

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG)...

Bad Nenndorf, den 07. NOV. 2019
gez. M. Mathias
Bürgermeisterin

gez. M. Schmidt
Stadtdirektor

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 11.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bad Nenndorf, den 07. NOV. 2019
L.S.

gez. M. Schmidt
Stadtdirektor

2. Planunterlage

Kartengrundlage - Liegenschaftskarte: Gemarkung: Bad Nenndorf, Flur 4 und 5 Maßstab: 1:1000

Die Verwertung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002 (Nds GVB1. 2003).

ÖbV/Bauvorschrift
Bad Nenndorf, den 07. NOV. 2019
L.S.

gez. Martin Balke

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: Dipl.-Ing. Ivar Henckel, Architekt, Stadtplaner (AK Nds, SRL)

Bad Nenndorf, den 07. NOV. 2019
L.S.

gez. I. Henckel
Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 19.06.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die Öffentliche Auslegung beschlossen.

Bad Nenndorf, den 07. NOV. 2019
L.S.

gez. M. Schmidt
Stadtdirektor

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.09.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Nenndorf, den 07. NOV. 2019
L.S.

gez. M. Schmidt
Stadtdirektor

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.11.2019, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Nenndorf, den 28. NOV. 2019
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.

Bad Nenndorf, den
Stadtdirektor

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
Nicht zulässig sind Entgegen § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Autohöfe/Rasthöfe, Schank- und Speisewirtschaften...

Entgegen § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Entgegen § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter...

Der Verkauf an Endverbraucher kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern eintritt...

Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert: betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Im Gewerbegebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten...

1.3 Zusatzkontingent Schalleistungspegel
Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A können die festgesetzten die Emissionskontingente

LEK für das Gewerbegebiet um ein Zusatzkontingent LEK.zus tags und nachts von 2 dB im Sinne der DIN 45691 erhöht werden. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort i im Richtungssektor k LEK_i durch LEK_k + LEK.zus.k zu ersetzen ist.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art im Sinne von § 9 Bundesfernstraßengesetz (FSBzG), von Aufschütlungen oder Abbragungen nur sofern nicht in § 6.1 (Anpflanzung A) anders geregelt...

Das im Gewerbegebiet durch Verriegelung vermehrt anfallende Niederschlagswasser ist vor der Einleitung in die Vorflut (Biotengraben) mittels Regenrückhalteeinrichtungen zurückzubehalten. Bei der Bemessung der Regenrückhalteeinrichtungen ist eine Regenspende mit einer Wiederkehrzeit von 1-mal in 25 Jahren zugrunde zu legen.

§ 5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
5.1 In dem festgesetzten Pflanzstreifen A sind auf ganzer Länge in einer Reihe und in einem Abstand von mind. 12 m bis max. 14 m zueinander und mit einem Abstand von mindestens 4,5 m zur benachbarten Straßenverkehrsfläche...

Auf ganzer Länge des Streifens ist eine 3-reihige Gehölzpflanzung aus Sträuchern mit einem Abstand von mind. 2 m zur Einzelbaumreihe anzulegen. 5.2 In dem festgesetzten Pflanzstreifen B ist ein 2 m breiter Saumstreifen entlang der Südseite max. 1-mal jährlich und mind. alle 3 Jahre zu mähen...

Abstand von mind. 2 m zur Einzelbaumreihe anzulegen. 5.3 Innerhalb des Pflanzstreifens A ist auf ganzer Länge außerhalb der beplanten Bereiche eine Wiesenansaat (Saatgut s. Hinweise) vorzunehmen. Mand: 1- bis max. 2-mal pro Jahr. 5.4 Je angefangene 2.000 m² Gewerbegebietfläche ist mind. 1 mittel- bis großkröniger, hochstämmiger Laubbau innerhalb des Gewerbegebietes...

