpel		Hedelfinger Riesenkirsche	
Vogel-Kirsche Prunus avium		Dönissens Gelbe Knorpelkirsche	
Büttners Knorpelkirsche			
Apfel			
Rote Sternrenette	Roter Eiserapfel	Krügers Dickstiel	Danziger Kantapfel
Finkenw. Herbstprinz	James Grieve	Peter Broich	Schöner aus Nordhausen
Rheinischer Bohnapfel			
Birne			
Alexander Lucas	Conference	Gellerts Butterbirne	Williams Christbirne
Gute Luise	Köstliche aus Charneux		
Zwetsche			
Bühler Frühzwetsche			

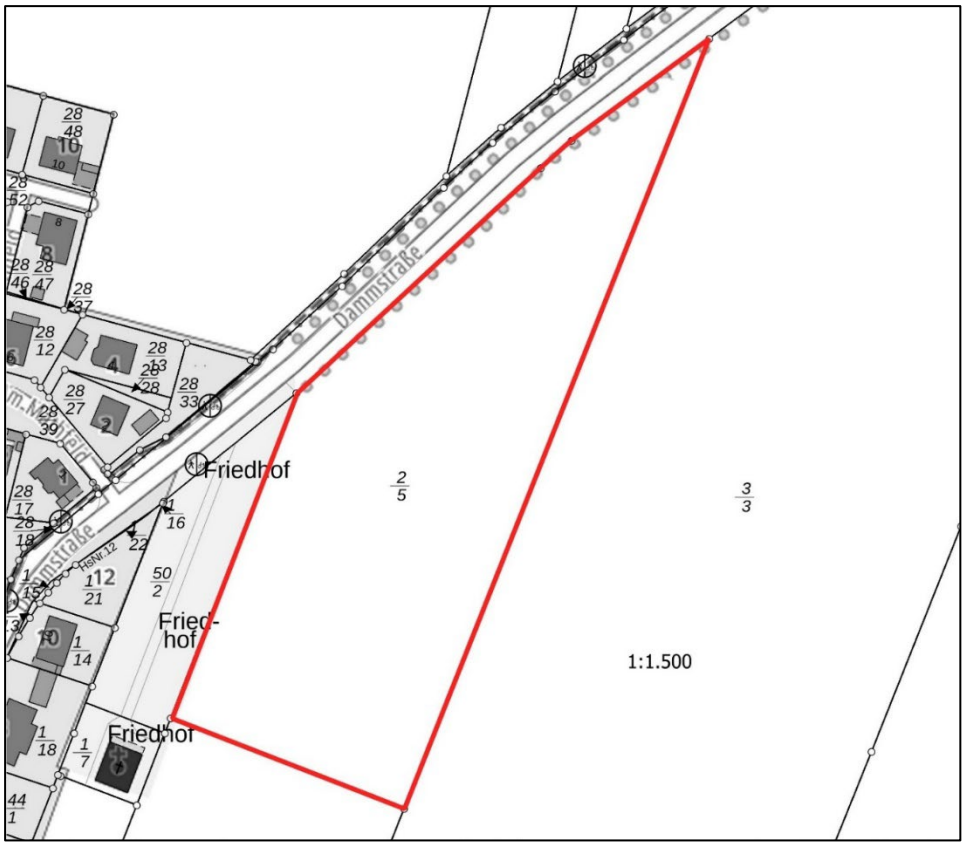
Abständen zum Nachbargrundstück bei Bepflanzungen
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind je nach Höhe der Pflanze Abstände zu den Nachbargrundstücken gemäß § 50 Niedersächsisches Nachbarschaftsgesetz (NNachbG) einzuhalten.

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.

Belange der Bahn
Auf die Belange der Bahn zur Sicherstellung des Bahnbetriebes, zur Einhaltung von Sicherheitsabständen bei Bauarbeiten, bei Neuanpflanzungen, zur Entwässerung und für Haftung durch Schäden an den Bahnanlagen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 3.2.2) verwiesen. Immissionen aus dem Bahnbetrieb wie Lärm, Erschütterungen oder elektromagnetische Felder sind vom Bauherrn und den künftigen Nutzern entschädigungslos hinzunehmen.

