

**PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE**

**Präambel und Ausfertigung**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf diesen Bebauungsplan Nr. 20 a, „Lehnst-Nord“, 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen beschlossen.

Bad Nenndorf, den 06.03.2014

gez. *Olk*  
Bürgermeisterin

L.S.

gez. *Reese*  
Stadtdirektor

**1. Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am **15.02.2012** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **04.12.2013** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Nenndorf, den 06.03.2014

L.S.

gez. *Reese*  
Stadtdirektor

**2. Planunterlage**

Kartengrundlage - Liegenschaftskarte: Gemarkung: Bad Nenndorf, Flur: 20  
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 Juli 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.

ÖbVI Flebbe und Balke, Springe  
Springe, den 05.05.2014

S

gez. *Balke, ÖbVI*

**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](http://www.planhc.de)

S

gez. *i. Henckel*  
Planverfasser

**4. Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am **20.11.2013** dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die Öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Auslegungsbeschluss ist am **04.12.2013** ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **11.12.2013** bis einschl. **13.01.2014** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Nenndorf, den 06.03.2014

L.S.

gez. *Reese*  
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 **05.03.2014** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Nenndorf, den 06.03.2014

L.S.

gez. *Reese*  
Stadtdirektor

**6. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **28.05.2014** ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am **28.05.2014** rechtsverbindlich geworden.

Bad Nenndorf, den 30.05.2014

L.S.

gez. *Reese*  
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 20.01.2020

L.S.

