

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NdsBO) und des § 56 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoVG), jeweils in der zum Satzungsbeschluss geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf diesen Bebauungsplan Nr. 102 „Westlich Hohes Feld“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebstliegenden Textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Bad Nenndorf, den 16.12.2022

gez. M. Matthias Bürgermeister

gez. M. Schmidt Stadtdirektor

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 21.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bad Nenndorf, den 16.12.2022

gez. M. Schmidt Stadtdirektor

gez. M. Schmidt Stadtdirektor

2. Planunterlage

Kartengrundlage - Liegenschaftskarte: Gemarkung: Bad Nenndorf, Flur: 2 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).

Ovbi Balke und Westphal Springs, den 06.01.2023

gez. Martin Balke (Ovbi)

3. Planverfasser

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

Bad Nenndorf, den 15.12.2022

gez. I. Henckel Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 15.06.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die Öffentliche Auslegung beschlossen.

Bad Nenndorf, den 16.12.2022

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 14.12.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Bad Nenndorf, den 16.12.2022

gez. M. Schmidt Stadtdirektor

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Nenndorf, den 19.12.2022

gez. M. Schmidt Stadtdirektor

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

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

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

Bad Nenndorf, den .....

Stadtdirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung
Innerthalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude (Nr. 1), die Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schrank- und Speisekühlräume (Nr. 2), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 3) allgemein zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden i.V. mit § 1 Abs. 6 ausgeschlossen und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Gebäudehöhe
Die maximalen Gebäudehöhen (Traufhöhe = TH / Firsthöhe = FH) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wie folgt begrenzt:

• bei einem (I) Vollgeschoss, TH = 4,5 m / FH = 9,5 m
• bei zwei (II) Vollgeschossen, TH = 7,0 m / FH = 12,0 m

§ 4 Nebenanlagen, Carports und Garagen
Innerthalb der WA-Gebiete sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 18 BauNVO auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Bereich der Vorgartenzonen) bis zu einer Tiefe von 3 m Nebenanlagen, Carports (offene Klängargen) und Garagen nicht zulässig (§ 14 und § 12 Abs. 6 BauNVO).

§ 5 Stellplätze für Pkw
Je Wohninheit von Einzel- und Doppelhäusern sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

§ 6 Nutzung der solaren Strahlungsenergie
Die im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB die nutzbaren Dachflächen der Planzeichnung und der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmodulfläche).

§ 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Innerthalb der Flächen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden, die für den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen sind die Ver- und Entsorgungsträger zuständig.

§ 8 Festsetzung des passiven Schallschutzes
Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte des Beblatts 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch den Verkehrslärm der Nenndorfer Straße um bis zu 4 dB am Tage und um bis zu 1 dB nachts sind in den betroffenen Bereichen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm vorzusehen.

In den Teilen des Plangebiets mit festgesetzten maßgeblichen Außengrenzniveaus ab 59 dB sind die sich aus dem maßgeblichen Außengrenzniveau nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu erfüllen.

§ 9 Befestigung öffentlicher Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen entlang des Wirtschaftswegs sind mit einer artenreichen Extensiv-Grünlandmischung mit einem Anteil kräutler Blütenpflanzen von mind. 70% und einem Anteil von max. 30% Gräsern („Blumenwiese“, vgl. Hinweise) anzulegen. Die Blümenwiese ist 2-3 mal pro Jahr ab Anfang Juni zu mähen.

§ 10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Innerthalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 und Abs. 6 BauGB sind artenreiche, freiwachsende Gehölze aus standortheimischen Baum- und Sträucherarten zu pflanzen und zu unterhalten (Artenauswahl siehe 1a). Die Pflanzung ist aus standortgerechten Bäumen als Hecker mit einer Höhe von mind. 1,50 m und aus standortgerechten Sträuchern mit einer Höhe von mind. 60 cm herzustellen.

§ 11 Insektenfreundliche Beleuchtung
Als technische Vorkaution zum Schutz, Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist im Zuge der Planung der Außenbeleuchtung Schaumburg Landschaftsplanung zu berücksichtigen.

§ 12 Anzupflanzende Bäume - an Verkehrswegen und auf Stellplätzen
Entlang von Verkehrswegen sind mindestens 15 großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm oder mittel- und kleinkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12/15 cm (jeweils in 1 m Höhe) als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

§ 13 Artenauswahl standortgerechte, heimische Bäume, Sträucher und sonstiger Grünflächen
Die Artenauswahl standortgerechte, heimische Bäume, Sträucher und sonstiger Grünflächen sind die Anforderungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes § 50 ff zu beachten.

