

## Präambel

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf diesen Bebauungsplan Nr. 95, Baugebiet: "Lehnhof" im Ortsteil Riepen, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Bad Nenndorf, 20.07.2020

L.S.

gez. Matthias

gez. Schmidt

Die Bürgermeisterin

Der Stadtdirektor

## Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und sonstige Vorschriften) in der jeweils gültigen Fassung:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.5.2017 (BGBl. I S.1298) geändert worden ist

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S.1057) geändert worden ist

- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 01.11.2011 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** 2012 in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S.46) für die Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

- **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)** in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.7.2009 (in Kraft getreten am 01.03.2010), zuletzt geändert am 29.05.2017

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 20.06.2018 die Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 95, Baugebiet: "Lehnhof" im Ortsteil Riepen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Nenndorf, 20.07.2020

L.S.

gez. Schmidt

Stadtdirektor

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 19.02.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 95, Baugebiet: "Lehnhof" im Ortsteil Riepen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 23.03.2020 bis zum 24.04.2020 einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.03.2020 gemäß § 4 (2) BauGB zur Stellungnahme bis zum 24.04.2020 aufgefordert.

Bad Nenndorf, 20.07.2020

L.S.

gez. Schmidt

Stadtdirektor

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat den Bebauungsplan Nr. 95, Baugebiet: "Lehnhof" im Ortsteil Riepen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Nenndorf, 20.07.2020

L.S.

gez. Schmidt

Stadtdirektor

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 95, Baugebiet: "Lehnhof" im Ortsteil Riepen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 08.08.2020 in Kraft getreten.

Bad Nenndorf, 10.08.2020

L.S.

gez. Schmidt

Stadtdirektor

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 95, Baugebiet: "Lehnhof" im Ortsteil Riepen ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung - nicht - geltend gemacht worden.

Bad Nenndorf, 10.08.2021

L.S.

gez. Schmidt

Stadtdirektor

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen; Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind somit nicht zulässig.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA wird die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Terrassen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf 50 % begrenzt.

### 2. Höhen baulicher Anlagen

Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen ist jeweils die Oberkante der im Bereich des Grundstücks verlaufenden Erschließungsstraße im fertig ausgebauten Zustand in der Mitte der anliegenden Grundstücksgrenze.

### 3. Garagen und Stellplätze

3.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind in den WA innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Innerhalb der Pflanzstreifen am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets sind Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß Ziffer 3 unzulässig.

### 4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den WA werden sonstige Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Antennenmasten für Richtfunkverkehr o.ä. sind mit Bezug auf § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

### 5. Maßnahmen zum Schallschutz

5.1 Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind in den von Überschreitungen betroffenen Bereichen (LPB III und LPB IV) am östlichen Rand des Plangebiets vorzugsweise, Außenwohnbereiche in jedem Fall auf der von der Riepener Straße (K 48) abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

5.2 In den Bereichen mit festgesetzten Anforderungen an das gesamte bewertete Bauschalldämmmaß von Außenbauteilen (LPB III + LPB IV) ist nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen; dies kann z. B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.

5.3 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 Außengeräuspegel als festgesetzt erreicht werden können.

### 6. Maßnahmen zur Grüngestaltung

6.1 Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein halb- bis hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelgroßer bis großer standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

6.2 Entlang des nördlichen und östlichen Randes des Baugebietes wird jeweils ein 3 m breiter Pflanzstreifen auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt. Dieser Streifen ist in ganzer Breite von 3 m mit standortgerechten Gehölzen gemäß der Pflanzliste unter Ziffer 6.3 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### 6.3 Liste einheimischer Sträucher für den Pflanzstreifen der Ziffer 6.2

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monosyna*), Hundstrose (*Rosa canina*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Feldahorn (*Acer campestre*).

## Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der nachfolgenden ÖBV umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95, Baugebiet "Lehnhof" im Ortsteil Riepen der Stadt Bad Nenndorf.

### § 2 Dachfarben

1) Für die Dacheindeckungen der Wohngebäude sind Dachsteine aus Ton oder Beton in den Farbtönen Rot oder Rotbraun unter Ausschluss glasierter Oberflächen zu verwenden.

2) Anlagen zur thermischen oder elektrischen Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

### § 3 Farbton

Für die in § 2 genannten Dachsteine sind die nachfolgend aufgeführten Farbton- und deren Zwischentöne nach dem Farbregister RAL 840-HR (für Farben mit matten Oberflächen) zulässig:

1) **Farbton Rot:** RAL 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot).