Externen Ausgleichsfläche
Externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Ohndorf, Flur 4, Flurstück 2/5
(Pflanzung von 10 hochstämmigen Obstbäumen)



RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- **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).
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072-), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf diesen **Bebauungsplan Nr. 64 "Gewerbegebiet Nord", 3. Änderung** bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen beschlossen.

Bad Nenndorf, den

Bürgermeister Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des **Bebauungsplan Nr. 64 "Gewerbegebiet Nord", 3. Änderung** beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Nenndorf, den

Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage - Liegenschaftskarte: Stadt Bad Nenndorf, Gemarkung: Waltringhausen, Flur: 3 Maßstab: 1: 1000

Die Verwertung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002 (Nds GVBI. 2003).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom August 2026). 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

ÖbVI Westphal

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

·· planHc ·· Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Ivar Henckel, Architekt, Stadtplaner (AK Nds, SRL),
Schmiedeweg 2, 31542 Bad Nenndorf,
www.planhc.de

Bad Nenndorf, den

Planverfasser

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des **Bebauungsplanes Nr. 64 "Gewerbegebiet Nord", 3. Änderung** zugestimmt und die Veröffentlichung beschlossen.

Der Beschluss zur Veröffentlichung ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis einschl. _____ im Rahmen der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Nenndorf, den

Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat den **Bebauungsplan Nr. 64 "Gewerbegebiet Nord", 3. Änderung** nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Nenndorf, den

Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des **Bebauungsplan Nr. 64 "Gewerbegebiet Nord", 3. Änderung** ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ der Samtgemeinde Nenndorf bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Bad Nenndorf, den

Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bad Nenndorf, den

Stadtdirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1) Im Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen und Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig
2) In den Gewerbegebieten sind Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für 2 Wohnungen je Betriebsgrundstück gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO zulässig.
3) Im Geltungsbereich der 3. Änderung sind ergänzend die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke – ausnahmsweise zulässig.
4) Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Dies gilt nicht für folgende Nutzungsarten: Billard-Cafés, Dart-Center, Escape-Rooms, Paintball- und Lasertaganlagen sowie vergleichbare Einrichtungen, soweit diese eine Grundfläche von je 250 qm nicht überschreiten.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 festgesetzt.

§ 3 Immissionsschutz

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete am Tage und in der Nacht durch den Verkehrslärm der Bahnstrecke 1761 sind Maßnahmen zum baulichen Schallschutz vorzusehen. Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind im gesamten Plangebiet umzusetzen. Ferner ist im gesamten Plangebiet nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
Im gesamten Plangebiet sind die Außenwohnbereiche auf der von der Bahnlinie abgewandten Seite von Gebäuden zu errichten.
Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können.

§ 4 Anpflanzungen und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1) Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten.
2) Mit einem Abstand von ca. 3 m zu den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind insgesamt 8 groß- und mittelkronige Laubbäume der Auswahlliste 1, dreimal verpflanzt (3 x v H, mit Drahtballen) mit einem Stammumfang von 18/20 cm und einer Stammhöhe von mindestens 2,20 Metern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gemäß den Richtlinien der ZTV-Baumpflege, Ausgabe 2017 (FLL) in der jeweils gültigen Fassung zu pflegen.
3) Bei Abgang festgesetzter Gehölze ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen und zu erhalten.
4) Die Die Pflanzgebote sind spätestens nach Beginn der Nutzung der neu entstandenen Gebäude in der darauffolgenden Pflanzperiode (Herbst/ Winter bei Gehölzen) zu realisieren.

§ 5 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b i.V.m. Nr. 22 BauGB)

Flach geneigte Dächer der baulichen Anlagen mit einer Dachfläche von mind. 5 m² und einer Neigung von bis 20° sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Bei Installation von Photovoltaik-Anlagen sind mindestens 20% der Dachfläche zu begrünen (Solar-Gründach).

§ 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.