§ 14 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallverwertung, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

§ 15 Versorgungsfläche Abwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Hier: Standort Pumpstation (Schmutzwasser)

§ 16 Grünflächen
Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

§ 17 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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)

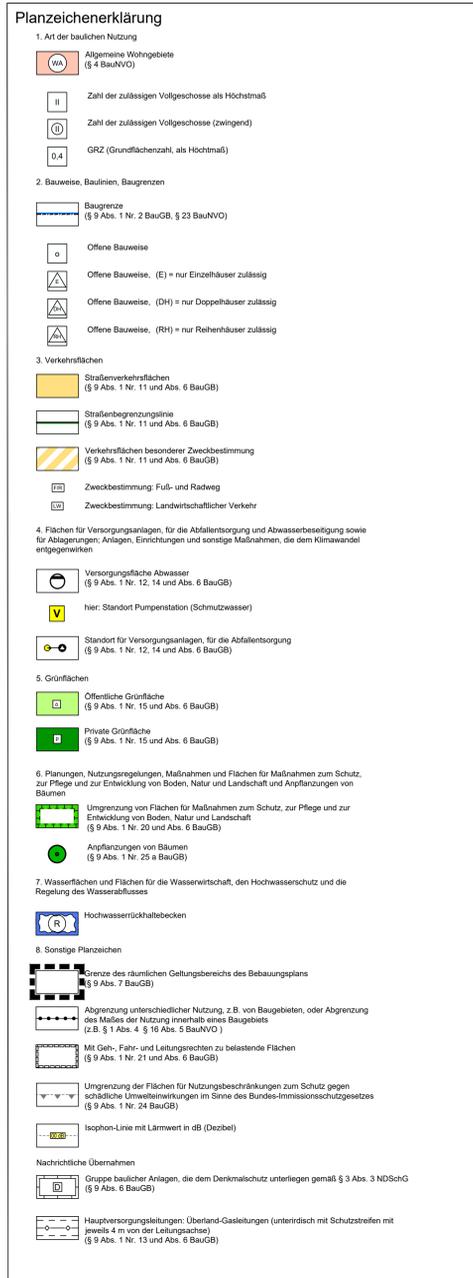
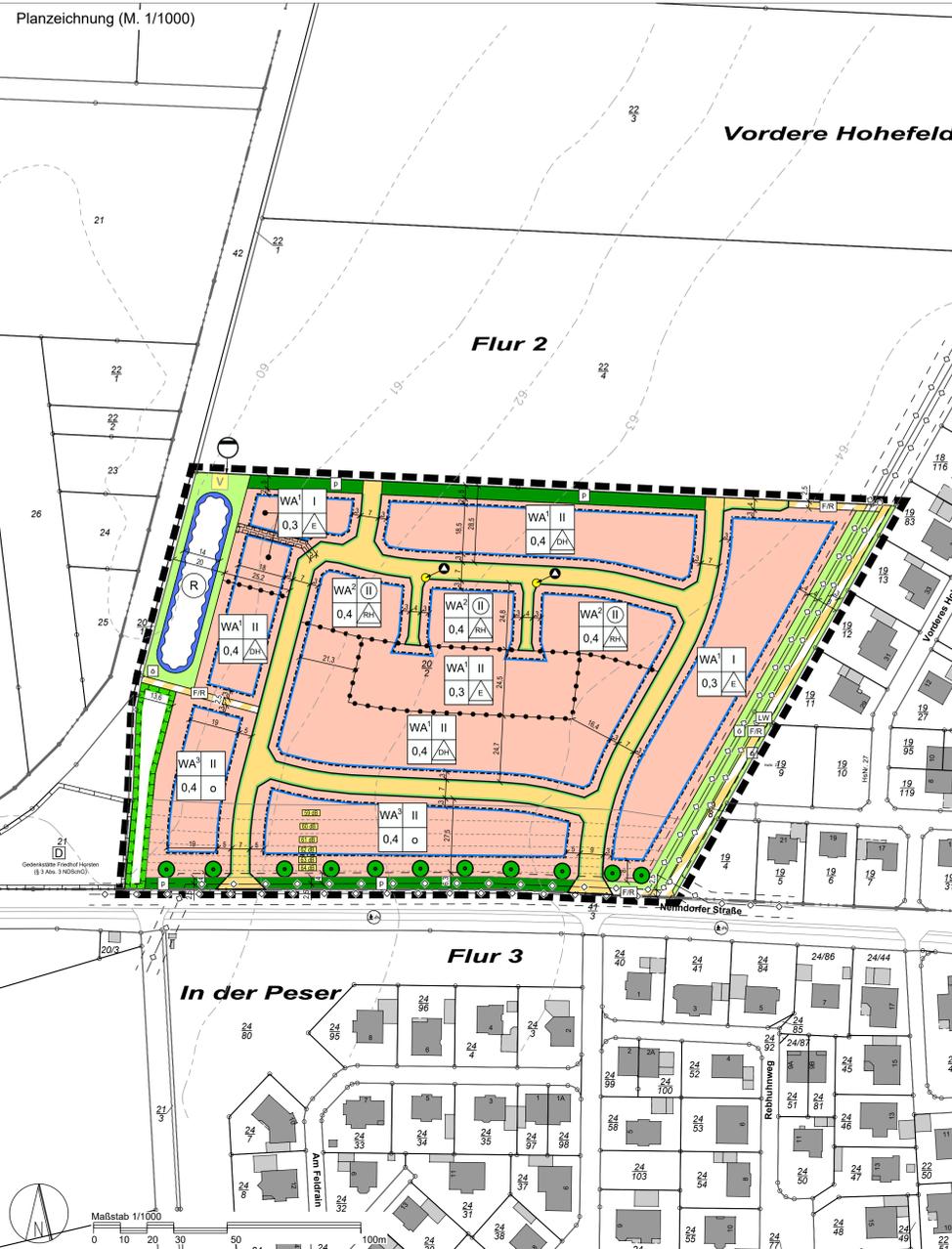
§ 18 Wassereflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