2) **Farbton Rotbraun:** 3003 (Rubinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 8004 (Kupferbraun), 8007 (Rehbraun), 8008 (Olivbraun), 8012 (Rotbraun), 8015 (Kastanienbraun) und 8024 (Beigebraun).

### § 4 Einfriedungen

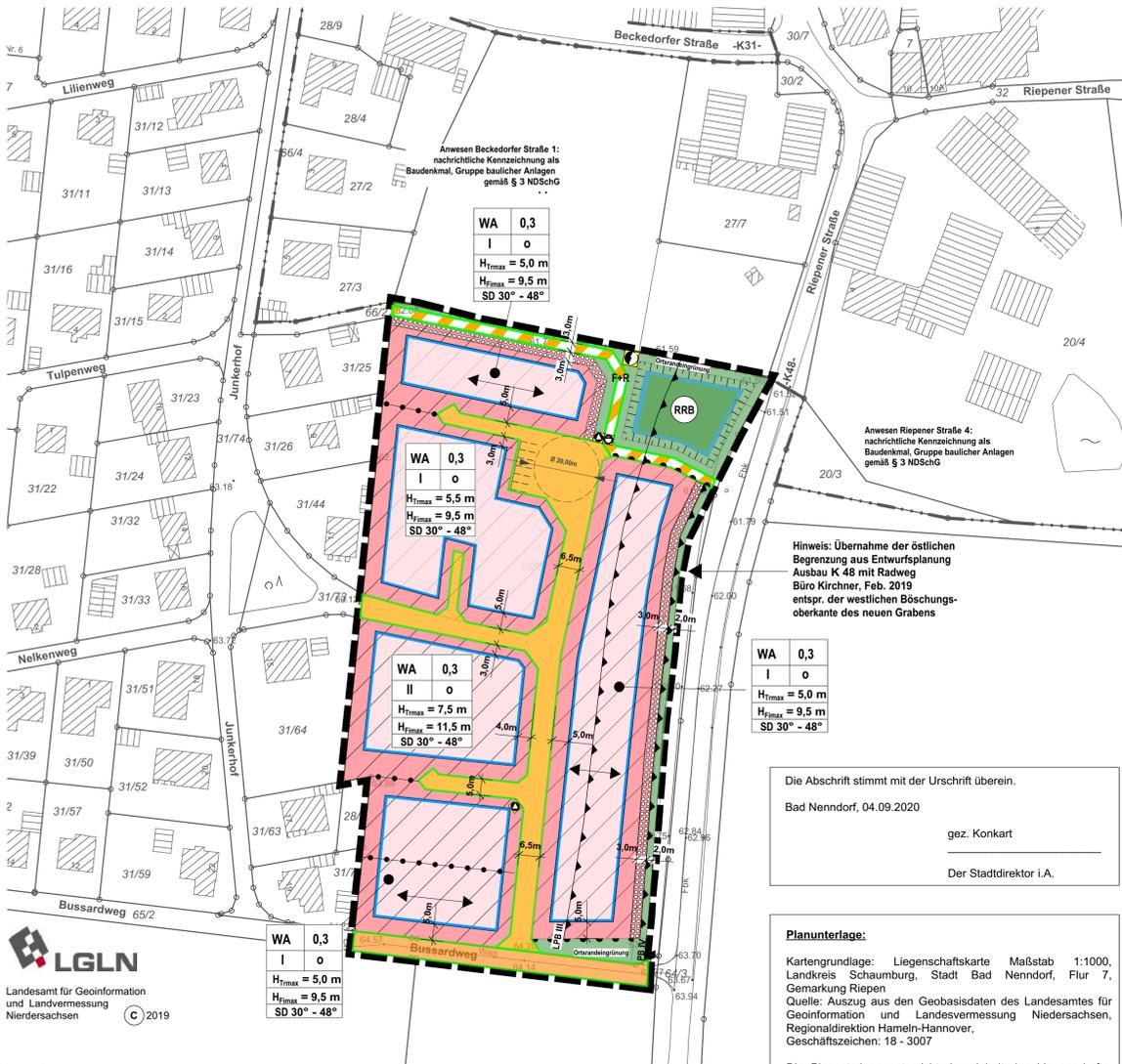
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,0 m (gemessen ab Fahrbahn- bzw. Wegeoberkante) nicht überschreiten.

### § 5 Grün- und Gartengestaltung

Die Gestaltung von Gartenfreibereichen mit Grob- und Feinschotter sowie Glasgranulat ("Schottergärten") ist unzulässig.

### § 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 1 bis 5 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.



