

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 50 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf diesen Bebauungsplan Nr. 97 „Nördlich Gehrenbreite“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift beschlossen.

Bad Nenndorf, den **06. JAN. 2020**

**L.S.**

**gez. M. Mathias**  
Bürgermeister

**gez. M. Schmidt**  
Stadtdirektor

## 1. Aufstellungsbeschluss

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

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **06.07.2019** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Nenndorf, den **06. JAN. 2020**

**L.S.**

**gez. M. Schmidt**  
Stadtdirektor

## 2. Planunterlage

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

Die Verwertung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NvVermG) 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 Dezember 2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemessenrichtig und abgrenzbar nur soweit nicht § 1 (Anfangszug) anders geregelt, von Anlagen der Außenwerbung im Sinne von § 9 FStB unzulässig, ebenso die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen und Stellplätzen (§ 12 BauNVO).

§ 4 Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

ÖVVI Balke und Westphal  
Springs, den **07. JAN. 2020**

**S.**

**gez. Martin Balke**

## 3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
Dipl.-Ing. Ivar Henckel, Architekt, Stadtplaner (AK Nds. SRL)  
- planlic - Stadt- und Regionalentwicklung, Schmiedeweg 2, 31542 Bad Nenndorf  
www.planlic.de

**S.**

**gez. I. Henckel**  
Planverfasser

## 4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am **12.09.2019** dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die Öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist am **18.09.2019** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom **26.09.** bis einschl. **28.10.2019** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Nenndorf, den **06. JAN. 2020**

**L.S.**

**gez. M. 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 **11.12.2019** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Nenndorf, den **06. JAN. 2020**

**L.S.**

**gez. M. Schmidt**  
Stadtdirektor

## 6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **15.01.2020**, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am **15.01.2020**, rechtsverbindlich geworden.

Bad Nenndorf, den **15.01.2020**

**L.S.**

**gez. M. Schmidt**  
Stadtdirektor

## 7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung

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

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung 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 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Nicht zulässig sind entgegen § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Autoförde, Rasthöfe, Schank- und Speiseflächen (mit Ausnahme von Betriebskantinen) sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Entgegen § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig. Ausnahmeweise können Betriebskantinen zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Belieferung betriebseigener Fahrzeuge der in dem GE ansässigen Betrieben dienen, sowie von Fahrzeugen, die diese Betriebe betreiben.

Entgegen § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig. Ausnahmeweise können Betriebskantinen zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Belieferung betriebseigener Fahrzeuge der in dem GE ansässigen Betrieben dienen, sowie von Fahrzeugen, die diese Betriebe betreiben.

Entgegen § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 BauNVO sind Wohnungen für Auflichte- und Betriebschichtpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baunässe untergeordnet sind und Vergnügungstätten nicht zulässig.

Die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Verkauf an Endverbraucher kann ausnahmeweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in endgültigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern eintritt. Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und der Hauptzweck der Betriebsstätte untergeordnet ist. Die Verkaufsfläche darf eine Größe von 400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

1.2 Lärmemissionskontingente

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

§ 5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 In dem festgesetzten Pflanzstreifen A ist auf ganzer Länge und in der gesamten Breite eine 3-reihig Gehölzplanung aus Sträuchern gemäß Gehölzliste A (s. Hinweise) anzulegen.

6.2 In dem festgesetzten Pflanzstreifen B entlang der Bundesstraße ist 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 großkronige Laubbäume (Winterlinde) zu pflanzen.

6.3 In dem festgesetzten Pflanzstreifen C entlang der Gehrenbreite ist auf ganzer Länge in einer Reihe und in einem Abstand von mind. 12 m zueinander und mit einem Abstand von mindestens 2 m zur benachbarten Straßenverkehrsfläche großkronige Laubbäume (Winterlinde, Spitzahorn) zu pflanzen.

6.4 Innerhalb der Pflanzstreifen A und B ist außerhalb der beplanten Bereiche eine Wiesenanlage (vgl. Hinweise zur Grünlandschaft) vorzunehmen. Die Mahd hat 1- bis 2-mal pro Jahr im ab Mitte Juni und im September/Oktober unter Abtuh der Mahlgut zu erfolgen.