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

§ 20 Nachrichtenliche Überschriften
Gruppe baulicher Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen gemäß § 3 Abs. 3 NdsSchG (§ 9 Abs. 6 BauGB)

§ 21 Hauptversorgungsleitungen, Überland-Gasleitungen (unterirdisch mit Schutzstreifen mit jeweils 4 m vor der Leitungsachse) (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

§ 22 Isophon-Linie mit Lärmwert in dB (Dezibel)



§ 12 Zuordnung zu Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Die in den § 9 Abs. 9 und 10 festgesetzten Flächen und Maßnahmen werden gesamtseitlich zum Ausgleich den mit dem Plangebiet verbundenen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

§ 13 Artenauswahl standortgerechte, heimische Bäume, Sträucher und sonstiger Grünflächen
Die Artenauswahl standortgerechte, heimische Bäume, Sträucher und sonstiger Grünflächen sind die Anforderungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes § 50 ff zu beachten.

§ 14 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallverwertung, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

§ 15 Versorgungsfläche Abwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Hier: Standort Pumpstation (Schmutzwasser)

§ 16 Grünflächen
Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

§ 17 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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)

§ 18 Wassereflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

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

§ 20 Nachrichtenliche Überschriften
Gruppe baulicher Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen gemäß § 3 Abs. 3 NdsSchG (§ 9 Abs. 6 BauGB)

§ 21 Hauptversorgungsleitungen, Überland-Gasleitungen (unterirdisch mit Schutzstreifen mit jeweils 4 m vor der Leitungsachse) (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

§ 22 Isophon-Linie mit Lärmwert in dB (Dezibel)

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
Zur Sicherung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten eines Feldlerchen-Revers und eines nur teilweise betroffenen Feldlerchen-Revers ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) eine mindestens 2.500 m2 große Ackersiede der Fläche Gemarkung Gem. Horsten, Flur 2, Flur 28 als jährliche Brache mit Umbruch ab 2. Jahre im Frühjahr bis 1.3. zu bewirtschaften.

Landwirtschaftliche Immissionen
Es wird darauf hingewiesen, dass es zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Geräuschen, Geräuschen und Stauben kommen kann. Diese werden durch den landwirtschaftlichen Verkehr sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufen. Sie können je nach Standort und Witterungsverlauf auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. Mähroboter, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im landlichen Raum ortsüblich und von den Anwohnern zu tolerieren.

Förderung des Klimaschutzes
Für die zu errichtenden Gebäude sind energetische Standards anzustreben, die über die aktuell gültigen gesetzlichen Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) hinausgehen (besser als KW 70, Stand von 2021).

RECHTSGRUNDLAGEN
• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I, S. 1726)

• Planzonenverordnung (PlanzV) vom 10. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, 1802)

• Planzonenverordnung (PlanzV) vom 10. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, 1802) geändert worden ist.

• Niedersächsisches Bauordnung (NdsBO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 339)

• Niedersächsisches Bauordnung (NdsBO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 339)

• Niedersächsisches Bauordnung (NdsBO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 339)

• Niedersächsisches Bauordnung (NdsBO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 339)

• Niedersächsisches Bauordnung (NdsBO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 339)

• Niedersächsisches Bauordnung (NdsBO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 339)

• Niedersächsisches Bauordnung (NdsBO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 339)

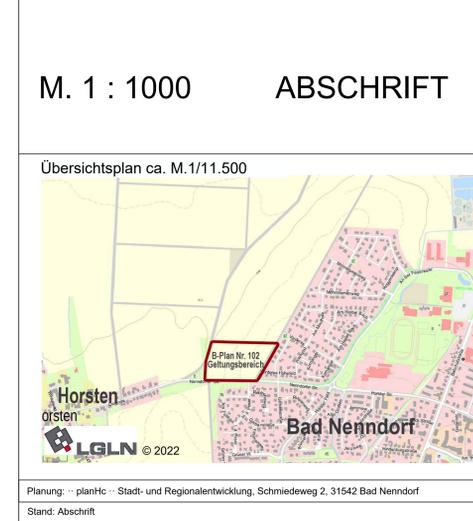
• Niedersächsisches Bauordnung (NdsBO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 339)

• Niedersächsisches Bauordnung (NdsBO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 339)



Landkreis Schaumburg
Stadt Bad Nenndorf
Bebauungsplan Nr. 102 "Westlich Hohes Feld" mit örtlicher Bauvorschrift

M. 1 : 1000 ABSCHRIFT



Planung: planHo - Stadt- und Regionalentwicklung, Schmiedeweg 2, 31542 Bad Nenndorf
Stand: Abschrift