

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des §58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf diesen **Bebauungsplan Nr. 8 "Martin-Luther-Straße", 5. Änderung** bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen beschlossen.

Bad Nenndorf, den 28.07.2025

gez. M. Matthias

Bürgermeisterin

L.S.

gez. M. Schmidt

Stadtdirektor

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am **20.11.2024** die Aufstellung des Bebauungsplanes **Nr. 8 "Martin-Luther-Straße", 5. Änderung** beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **15.01.2025** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Nenndorf, den 28.07.2025

L.S.

gez. M. Schmidt

Stadtdirektor

2. Planunterlage

Kartengrundlage - Liegenschaftskarte: Gemarkung: Stadt Bad Nenndorf, Flur: 21
Maßstab: 1: 1000

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2020). 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.

ObVl Fiedler & Seegers

Barsinghausen, den 17.07.2025

S

gez. Otmar Fiedler

(Öffent. best. Verm.-Ing.)

3. 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 08.07.2025

S

gez. I. Henckel

Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am **20.11.2024** dem Entwurf des **Bebauungsplan Nr. 8 "Martin-Luther-Straße", 5. Änderung** zugestimmt und die Öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Auslegungsbeschluss ist am **15.01.2025** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **23.01.2025** bis einschl. **24.02.2025** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Nenndorf, den 28.07.2025

L.S.

gez. M. Schmidt

Stadtdirektor

4a. Erneute öffentliche Auslegung / beschränkt Beteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am **19.03.2025** dem geänderten Entwurf des **Bebauungsplan Nr. 8 "Martin-Luther-Straße", 5. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften** und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am **22.03.2025** ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **24.03.2025** bis einschl. **07.04.2025** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Bad Nenndorf, den 28.07.2025

L.S.

gez. M. Schmidt

Stadtdirektor

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat den **Bebauungsplan Nr. 8 "Martin-Luther-Straße", 5. Änderung** nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **25.06.2025** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Nenndorf, den 28.07.2025

L.S.

gez. M. Schmidt

Stadtdirektor

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des **Bebauungsplans Nr. 8 "Martin-Luther-Straße", 5. Änderung** ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.08.2025 im Amtsblatt Nr. 9 für die Samtgemeinde Nenndorf bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 29.08.2025 rechtsverbindlich geworden.

Bad Nenndorf, den 16.09.2025

L.S.

gez. M. Schmidt

Stadtdirektor

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und 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

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Als ausnahmsweise zugelassen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen ausgeschlossen und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Höhen baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen auf dem Flurstück 17/1 darf die Gesamthöhe von 77,5 m über NN nicht überschreiten. Als Bezugspunkt dient die Höhe des natürlich gewachsenen Geländes, das bei 65,0 m über NN liegt und im Plan hinsichtlich der Lage definiert ist.

§ 3 Zulässige Zahl der Wohneinheiten und Zufahrten auf das Grundstück
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in Wohngebäuden maximal 21 Wohneinheiten zulässig. Für die Erschließung des Grundstückes sind maximal 2 Zufahrten in einer Breite bis zu 7 m zulässig.

§ 4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
Oberirdische, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen unzulässig. Ausgenommen davon sind offene Stellplätze und verkehrsfreie Nebenanlagen.

§ 5 Schallschutz
Schallschutzmaßnahmen sind 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 Maßnahmen zum baulichen Schallschutz vorzusehen:
Als aktiver Schallschutz wird im Norden des Plangebietes eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mind. 2,70 m errichtet.
Als passiver Schallschutz ergibt sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 Anforderungen an den baulichen Schallschutz, die im gesamten Plangebiet umzusetzen sind. Ferner ist im gesamten Plangebiet nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schalldämmter 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.

§ 6 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(1) Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine Ausnahme von der Erhaltungsbinding kann zugelassen werden, wenn von dem Baum eine nicht zu beseitigende Gefahr für Personen und Sachen ausgeht. Sollte die Fällung ausnahmsweise zugelassen werden, ist als Ersatz ein in der Pflanzliste angegebener standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Auf den privaten Grundstücksflächen sind je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(3) Die unter § 6 (1) und (2) genannten Pflanzungen oder Ersatzpflanzungen sind als standortgerechte Laubbäume, Hochstamm, min. 3 x verpflanzt mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm und Sträucher (Höhe mind. 90-150 cm Höhe, 2x verpflanzt) entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind dauerhaft nach den Richtlinien der ZTV-Baumpflege der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung e.V. (FLL) Ausgabe 2017 (bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben) zu pflegen.