6.5 Innerhalb der Pflanzstreifen A und B ist außerhalb der beplanten Bereiche eine Wiesenanlage (vgl. Hinweise zur Grünlandschaft) vorzunehmen. Die Mahd hat 1- bis 2-mal pro Jahr im ab Mitte Juni und im September/Oktober unter Abtuh der Mahlgut zu erfolgen.

6.6 Pflanzqualitäten, Pflanzabstände, Gehölzarten

Alle festgesetzten Strauch- und Heisterpflanzungen sind aus standortheimischen Arten (Anteilsteile siehe Hinweise) und sofern nicht anders festgesetzt im Pflanzabstand von 1,5 m x 1 m (Länge x Breite) in gegenüber versetzten Reihen anzulegen.

Das im Gewerbegebiet durch Versiegelung vermehrt anfallende Niederschlagswasser ist vor der Einleitung in die Vorflut (Bürgergraben) mittels Regenrückhaltebecken zurückzuführen. Bei der Bemessung der Regenrückhaltebecken ist eine Regenperiode mit einer Wiederkehrzeit von 1mal in 25 Jahren zugrunde zu legen. Die Abflüsse aus den Regenrückhaltebecken sind auf eine Drosselabflussmenge von 3 l/s pro ha Einzugsgebiet zu begrenzen.

§ 5 Maßnahmen zur Schutz- und Pflege der Natur und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Regenrückhaltebecken und Randbereiche

Das Regenrückhaltebecken ist naturnah mit wechsellagernden Büschelbänken (z.B. 1:10 oder fächer-, wechsellagernde Offenboden) sowie einer strukturell gestalten Sohle mit mindestens 30 cm tiefen Ausmündungen zu gestalten, vgl. Hinweise.

In dem festgesetzten Pflanzstreifen B entlang der Bundesstraße 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 großkronige Laubbäume (Winterlinde) zu pflanzen, vgl. Hinweise

Im nördlichen Teil der Fläche sind unter Berücksichtigung erforderlicher Unterhaltungswege des Auslaufgrabens flächig, mehrreihig Baum-, Strauch- und Heisterpflanzungen gemäß der Gehölzliste A (s. Hinweise) anzulegen. Der Anteil mittel- und großkroniger Einzelbäume beträgt mindestens 20 %.

Im südlichen Teil der Fläche sind auf max. 20 % der Fläche und vorzugsweise an der südlichen und westlichen Grenze Strauchpflanzungen mit einem ca. 70%-igen Anteil domiger Sträucher (Rosen, Weiden) gemäß der Gehölzliste A anzulegen. Die restliche Fläche ist mit einer Extensiv-Grünlandschaft mit einem geringen Gräseranteil (<30%, vgl. Hinweise) anzulegen und 1-2 mal pro Jahr im Juli und September/Oktober zu mähen. Den Strauchpflanzungen vorgelagert ist dort abschnittsweise Mahd in 3-jährigen Turnus ein 2 m breiter Saumstreifen zu entwickeln.

Zur Bundesstraße hin ist auf der gesamten Länge eine dauerhafte, fest installierte, von Amphibien nicht überspringbare und nicht überkletterbare Amphibienleitvorrichtung zur Vermeidung von Amphibienwanderungen über die östlich angrenzende Bundesstraße anzulegen.

5.3 Baufeldräumung

Eine Baufeldräumung ist nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.2. zulässig. Sofern ein sachkundiger Fachmann vor Baubeginn feststellt, dass keine Brutn im Wirkerich des Eingriffs vorliegen sind, ist auch ein abweichender Baubeginn möglich.

§ 6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 In dem festgesetzten Pflanzstreifen A ist auf ganzer Länge und in der gesamten Breite eine 3-reihig Gehölzplanung aus Sträuchern gemäß Gehölzliste A (s. Hinweise) anzulegen.

6.2 In dem festgesetzten Pflanzstreifen B entlang der Bundesstraße ist 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 großkronige Laubbäume (Winterlinde) zu pflanzen.

6.3 In dem festgesetzten Pflanzstreifen C entlang der Gehrenbreite ist auf ganzer Länge in einer Reihe und in einem Abstand von mind. 12 m zueinander und mit einem Abstand von mindestens 2 m zur benachbarten Straßenverkehrsfläche großkronige Laubbäume (Winterlinde, Spitzahorn) zu pflanzen.