gez. *M. Schmidt*  
Stadtdirektor

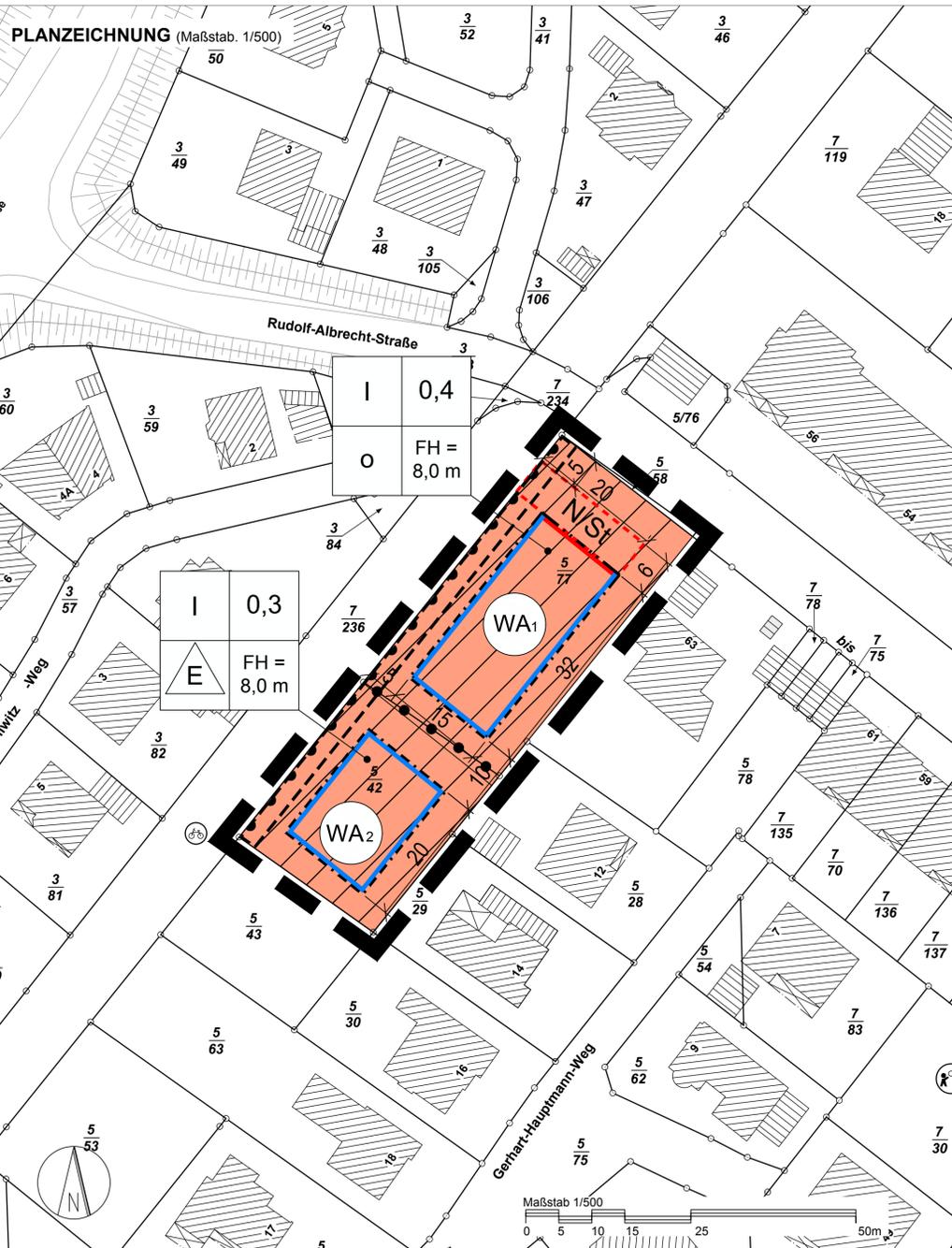
**8. Mängel der Abwägung**

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

Bad Nenndorf, den 20.01.2020

L.S.

gez. *M. Schmidt*  
Stadtdirektor



**PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I	0,4	Nutzungsschablonen • Zahl der Vollgeschosse: I (eins) • GRZ als Dezimalzahl: 0,3 bzw 0,4 • Bauweise: o (offene Bauweise) oder E (Einzelhäuser) • Höhe baulicher Anlagen in m über Firsthöhe: FH 8,0 m
O	FH = 8,0 m	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Baulinie

4. Verkehrsflächen, Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts- anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Art der baulichen Nutzung  
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1+2) sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen in Anwendung des § 1 (5) BauNVO nicht zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen

2. Höhe baulicher Anlagen  
Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstgrenze über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhe der Fahrbahnoberfläche des Fuß- und Radweges (Flurstück 7/236) mittig vor dem jeweiligen Grundstück. Die Firsthöhe wird auf 8,00 m über dem Bezugspunkt begrenzt.

3. Eintritt bestimmter Umstände  
Für die erstmalige Errichtung baulicher Anlagen im Bereich WA 1, die der Hauptzweckbestimmung des Gebietes entsprechen, ist die Baulinie maßgeblich.

4. Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten  
Garagen, überdachte Stellplätze und Neben- und Gemeinschaftsanlagen sind im Bereich WA 1 nur innerhalb der dafür festgesetzten Grenzen (N/St) zulässig. Die maximale Breite der Zufahrt zur Rudolf-Albrecht-Straße wird auf 10 m begrenzt. Der Bereich WA 2 wird über das Flurstück 5/29 erschlossen. Die mind. 2,5 m Breite Zufahrt ist über eine Grunddienstbarkeit abzusichern.

5. Stellplätze  
Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen.

6. Anzahl der Wohnungen  
Im Bereich WA 1 sind höchstens 3 Wohnungen zulässig. Im Bereich WA 2 ist maximal 1 Wohnung zulässig.

7. Pflanzmaßnahmen  
Im Bereich WA 1 sind innerhalb der Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken mindestens drei klein- bis mittelkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume oder hochstämmiger Obstbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Bereich WA 2 sind innerhalb der Freiflächen mindestens zwei klein- bis mittelkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume oder hochstämmiger Obstbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben in der Anlage der Begründung. Die Pflanzmaßnahmen sind nach Beginn der privaten Baumaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb der anschließenden Vegetationsperiode durchzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**HINWEISE**

1. Archäologische Denkmalpflege  
Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, 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. 05722/9566-15 oder Email: berthold@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.

2. Heilquellenschutz  
Der Geltungsbereich liegt in der weiteren Schutzzone des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Nenndorf. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

3. Rechtsgrundlagen  
• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 11.6.2013 I 1548.  
• Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 I 1548.  
• Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46)

Landkreis Schaumburg  
Stadt Bad Nenndorf  
Bebauungsplan Nr. 20 a  
„Lehnst-Nord“, 5. Änderung,  
M. 1 : 500  
ABSCHRIFT