(4) Pflanzlisten

Pflanzlisten Laubbaum		Pflanzliste Straucharten	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus padus	E. Traubenkirsche	Salix cinerea	Grau-Weide
Quercus robur	Stieleiche	Liqustrum vulgare	Gem. Liguster
Salix fragilis	Bruchweide	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
sowie Obstbäume in alten Sorten			

§ 7 Artenschutz

(1) Zur Vermeidung der Tötung von in Gehölzen brütender Vögel sind Gehölzmaßnahmen sowie das Fällen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit dieser Arten durchzuführen (d.h. nicht im Zeitraum Anfang März bis Ende September).
Sollten dennoch während der Brutzeit Fällarbeiten durchgeführt werden, sind die Flächen vorab durch sachkundige Gutachter auf Vorkommen von Brutvögeln hin zu untersuchen. Sind Brutvögel in den Gehölzen vorhanden, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Tötung von Individuen oder Entwicklungsformen (Jungtiere, Eier) zu vermeiden.

(2) Bei der Entfernung von Bäumen mit Potenzial für Höhlenbrüter ist vorab durch einen sachkundigen Gutachter die Anzahl betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu ermitteln. Werden Höhlen- oder Nischenbrüter festgestellt, sind bis zu Beginn der folgenden Brutzeit im Umkreis von 100 m um das Plangebiet artspezifisch geeignete Nistkästen im Verhältnis 5:1 der verloren gegangenen Fortpflanzungsstätten anzubringen. Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(3) Als technische Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist im Zuge der Planung der Außenbeleuchtung auf dem Grundstück auf eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung vorzusehen. Hierbei ist der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (BfNskripten 543 2019) zu Grunde zu legen.
Für die Neuanlage von Außenbeleuchtungen sind folgende Bedingungen verbindlich:
• Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln, wie z.B. warmweiße LED oder entsprechende insektenverträgliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik.
• Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite.

§ 8 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen ist in die öffentliche Regenwasseranlage (Regenwasserkanal in der jeweiligen erschließenden Straßenverkehrsfläche) einzuleiten.

HINWEISE

1. 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@schauburgerlandschaft.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.

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN (PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Nutzungsschablone

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

Nutzungsschablone
III a = Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
a = abweichende Bauweise (Gebäudelänge > 50 m)
0,4 = GRZ (Grundflächenzahl)
0,8 = GFZ (Geschossflächenzahl)

3. Verkehrsflächen

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

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung

Fläche bzw. Standort für Versorgungsfläche (Abfall) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

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

6. Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Nebenanlagen (Ne), Stellplätze (St), Carports (Cp) und Garagen (Ga) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes

Schallschutzwand (aktiver Schallschutz, Höhe mind. 2,70 m)

Nachrichtliche Hinweise

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
LP III = > 66 dB A und LP IV = 66 - 70 dB A

2. Grünordnung

Während der Baumaßnahmen sind die zu erhaltenen Gehölze gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beeinträchtigungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen. Grundsätzlich ist der gesamte Wurzelbereich vor negativen Beeinträchtigungen wie Abgrabungen, Verdichtungen durch Lagerung, Überfahren, Vernässung, Bodenauftrag usw. zu schützen. Als Wurzelbereich gilt diesbezüglich die Bodenoberfläche unter der Krone (Kronentraufe) zzgl. 1,5 m (bei Säulenförmigen Bäumen 5,0 m) nach allen Seiten. Dieser Bereich ist bei Bauarbeiten mit einem 2 m hohen ortsfesten Zaun zu schützen. Die Fläche innerhalb des Schutzzaunes darf nicht als Lager- oder Stellfläche gebraucht werden. Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im definierten Wurzelbereich nicht hergestellt werden.

3. Schottergärten

Auf den Wohnbaugrundstücken sind die nicht überbauten Flächen gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine gem. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässige Grünfläche erforderlich sind.

4. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeienstelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover - umgehend zu benachrichtigen.

5. Heilquellenschutz

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

6. Einsichtnahme

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, technische Regelwerke etc.) können bei der Stadt Bad Nenndorf, Fachbereich Bauen & Umwelt, Rodenberger Allee 13, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

7. Teilaufhebungen

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 8 „Martin-Luther-Straße“, 5. Änderung, erfolgt für die überplante Teilfläche aus dem Flurstück 83/21 der Flur 21, Gemarkung Stadt Bad Nenndorf, die Teilaufhebung aus dem Bebauungsplan Nr. 2 „Nord“.
Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 8 „Martin-Luther-Straße“, 5. Änderung, erfolgt für das Flurstück 17/1 der Flur 21, Gemarkung Stadt Bad Nenndorf, die Teilaufhebung aus der Satzung über besondere Anforderungen für die Baugestaltung im Baugebiet "Martin-Luther-Straße" - Bebauungsplan Nr. 8 (Flurstück 17/1).

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. 1 S. 1057) geändert worden ist.

Landkreis Schaumburg

Stadt Bad Nenndorf



Bebauungsplan Nr. 8

"Martin-Luther-Straße", 5. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 2 „Nord“ und Teilaufhebung der Satzung über besondere Anforderungen für die Baugestaltung im Baugebiet "Martin-Luther-Straße" - Bebauungsplan Nr. 8 (Flurstück 17/1)

M. 1 : 500

Abschrift