6.4 Innerhalb der Pflanzstreifen A und B ist außerhalb der beplanten Bereiche eine Wiesenanlage (vgl. Hinweise zur Grünlandschaft) vorzunehmen. Die Mahd hat 1- bis 2-mal pro Jahr im ab Mitte Juni und im September/Oktober unter Abtuh der Mahlgut zu erfolgen.

6.5 Innerhalb der Pflanzstreifen A und B ist außerhalb der beplanten Bereiche eine Wiesenanlage (vgl. Hinweise zur Grünlandschaft) vorzunehmen. Die Mahd hat 1- bis 2-mal pro Jahr im ab Mitte Juni und im September/Oktober unter Abtuh der Mahlgut zu erfolgen.

6.6 Pflanzqualitäten, Pflanzabstände, Gehölzarten

Alle festgesetzten Strauch- und Heisterpflanzungen sind aus standortheimischen Arten (Anteilsteile siehe Hinweise) und sofern nicht anders festgesetzt im Pflanzabstand von 1,5 m x 1 m (Länge x Breite) in gegenüber versetzten Reihen anzulegen.

Die Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) wird auf eine Höhe von 12 m und im Bereich GE 1 auf 10 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Oberfläche der fertig ausgebauten, erschlossenen Straßenverkehrsfläche (ONF) mittig vor dem Grundstück.

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) um maximal 2,0 m sind für technische Anlagen (z.B. Antennen, Lüftungs- und Klimaanlage, Kamine, Aufzüge) zulässig, wenn deren Anteil an insgesamt max. 5 % der jeweiligen Gebäudenutzfläche beschränkt ist. Diese Ausnahme gilt nicht für Werbeanlagen.

§ 3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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 oder Art in im Sinne von § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), von Aufschüttungen oder Abgrabungen nur soweit nicht § 1 (Anfangszug) anders geregelt, von Anlagen der Außenwerbung im Sinne von § 9 FStB unzulässig, ebenso die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen und Stellplätzen (§ 12 BauNVO).

§ 4 Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

## Planzeichnung (M. 1/1000, im Original)



Die Pflanzungen sind zu 85 % aus Sträuchern und zu 15 % aus Heistern herzustellen, sofern nicht anders festgesetzt. Sträucher werden in Gruppen von 3-5 Stk. und Heister in Gruppen von 1-2 Stk. je Art angeordnet. Pflanzqualität: 2-3 x verpflanzt. Höhe Sträucher: 60-100 cm, Höhe Heister: 125-150 cm.

Aus Bäume sind standortheimische, hochstammige Laubbäume (Anteilsteile siehe Hinweise) einem Stammumfang von mind. 141 cm zu pflanzen. Die strahlenbegleitenden Baumreihen an der Bundesstraße B 442 und an der Gehrenbreite sind mit § 5 Maßnahmen zur Schutz- und Pflege der Natur und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) mit einem Stammumfang von mind. 1618 cm auf der Güte Alleebäume / Hochstämme für Verkehrsflächen zu pflanzen.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind gleichartig und gleichmäßig im Gewerbegebiet durchzuführen.

Die in den §§ 6.4 und 6.5 (Pflanzungen außerhalb der Pflanzstreifen) festgesetzten Maßnahmen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode im Jahr nach Baubeginn auf dem jeweiligen Gewerbegrundstück durchzuführen.

§ 7 Unterhaltungswege aus bewirtschaftlichen Einrichtungen

Unterhaltungswege im Bereich der Maßnahmenfläche (Regenrückhaltebecken und Randbereiche) sowie entlang der Abwägrinnen aus dem Regenrückhaltebecken sind als unbelagte, begrenzte Wege anzulegen.

§ 8 Zuordnung der Auslegemaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die in den §§ 5.2 und 6 festgesetzten Flächen und Maßnahmen werden gemeinsam zum Ausgleich den mit dem Gewerbegebiet verbundenen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

## Hinweise

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) sowie
- die Planzeichnung und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plansinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 98), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253), letzte rechtskräftige Änderung: § 79 geändert durch Artikel 3 Nr. 18 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88)

2. Bodenschutz

Boden ist u.a. gemäß Bundesbodenschutzgesetz (§ 7 Vorsorgepflicht), Baugesetzbuch (§ 202 Mutterbodenschutz) und den DIN 19318 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenbearbeitung) sowie DIN 19314 (Verwertung von Bodenmaterial) zu schützen. Für den Umgang mit Boden gilt insbesondere:

- mit Oberflächen- und Untergrundwasser sowie mit Grundwasser (Verwertung von Bodenmaterial) zu schützen. Für den Umgang mit Boden gilt insbesondere:
- mit Oberflächen- und Untergrundwasser sowie mit Grundwasser (Verwertung von Bodenmaterial) zu schützen. Für den Umgang mit Boden gilt insbesondere:

Standorten	Standorten	Standorten	Standorten
D1 Acer sanguinea	Roter Hartnagel	D6 Rosa canina	Hundrose
D2 Corylus avellana	Weißdorn	D7 Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
D3 Prunus avium	Gew. Heckenrosen	D8 Corylus avellana	Hassel
D4 Viburnum opulus	Gew. Schneeball	D9 Rhamnus frangula	Faulbaum
D5 Sambucus nigra	Schw. Holunder	D10 Eucunym europaeus	Pflaferhülchen

## Planzeichnerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauNVO)
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Nutzungsstufen  
(GE) = Gewerbegebiete  
o = offene Bauweise  
0,8 = Grundflächenzahl (GRZ)  
H = Höhe baulicher Anlagen  
L<sub>EX</sub> = Lärmwerte Schallkontingente
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßengrenzungsfläche gegenüber Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Hauptwasserleitungen und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - unterirdische Stromleitung (10kV) (teilweise nachrichtlich)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
- Hochwasserrückhaltebecken
- Planungen, 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)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Differenzierung gemäß textlicher Festsetzungen (A bzw. B) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 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)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsgeräten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.
  - Lärmemissionskontingent in dB(A) pro m<sup>2</sup> für Tag/Nacht (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Schallrichtungssektor A: 81° bis 159° (Erläuterung: "Nord" = 360° = 0°) mit Zusatzkontingent tags und nachts von 1 dB für GE
- Sonstige nachrichtliche Darstellungen - ohne Festsetzungscharakter (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne (mit Angabe der Bezeichnung)
  - Heiligschutzgebiet „Bad Nenndorf - Algesdorf“ (mit Angabe Schutzzone)
  - Sichtdreieck (gem. RAST 06, bemast)

4. Heiligschutzgebiet

Das festgesetzte Gewerbegebiet liegt teilweise innerhalb der Schutzzone III des Heiligschutzgebietes Bad Nenndorf - Algesdorf. Betriebe und Anlagen sowie Erläuterungen sind nur unter Beachtung der Regelungen der zum Zeitpunkt der Bauleitplanung geltenden Schutzzone III des Heiligschutzgebietes sowie weitergehend über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWStV) sowie der anerkannten Regeln der Technik zulässig und ggf. genehmigungspflichtig. Bodennutzungen innerhalb der Schutzzone III tiefer 5 m vom gewachsenen Boden, bedürfen einer separaten Genehmigung durch einen Wasserbehörde.

5. Denkmalschutz

Mit dem Aufreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist zu rechnen. Sämtliche in den Boden eingetragene Erdarbeiten, wie Erdbearbeitungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodennutzungen, bedürfen nach § 19 Abs. 1 NdsStG einer demnächstigen Genehmigung der unteren Denkmalbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen sind diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Dies kann gem. § 19 Abs. 2 NdsStG durch die Einreichung von Unterlagen und Bedingungen verbunden werden.

Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist so spät wie möglich, mindestens aber vier Wochen vor der abschließenden Genehmigung. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalbehörde des Landkreises sowie an die zuständige Kommunalarbeitliche (Schlöplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722956-15 oder Email: archaeo@schloepburg.landschaft.de) zu richten.

6. Gehölzplanungen und Ansätzen im Plangebiet

Standortheimische Gehölzarten für Anpflanzungen

Soweit in den textlichen Festsetzungen zu dieser Anteilsteile verwiesen wird, sind folgende standortgerechte, im Naturnah heimische Gehölzarten für großkronige und beidseitig angeordnete Gehölzarten zu verwenden:

Gehölzliste A: Standortgerechte, heimische Gehölzarten für Anpflanzungen

Besondere Hinweise zur Verwendung in den einzelnen Pflanzbereichen:

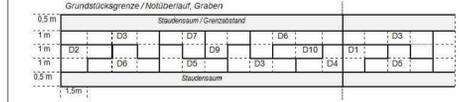
- keine Verwendung auf der Maßnahmenfläche
- bevorzugte Verwendung in Strauchpflanzungen in dem südlichen Teil der Randbereiche des Regenrückhaltebeckens (Maßnahmenfläche)