5.5 Entlang der durch Teilung entstehenden Grenzen gewerblicher Grundstücke ist auf jedem Grundstück ein mind. 3 m breiter Grünrandstreifen mit einer Reihe Sträucher auf mind. 80 % der jeweiligen Fläche zu bepflanzen. In diesen Streifen können auch Einzelbäume gem. § 5.4 angeordnet werden. 5.6 Pflanzqualitäten, Pflanzabstände, Gehölzarten

Alle festgesetzten Strauch- und Heisterpflanzungen sind aus standortheimischen Arten (Artenliste siehe Hinweise) im Pflanzabstand von 1,5 x 1,0 m (Länge x Breite) und gegeneinander versetzten Reihen anzulegen. Die Pflanzungen sind zu 85 % aus Sträuchern und zu 15 % aus Heistern herzustellen, sofern nicht anders festgesetzt...

cm, Höhe Heister: 125 - 150 cm. Als Bäume sind standortheimische, hochstämmige Laubbäume (Artenliste siehe Hinweise) im Pflanzstreifen B und Ausgleichsfläche 1 mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm und im Pflanzstreifen A und Ausgleichsfläche 2 mit einem Stammumfang von mind. 16/16 cm zu pflanzen...

§ 6 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs
Die Stadt Bad Nenndorf verfügt über den Ausgleichsflächenpool „Östlich Krater“ (Flurstücke Gemarkung Bad Nenndorf, Flur 19, Nummern 2911, 302 und 2541) auf diesen Flächen wird im Rahmen eines Gesamtkonzeptes eine Sukzessionspflanzung mit gruppenartigen Gehölzpflanzungen in den Randbereichen zu leisten.

Die Kompensation für die durch Vorhaben in diesem Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht im Pflanzgebiet ausgleichbar sind, erfolgt als monatliche Ablösung in den o.g. Ausgleichsflächenpool und ist durch den Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Beginn der Baumaßnahme zu leisten. § 7 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Die in den § 5 festgesetzten Flächen und Maßnahmen werden gesamtlich zum Ausgleich den mit dem Gewerbegebiet verbundenen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

Hinweise

1. Planungsrechtliche Beurteilung
Für den Bebauungsplan gelten
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)...

2. Bodenschutz
Boden ist u.a. gemäß Bundesbodenschutzgesetz (§ 7 Vorsorgepflicht), Baugesetzbuch (§ 202 Mutterboden) und den DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten) sowie DIN 19731 (Verwertung von Bodenerde) zu schützen. Für den Umgang mit Boden gilt insbesondere:

3. Wasserschutz
Das festgesetzte Gewerbegebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf - Algesdorf. Betriebe und Anlagen sowie Erdauflüsse sind nur unter Beachtung der Regelungen der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Schutzbestimmungen sowie weitergehend der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie der anerkannten Regeln der Technik zulässig und ggf. genehmigungspflichtig.

4. Denkmalschutz
Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist zu rechnen. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung...

5. Gehölzpflanzungen und Ansaaten im Plangebiet
Standortgerechte Gehölzpflanzungen
Soweit in den textlichen Festsetzungen auf diese Artenliste verwiesen wird, sind beispielsweise folgende standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

Table with 2 columns: Standardheimische Gehölzarten für Anpflanzungen, and a list of tree species categorized by size (Großkrönige, Mittelkrönige, Kleinkrönige).

Table with 2 columns: Standardheimische Gehölzarten für Anpflanzungen, and a list of tree species categorized by size (Mittelkrönige, Kleinkrönige).

Für Bepflanzungen im Näherungsbereich der Bahnanlagen (Pflanzstreifen B, südliche Teil des Pflanzstreifens A) ist die DB Richtlinie (Ril) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.

Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882 0220 genauer definierten Rückschnittzone (z.B. Bahnübergangsbereich des Bahnübergangs "BU B 242", km 20-429. Die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer aus mindestens 50 m Entfernung auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuze etc.) muss erhalten bleiben.

Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882 0331 und 882 033A01 beschrieben (z.B. keine Pflanzung von Robinie (Robinia pseudoacacia) oder windbruchgefährdeter Gehölze wie Pappel (Populus spp.). Keine Verwendung stark rankender oder kriechender Sträucher wie Brombeere).