Hinweis: Übernahme der östlichen Begrenzung aus Entwurfsplanung Ausbau K 48 mit Radweg Büro Kirchner, Feb. 2019 entspr. der westlichen Bauschlingsoberkante des neuen Grabens

WA 0,3  
I o  
H<sub>max</sub> = 5,0 m  
H<sub>max</sub> = 9,5 m  
SD 30° - 48°

Die Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Bad Nenndorf, 04.09.2020

gez. Konkart

Der Stadtdirektor i.A.

### Planunterlagen:

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000, Landkreis Schaumburg, Stadt Bad Nenndorf, Flur 7, Gemarkung Riepen  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Geschäftszeichen: 18 - 3007

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (auf dem Stand vom 18.04.2018). 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.

Springe, 03.09.2020

gez. Balke

Martin Balke ÖbVI  
Vermessungsbüro Balke und Westphal  
Bahnhofstraße 30, 31832 Springe

10) Boden ist schichtgetreu ab- und aufzutragen. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten muss ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und mit entsprechendem Schutz vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731).

11) Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften ist zu vermeiden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sind Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen auszuliegen werden. Besonders bei diesen Böden ist auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden zu achten, um Strukturschäden zu vermeiden.

12) Im Plangebiet können Emissionen aus den umliegenden Betrieben mit Tierhaltung in Form von Gerüchen und Stäuben auftreten.

### Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Tabelle 8 der DIN 4109)

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel | Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien  | Räumarten Aufenthaltsräume in "Wohnungen", Überwachungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichts- und ähnliche | Büroräume* und ähnliche |
|------------------|-----------------------------|---|--|-------------------------|
|                  | in dB(A)                    | erf. R <sub>w,es</sub> des Außenbauteiles in dB |  |                         |
| I                | bis 55                      | 35  | 30   | 30                      |
| II               | 56 bis 60                   | 35  | 30   | 30                      |
| III              | 61 bis 65                   | 40  | 35   | 30                      |
| IV               | 66 bis 70                   | 45  | 40   | 35                      |
| V                | 71 bis 75                   | 50  | 45   | 40                      |
| VI               | 76 bis 80                   | 2)  | 50   | 45                      |
| VII              | >80                         | 2)  | 2)   | 50                      |

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

\* Schutzbedürftige Räume sind Aufenthaltsräume, soweit sie gegen Geräusche zu schützen sind. Aufenthaltsräume sind insbesondere Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer.

## Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

### Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß, z.B.) (§ 20 BauNVO)

H<sub>max</sub> = 5,0 m max. Traufhöhe ab Höhenbezug, z.B. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

H<sub>max</sub> = 9,5 m max. Firsthöhe ab Höhenbezug, z.B. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

SD 30° - 48° Satteldach 30° bis 48° (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

### Bauweise, Baugrenzen

O offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (mit durchgezogener Bestimmungslinie) (Ziffer 3.5 PlanZV)

### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (mit Straßenbegrenzungslinie) (Ziffer 6.1 PlanZV)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (F+R = Fuß- und Radweg) (Ziffer 6.1 PlanZV)

### Grünflächen

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandgrünung" (Ziffer 9 PlanZV)

Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (auf privatem Grundstück) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

### Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Regenrückhaltebecken RRB für Aufnahme und Ableitung von Niederschlagswasser (Ziffer 10.2 PlanZV)

### Flächen für Versorgungsanlagen

Trastation / Anfahrtsammelplatz / Abwasserpumpwerk (unter Flur) (Ziffer 7. PlanZV)

### Sonstige Planzeichen

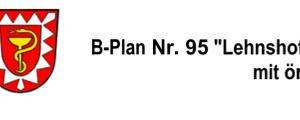
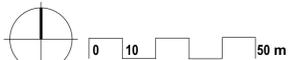
Umgestaltung von Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmpegelbereiche (LPB III / IV) gemäß DIN 4109) (Quelle: Gutachten GTA Nr. B 721895, Anlage 5.5)

Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen (Ziffer 15.14 PlanZV)

Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfahrichtung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (Ziffer 6.4 PlanZV)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans; die östliche Grenze des Geltungsbereiches liegt auf der Oberkante der Böschung des neu geplanten Straßengrabens an der K 48 (Ziffer 15.13 PlanZV)



## Stadt Bad Nenndorf

### B-Plan Nr. 95 "Lehnhof" im Ortsteil Riepen

### mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



## Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Planverfasser im Auftrag der Stadt Bad Nenndorf:

## Stadtlandschaft

Planungsgruppe für Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung  
Lister Meile 21 - 30161 Hannover  
Tel. (0511) 14391 Fax. (0511) 15338  
Harald.Meyer@stadtlandschaft.de

ABSCHRIFT