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

Auf den GFL-Flächen erfolgt das Geh-, Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit sowie das Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger. Die Fläche ist von baulichen Anlagen, Einfriedungen und sonstigen Maßnahmen freizuhalten, die die Ausübung der festgesetzten Rechte beeinträchtigen.

§ 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" (BIN 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.

§ 9 Einfriedungen

Zum Schutz vor unbefugtem Betreten, Vandalismus und Vermüllung ist eine dauerhafte, standsichere und ausreichend hohe Einfriedung von Grundstücken zur Bahnseite hin zu errichten und zu unterhalten. Die Einfriedung muss kleintierdurchlässig ausgeführt werden, insbesondere für Igel, Hasen und Reptilien.

§ 10 Externe Ausgleichsfläche

Auf der externen Ausgleichsfläche Gem. Ohndorf, Flur 4, Flst. 2/5 sind insgesamt 10 hochstämmige Obstbäume mit einer Stammhöhe von mindestens 1,80 m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang festgesetzter Gehölze ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzgebote sind spätestens nach Beginn der Nutzung der neu entstandenen Gebäude in der darauffolgenden Pflanzperiode (Herbst/ Winter bei Gehölzen) zu realisieren.

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 des § 44 BNatSchG gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans und von einer erteilten Baugenehmigung. Bei Unklarheiten sowie beim Auffinden verletzter oder hilfloser Tiere ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.
Baufeldfreimachung, Abriss: Bei Bau- und Baufeldfreimachungsmaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen und -rodungen sowie Bodenabtrag, sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu beachten.
Gehölzfällungen und -rodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit der Vögel (1. März bis 30. September) durchzuführen.
Reptilien: Einfriedungen entlang der Bahnanlage sind so auszuführen, dass sie für Reptilien und andere bodengebundene wildlebende Tiere, z. B. Igel, durchlässig sind. Eine Beschattung oder sonstige Beeinträchtigung potenzieller Zauneidechsenhabitate ist zu vermeiden.

Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 202 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Baudurchführung 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 abzuschieben, 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

Artenauswahl standortgerechte, heimische Bäume, Sträucher und sonstiger Grünflächen

Es sind gebietsegene Gehölze des Vorkommensegebiets 1 "Norddeutsches Tiefland" (= Vorkommensgebiet 1) zu verwenden.

Auswahllisten:

Artenliste 1 für standortheimische Gehölzpflanzungen (Vorkommengebiets 1)

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume 1. Ordnung (ca. 25 m Höhe)			
Spitzahorn	*Acer platanoides*	Traubeneiche	*Quercus petraea*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*	Stieleiche	*Quercus robur*
Hängebirke	*Betula pendula*	Winterlinde	*Tilia cordata*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*	Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*		
Bäume 2. Ordnung (ca. 15 m Höhe)			
Schwarzerle	*Alnus glutinosa*	Zitterpappel	*Populus tremula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Vogelkirsche	*Prunus avium*
Bruchweide	*Salix fragilis*		
Sträucher			
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	Gewöhnliche Berberitze	*Berberis vulgaris**
Haselnuss	*Corylus avellana*	Schlehe/Schwarzdorn	*Prunus spinosa**
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna**	Hundsrose	*Rosa canina**
Zweigriff. Weißdorn	*Crataegus laevigata**	Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*	Ohrweide	*Salix aurita*
Faulbaum	*Rhamnus frangula*	Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Gemeiner Liguster	*Ligustrum vulgare*	Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*
Kreuzdorn	*Rhamnus catharticа**		

*= dornige Arten

Artenliste 2 für Obstbäume auf der externe Ausgleichsfläche Gem. Ohndorf, Flur 4, Flst. 2/5

Süßkirschen			
Schneiders Späte Knorpel		Hedelfinger Riesenkirsche	
Vogel-Kirsche Prunus avium		Dönissens Gelbe Knorpelkirsche	
Büttners Knorpelkirsche			
Äpfel			
Rote Stemrenette	Roter Eiserapfel	Krügers Dickstiel	Danziger Kantapfel
Finkenw. Herbstprinz	James Grieve	Peter Broich	Schöner aus Nordhausen
Rheinischer Bohnapfel			
Birne			
Alexander Lucas	Conference	Gellerts Butterbirne	Williams Christbirne
Gute Luise	Kottiche aus Charneux		
Zwetsche			
Bühler Frühzwetsche			

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.