Standorten	Standorten	Standorten	Standorten
D1 Acer sanguinea	Roter Hartnagel	D6 Rosa canina	Hundrose
D2 Corylus avellana	Weißdorn	D7 Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
D3 Prunus avium	Gew. Heckenrosen	D8 Corylus avellana	Hassel
D4 Viburnum opulus	Gew. Schneeball	D9 Rhamnus frangula	Faulbaum
D5 Sambucus nigra	Schw. Holunder	D10 Eucunym europaeus	Pflaferhülchen

Gehölzliste B: Standortgerechte, heimische Gehölzarten für die Strauchpflanzung auf der Pflanzfläche A (siehe textliche Festsetzungen § 6.1)

Standorten	Standorten	Standorten	Standorten
D1 Acer campestre	Feldahorn	D6 Crataegus monogyna	Zweigrüßel Weiden
D2 Betula pendula	Sandbirke	D7 Crataegus monogyna	Zweigrüßel Weiden
D3 Prunus avium	Gew. Heckenrosen	D8 Lonicera xylosteum	Heckenrosche
D4 Viburnum opulus	Gew. Schneeball	D9 Sambucus nigra	Schwarze Holunder
D5 Sambucus nigra	Schw. Holunder	D10 Eucunym europaeus	Pflaferhülchen

## Beispielhafte Planzeichnung



Ergänzende Hinweise für die Ausführung:

- Es sind gebietsweises Gehölze für den Geltungsbereich aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberharzgebiet“, entsprechend dem Leitfaden zur Verwendung gebietsweiser Gehölze (Bundesministerium Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, BMU 2012) zu verwenden. Wenn bestimmte Arten aus dem Vorkommensgebiet 4 nachweislich nicht lieferbar sind, können im Einzelfall Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 1 (Nördliches Tiefland) geliefert werden.
- Flächige Gehölzplanung mit Sträuchern sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1 m (Länge x Breite) auszuführen.
- Zu den Pflanzungen sind Pflanzpläne im Rahmen der Ausführungsplanung zu erstellen und vor Ausführung mit der Stadt Bad Nenndorf einverständlich abzustimmen.
- 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 Unterhaltungsregeln) vorzunehmen.
- Pflanzschritte der sträucherartigen Anpflanzungen dürfen nur abschnittsweise in einem 5- bis 10-jährigen Turnus erfolgen.
- Grünlandschaft
- Wiesenanlage (Pflanzstreifen B)
- Für die Wiesenanlage in den Pflanzstreifen B ist Landschaftsrasen (RSM 71.2 Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern) oder Heide (RSM 71.2 Landschaftsrasen - Standard mit Heide) zu verwenden. Alternativ kann eine vergleichbare Regiosaatgutmischung verwendet werden.
- Wiesenanlage (Pflanzstreifen A, östlicher Teil der Maßnahmenfläche)
- Für die Wiesenanlage in den Pflanzstreifen A und im östlichen Teil der Maßnahmenfläche ist Regiosaatgut mit einem Gräseranteil von maximal 50 % zu verwenden.
- Extensivgrünland-Ansatz mit geringem Gräseranteil
- Auf dem südlichen Teil der Maßnahmenfläche westlich des Notizbaur-Grabens ist für die Ansaat von Extensivgrünland eine Regiosaatgutmischung mit einem Gräseranteil von maximal 30 % zu verwenden.
- Die Flächen zur Ansaat von Regiosaatgut sollten frei von starkwüchsigen Kräutern wie Ampfer, Acker-Kratzdistel und Brennnessel sein. Das Saatgut sollte in einer Dichte von 3-4 g/m<sup>2</sup> oberflächlich ausgebracht und mit einer Walze angekrätzt werden. Je nach Wüchsigkeit kann die Durchdringung des Saatgutes erforderlich sein.
- Alle Grünland-Anpflanzungen sind unter Beachtung der DIN 18917 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen und Saatbeteten) zu verwenden.
- Maßnahmenfläche: Naturnahe Ausgestaltung und Pflege des Regenrückhaltebeckens
- Zur Schaffung von wechsellagernden Offenböden in Uferbereichen und von südexponierten Flachwasserrassen sind die Böschungen mit einer Neigung von 1:3 bis 1:10 oder flacher zu versehen. Die Böschungen sind nicht mit Mutterboden anzudecken, eine Ernsaat soll unterbleiben.
- Die Sohle des Regenrückhaltebeckens ist strukturell mit mindestens 30 cm tiefen, möglichst dauerhaft gestauten Ausmündungen mit langen Uferlinien zu gestalten. Eine Mindestbreite ca. 300 m/große Ausmündung soll auf der gesamten Sohle eine Tiefe von mindestens 50 cm aufweisen.
- Zum Erhalt besonderer Röhrichte und Kleingewässer sind im Bereich des Regenrückhaltebeckens aufkommende Ufergehölze und Röhrichte in alle 3-4 Jahre im Zeitraum Oktober bis Februar abschnittsweise auf den Stock zu setzen bzw. zu mähen.
- Amphibienzone
- Zur Vermeidung von Amphibienwanderungen über die Bundesstraße sind westlich der Bundesstraße vom Durchlass Bontegarten in südliche Richtung auf einer Länge von 230 m und in nördliche Richtung bis auf 50 m über den dauerhaft gestauten Bereich fest installierte Amphibiensteine zu errichten und ihre Funktionsfähigkeit dauerhaft aufrecht zu erhalten.
- 9 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs
- 9.1 Schutzgut Boden und Landschaft
- Die Stadt Bad Nenndorf verfügt über den Ausgleichsflächenpool „Östlich Krater“ (Flurstücke Gemarkung Bad Nenndorf, Flur 19, Nummern 201, 302 und 254). Auf einer Teilfläche von 1046 m<sup>2</sup> soll im Rahmen eines Gesamtprojektes eine Sukzessionsfläche mit gruppenartigen Gehölzpflanzungen in den Randbereichen angelegt werden.
- Ein weiterer Teil der externen Kompensation erfolgt auf einem 2623 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche „Am Horster Weg“ (Gemarkung Bad Nenndorf, Flur 20, Flurstück 3102), die sich nordlich des Einmündungsbereiches Stadthager Straße / Horster Feld befindet.
- Die heutige Ackerfläche wird mit einem 5 m breiten Hochstaudenrain, einem 10 m breiten Gehölzrandstreifen und einer ca. 800 m<sup>2</sup> großen Infallpflanzung mit Bäumen ökologisch aufgewertet.
- 9.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
- Die artenschutzrechtliche Beurteilung hat ergeben, dass ein Felderchen-Revier und ein Rebhuhn-Revier auf geeigneten Flächen als auch von Felderchen- und Rebhuhn-Vorkommen im Maßnahmenbereich ausgewiesen werden.
- Fläche A: CEF-Maßnahme für Rebhuhn und Felderliche Gemarkung Wallinghausen, Flur 8, Nr. 9/2 in einer Größe von ~2650 m<sup>2</sup>
- Um die Habitatkapazität des Raumes zu erhöhen, soll die Fläche zukünftig nach folgenden, die Ansprüche sowohl von Rebhuhn als auch von Felderchen berücksichtigenden Grundsatzen bewirtschaftet werden:
- 1/3 der Fläche soll rotierend, jährlich wechselnd über eine wendende Bodenbearbeitung (pflügen oder grubben) im Frühjahr umgebrochen werden, so dass nach jeweils 4 Jahren ein erneuter Umbruch des jeweiligen Flächenanteils erfolgt.
- Eine Ernsaat von Pflanzensprossen erfolgt nicht. Die jeweils anderen Flächenanteile bleiben brach liegen.
- Damit zu Beginn der Brutzeit auf dem umgebrochenen Teil die Vegetation möglichst kurz und lückig ist, soll der Umbruch jeweils im Frühjahr (bis 31.3.) erfolgen. Zur Herstellung einer feinkörnigen Oberfläche kann ggf. ein weiterer Arbeitsschritt durchgeführt werden.
- Zur Reduzierung der Vegetationshöhe und zur Vermeidung von Problemflanzten soll die Gesamtlänge einmal im Jahr ab September / Oktober gemäß und das Mahlgut möglichst abgefahren werden.
- Zur Bekämpfung von Problemkräutern, wie z.B. Disteln kann in Abstimmung mit der uNB Mitte Juli eine Hochmahd erfolgen, wobei die Schnitt- oder Mulchhöhe mindestens 40 cm betragen soll.
- Auf die Verwendung von Düngung oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
- Sollte die Flächenentwicklung nicht wie gewünscht verlaufen, sind in Absprache mit der uNB Nachbesserungen möglich.
- Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Bad Nenndorf.
- Fläche B: CEF-Maßnahme für Rebhuhn Gemarkung der Stadt Bad Nenndorf, Flur 5, Teilfläche der Flurstücke 7316 und 7417 in einer Größe von ~7.450 m<sup>2</sup>
- Die Flächenentwicklung soll so erfolgen, dass die Hälfte der Fläche jeweils als Brache stehen gelassen wird, die andere Hälfte mit Gehölz in einem doppelten Saatreifenabstand eingesamt wird. Die Halbung ist in Langrichtung vorzunehmen.
- Nach der Ernte sollen die Gehölzstöpsel über Winter stehen gelassen werden und dieser Teil dann im Folgejahr als Substratgrünungsfläche entwickelt werden.
- Auf die Verwendung von Düngung oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
- Sollte die Flächenentwicklung nicht wie gewünscht verlaufen, sind in Absprache mit der uNB Nachbesserungen möglich.
- Die Maßnahmenfläche wird nachrichtlich übernommen und grundbuchlich gesichert.