Ergänzende Hinweise für die Ausführung:
Es sind gebietseneigene Gehölze für den Geltungsbereich aus dem Vorkommensgebiet 4:
- Westdeutsches Bergland und Oberrheinregion, entsprechend dem Leitfaden zur Verwendung gebietseneigener Gehölze (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) 2012) zu verwenden.

Zu den Pflanzungen sind Pflanzpläne im Rahmen der Ausführungsplanung zu erstellen. Pflanzung und Pflege der Anpflanzungen sind nach dem aktuellen Stand der Technik und unter Beachtung der DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) und der DIN 18919 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Entwicklungs- und Unterhaltungsplanung) vorzunehmen.

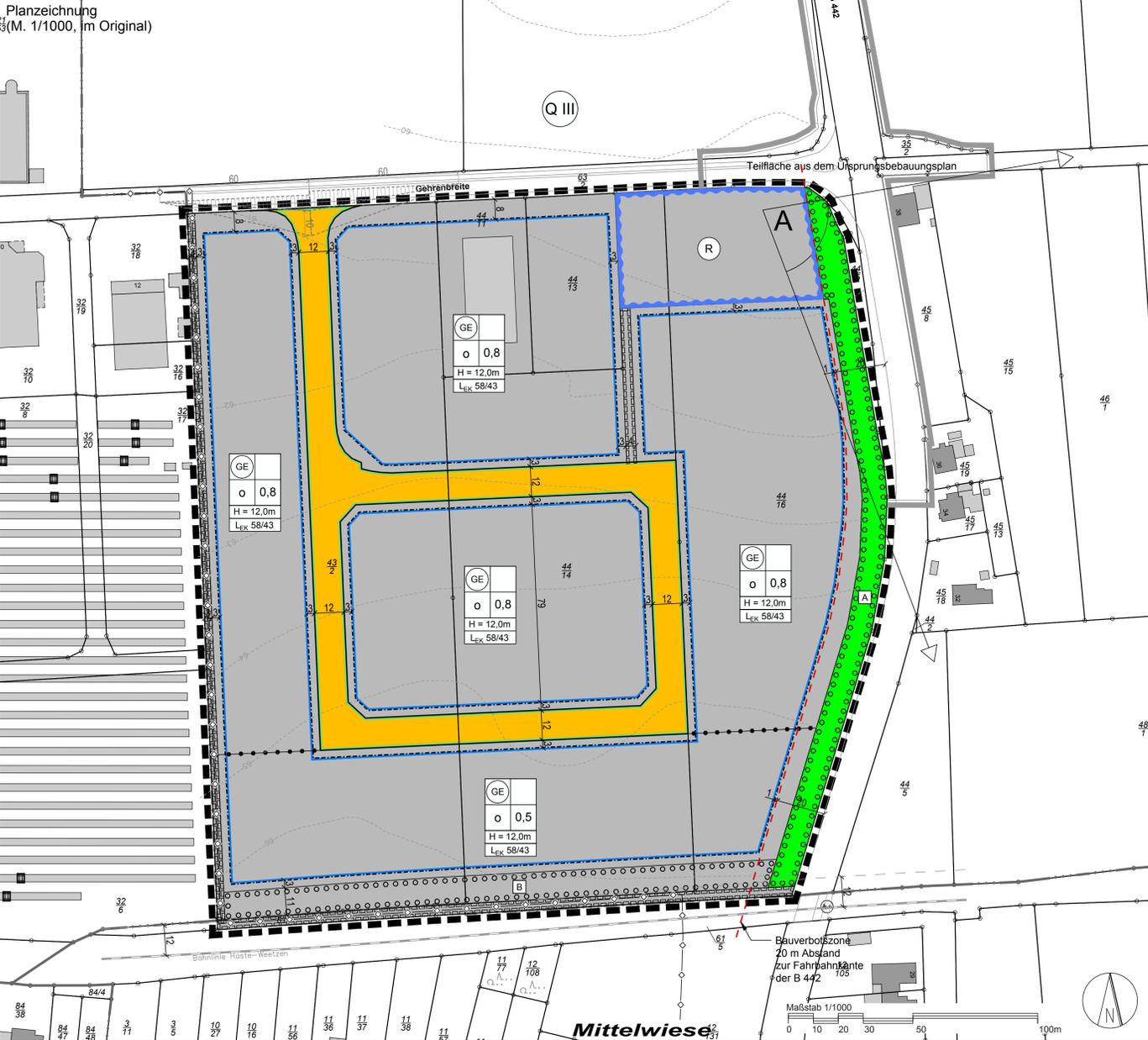
Pflanzungen zu den Pflanzungen dürfen nur abschnittsweise in einem 3- bis 5-jährigen Turnus erfolgen. Wiesenansaat (Pflanzstreifen A)
Für die Wiesenansaat sind Landschaftsrassen (RSM 7.1.2 Landschaftsrassen - Standard mit Kräutern) unter Beachtung der DIN 18917 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen und Saatbeeten) zu verwenden.