Heilquellenschutz

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

Kampfmittel

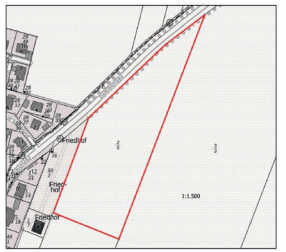
Eine Belastung des Plangebietes mit Kampfmitteln ist derzeit nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover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

Belange der Bahn

Auf die Belange der Bahn zur Sicherstellung des Bahnbetriebes, zur Einhaltung von Sicherheitsabständen bei Bauarbeiten, bei Neuanpflanzungen, zur Entwässerung und für Haftung durch Schäden an den Bahnanlagen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 3.2.2) verwiesen. Immissionen aus dem Bahnbetrieb wie Lärm, Erschütterungen oder elektromagnetische Felder sind vom Bauherrn und den künftigen Nutzern entschädigungslos hinzunehmen.

Externen Ausgleichsfläche

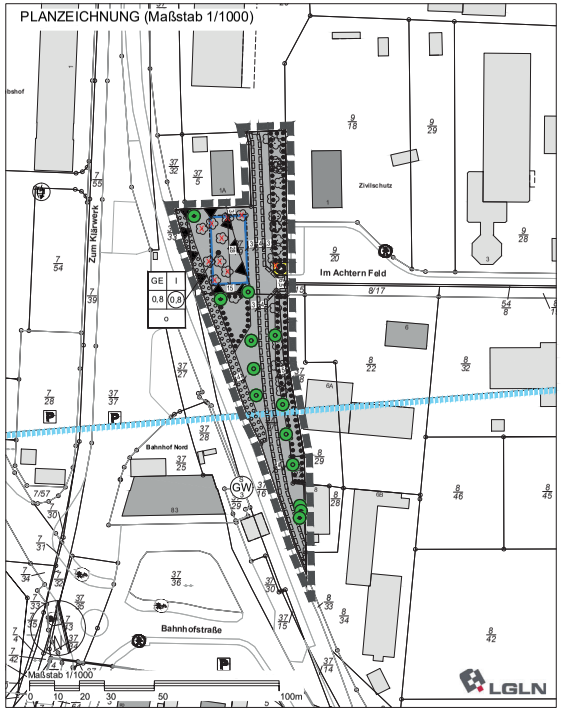
Externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Ohndorf, Flur 4, Flurstück 2/5 (Pflanzung von 10 hochstämmigen Obstbäumen)



RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- **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).

PLANZEICHNUNG (Maßstab 1/1000)



ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN (PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Nutzungsschablone

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

Nutzungsschablone
- Art der baulichen Nutzung (GE)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchtmaß (I)
- Grundflächenzahl (GRZ = 0,8)
- Geschossflächenzahl (GFZ = 0,8)
- offene Bauweise (o)

Flächen für die Abfallentsorgung

Entsorgungsfläche Abfall (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: aktiver Lärmschutz an Wohngebäuden

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

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

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

Baumstandort gem. Vermessungsunterlagen
x = Baumstandort kann nicht erhalten werden

Landkreis Schaumburg

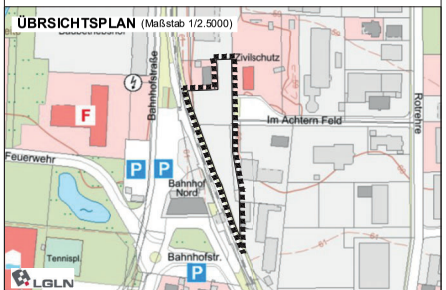
Stadt Bad Nenndorf

Bebauungsplan Nr. 64 "Gewerbebebiet-Nord", 3. Änderung

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 2026

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

Stand: September 2026

Datei: 260914-BPL64-3AE-PlanZ