Monitoring

Zur Sicherstellung der Wirksamkeit der Maßnahme ist in den ersten 3 Jahren eine ständige fachliche Begleitung der Maßnahme und Monitoring der Felderchen- und Rebhuhn-Vorkommen im Maßnahmenbereich durch eine im Antragszettel qualifizierte, sachkundige Person durchzuführen.

Zur Sicherung der Wirksamkeit der Maßnahme muss auch eine Nachsteuerung möglich sein (z.B. Verteilung und Bewirtschaftung der Brachestellen).

Der im Rahmen des Monitorings jährlich zu erstellende Bericht ist der Naturschutzbehörde jährlich bis spätestens Ende September vorzulegen.

10. 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 Versorgungsleiters dargestellt. Die exakte Lage der Leitung ist vor Baubeginn im erforderlichen Umfang zu überprüfen.

11. Einseitigkeit in Vorschriften

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

## Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

(§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

Es dürfen maximal 10% der jeweiligen Fassadenfläche betragen.

Die Einfriedungen der Grundstücke sind nur als sichtschrägige Metallgitterzäune mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Andere Materialien sind zulässig, sofern eine Sichtdurchlässigkeit von mindestens 50 % gewahrt bleibt.

Werbeanlagen und Beleuchtung im Außenbereich

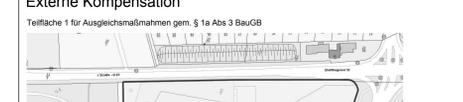
Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Gebäuderoofe und bis zu einer Größe von jeweils max. 10 m<sup>2</sup> zulässig. Es dürfen maximal 10% der jeweiligen Fassadenfläche betragen.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bei einer Breite von 1,0 m und einer Höhe von 10,0 m über Geländeoberfläche zulässig. Je Grundstück sind jeweils maximal 3 Fahnen zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 10,0 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit Blendwirkung,
- blinkende Werbeanlagen oder sonstige Lichtreklame mit Laufschrift o.ä.,
- sich bewegende Werbeanlagen.

Bei der Beleuchtung im Außenbereich der Gewerbebetriebe und bei Werbeanlagen sind Lampen und Leuchten zu verwenden, die inskattenfrei sind. Die Dauer der Beleuchtung von Werbeanlagen und der Außenbeleuchtung der Betriebe ist zeitlich zu begrenzen. Dies gilt für den Zeitraum von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr (Nachts), wenn dieser Zeitraum außerhalb der Betriebs- bzw. Geschäftszeiten liegt.

## Externe Kompensation



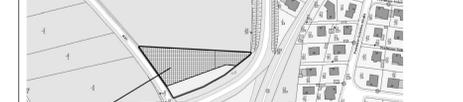
Flurstück 11 für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Bereich des Flurstückes innerhalb dessen der Ausgleich (teilweise) erfolgen kann. (ca. 1.046 m<sup>2</sup>)



Flurstück 12 für 9 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Bereich des Flurstückes innerhalb dessen der Ausgleich (teilweise) erfolgen kann. (ca. 2.623 m<sup>2</sup>)



Flurstück 13 für 9 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 BauGB