

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Präambel und Ausfertigung
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf diesen Bebauungsplan Nr. 88, "Östlich Feldstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften beschlossen.
 Bad Nenndorf, den 09.07.2015
 Bürgermeisterin gez. Schmidt
Stadtdirektor

1. Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am **15.05.2013** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **01.06.2013** ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Bad Nenndorf, den 09.07.2015
gez. Schmidt
Stadtdirektor

2. Planunterlage
 Kartengrundlage - Liegenschaftskarte: Gemarkung: Waltringhausen, Flur: 10
 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 März 2013). 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.
 ObVI Flebbe und Balke, Springe
 Springe, den 17.07.2015
gez. Balke, ObVI

3. Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
 Dipl.-Ing. Ivar Henckel, Architekt, Stadtplaner (AK Nds, SRL)
 • plan Hc • Büro für Stadtplanung, Schmiedeweg 2, 31542 Bad Nenndorf
 www.planhc.de
 gez. i. Henckel
 Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am **15.01.2014** dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die Öffentliche Auslegung beschlossen.
 Der Auslegungsbeschluss ist am **01.02.2014** ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **10.02.** bis einschl. **10.03.2014** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Bad Nenndorf, den 09.07.2015
gez. Schmidt
Stadtdirektor

5. Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **17.09.2014** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Bad Nenndorf, den 09.07.2015
gez. Schmidt
Stadtdirektor

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
 Bad Nenndorf, den 28.02.2019
gez. Schmidt
Stadtdirektor

8. Mängel der Abwägung
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Bad Nenndorf, den 28.02.2019
gez. Schmidt
Stadtdirektor



- ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - I 0,3 Nutzungsschablone Vollgeschosse als Höchstmaß; I GRZ als Dezimalzahl; 0,3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; ED GFZ als Dezimalzahl im Kreis als Höchstmaß; 0,5
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Hauptfirstrichtung, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht zulässig: Tankstellen und Gartenbaubetriebe
- Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
 Im WA-Gebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude/Doppelhaushälfte zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen
 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhe der Fahrbahnachse der Feldstraße jeweils mittig vor dem Grundstück. Die Traufhöhe, als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dacheindeckung, wird auf 4,00m begrenzt. Die Firsthöhe wird auf 9,00m begrenzt.
- Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen
 Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die Ausrichtung der Längsachse der Hauptbaukörper ist mit der Firstrichtung identisch.
- Schallschutz
 Die maßgeblichen Außenlärmmwerte durch den Verkehr auf der BAB 2 liegen nachts in ca. 600 m Entfernung zur BAB 2 bei etwa 4 - 5 dB(A) über den Orientierungswerten, Beiblatt 1, der DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau". Daher wird festgesetzt, dass

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - I 0,3 Nutzungsschablone Vollgeschosse als Höchstmaß; I GRZ als Dezimalzahl; 0,3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; ED GFZ als Dezimalzahl im Kreis als Höchstmaß; 0,5
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Hauptfirstrichtung, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - I 0,3 Nutzungsschablone Vollgeschosse als Höchstmaß; I GRZ als Dezimalzahl; 0,3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; ED GFZ als Dezimalzahl im Kreis als Höchstmaß; 0,5
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Hauptfirstrichtung, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
 (§ 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO 2012))

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 „Östlich Feldstraße“ überein.
- Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 35° und 48° zulässig. Abweichend zulässig sind begrünte Dächer mit einer Dachneigung von minimal 20°.
- Die Dacheindeckung der geeigneten Dächer ist in (rot)orange- oder braunen bis zu anthrazitfarbenen Dachsteinen in matter, nicht glänzender Farbgebung auszuführen. Die Farben orientieren sich an dem Farbmuster RAL -840 HR: Farbreihe Orange-Rot - RAL 2001 (rotorange), RAL 2002 (blutorange), Farbreihe Braun - RAL 8000 (grünbraun), RAL 8001 (ockerbraun), RAL 8003 (lehmbraun), 8004 (kupferbraun).
- Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Klinker-/Verblendmauerwerk, weißer Putz oder naturfarbenes Holz zu verwenden. Diese Vorschriften gelten nicht für bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports.
- Einfriedungen entlang des Straßenraumes sind auf eine Höhe von 0,8 m über Niveau der angrenzenden Straßenoberfläche zu begrenzen.
- Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Stellplätze sind nur innerhalb einer Grundstückstiefe von 25 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

- Archäologische Denkmalpflege: Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherven, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 0572/9566-15 oder Email: berthold@schauumberg.landschaft.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.
- Rechtsgrundlage: Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zuletzt geltende Fassung.
- Baumschutz Während der Bauphase sind die Vorschriften der DIN 19620 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" und der RAL-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" einzuhalten. Die internen und externen Maßnahmen dürfen nicht gedüngt und/oder mit Bioziden behandelt werden.

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - I 0,3 Nutzungsschablone Vollgeschosse als Höchstmaß; I GRZ als Dezimalzahl; 0,3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; ED GFZ als Dezimalzahl im Kreis als Höchstmaß; 0,5
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Hauptfirstrichtung, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - I 0,3 Nutzungsschablone Vollgeschosse als Höchstmaß; I GRZ als Dezimalzahl; 0,3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; ED GFZ als Dezimalzahl im Kreis als Höchstmaß; 0,5
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Hauptfirstrichtung, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - I 0,3 Nutzungsschablone Vollgeschosse als Höchstmaß; I GRZ als Dezimalzahl; 0,3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; ED GFZ als Dezimalzahl im Kreis als Höchstmaß; 0,5
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Hauptfirstrichtung, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5.000

Planung: planHc, Herr Henckel
 Geändert:

Landkreis Schaumburg

Stadt Bad Nenndorf
OT Waltringhausen

Bebauungsplan Nr. 88
„Östlich Feldstraße“,
mit örtlicher Bauvorschrift

M. 1 : 1000 - ABSCHRIFT -

© 2013