6. Versorgungsleitungen
Zu der in der Planzeichnung dargestellten Versorgungsleitung ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen der erforderliche Schutzabstand einzuhalten, ggf. sind zusätzliche Schutzmaßnahmen zu treffen. Die Leitung ist in der Planzeichnung gemäß den Angaben des Versorgungsstrahrs dargestellt. Die exakte Lage der Leitung ist vor Baubeginn im erforderlichen Umfang zu überprüfen.

7. Einsichtnahme in Vorschriften
Die mit den Festsetzungen in Bezug genommenen Vorschriften (DIN-Normen etc.) können während der Öffnungszeiten / Dienstzeiten dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

8. Bauverfahren
Im Baugenehmigungsverfahren ist bei Neuerrichtung und Änderung von Vorhaben mit der Bauaufsichtsbehörde das Erfordernis zur Vorlage eines LärmSchutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der Bauvorschriften (§ 1 Abs. 4 BauVVO) abzustimmen.

9. Kampfmittel (redaktionell ergänzt)
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.



Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 8 BauNVO)
2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, des Hochwasserschutzes und die Regelung des Wasserabflusses
7. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
8. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
9. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
10. Sonstige nährliche Darstellungen - ohne Festsetzungscharakter (§ 9 Abs. 6 BauGB)

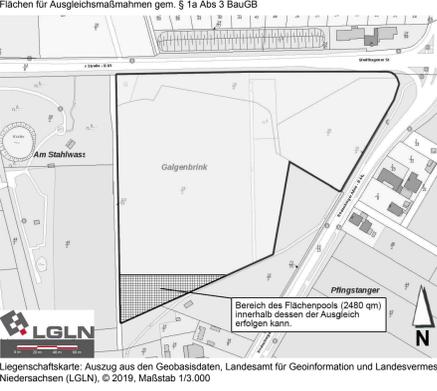
Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)
1. Einfriedungen
Die Einfriedungen der Gewerbegrundstücke sind nur als sichtdurchlässige Zaune aus Metall oder Holz mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

2. Werbeanlagen und Beleuchtung im Außenbereich
Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Gebäudetraufe und bis zu einer Größe von jeweils max. 10 m² zulässig. Sie dürfen maximal 10% der jeweiligen Fassadenfläche betragen.

Je Grundstück sind jeweils maximal 3 Fahnen zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 10,0 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten.
- Werbeanlagen mit Blendwirkung,
- blinkende Werbeanlagen oder sonstige Lichtreklame mit Laufschrift o.ä.,
- sich bewegende Werbeanlagen.

Nachrichtliche Darstellung - Externe Kompensation



Landkreis Schaumburg

Stadt Bad Nenndorf

Bebauungsplan Nr. 92 "Südlich Gehrenbreite"

1. Änderung mit Örtlicher Bauvorschrift

M. 1 : 1000 Abschrift

