

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Präambel und Ausfertigung
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) i. d. F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2013 (Nds. GVBl. S. 307) hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf diesen Bebauungsplan Nr. 39 "Harrenhorst", 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) beschlossen.

Bad Nenndorf, den 21.07.2023
gez. Matthias Bürgermeister
gez. M. Schmidt Stadtdirektor

1. Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 18.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Aufgrund der fehlenden Bekanntmachung wurde der Aufstellungsbeschluss in der Ratsitzung am 28.06.2023 erneut bestätigt.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.07.2023 im Amtsblatt für die Samtgemeinde Nenndorf bekannt gemacht.

Bad Nenndorf, den 18.08.2023
gez. M. Schmidt Stadtdirektor

2. Planunterlage
Kartengrundlage - Liegenschaftskarte: Gemarkung: Stadt Bad Nenndorf, Flur: 23 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 März 2021). 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.

ÖbVl
Balke und Westphal, den 18.08.2023
gez. Martin Balke

3. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
planHc - Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Ivar Henckel, Architekt, Stadtplaner (AK Nds, SRL), Schmiedeweg 2, 31542 Bad Nenndorf, www.planhc.de
21.07.2023
gez. I. Henckel Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 19.01.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 "Harrenhorst", 4. Änderung zugestimmt und die Öffentliche Auslegung beschlossen.
Der Auslegungsbeschluss ist am 05.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.02.2022 bis einschl. 15.03.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Nenndorf, den 21.07.2023
gez. M. Schmidt Stadtdirektor

4a. Erneute öffentliche Auslegung / beschränkte Beteiligung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 14.09.2022 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 26.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.12.2022 bis einschl. 23.12.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und wurden in dieser Zeit in das Internet gemäß § 4a Abs. 4 BauGB eingestellt. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.
Bad Nenndorf, den 21.07.2023
gez. M. Schmidt Stadtdirektor

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat den Bebauungsplan Nr. 39 "Harrenhorst", 4. Änderung, einschl. der ÖBV nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Nenndorf, den 21.07.2023
gez. M. Schmidt Stadtdirektor

6. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 39 "Harrenhorst", 4. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.07.23 im Amtsblatt für die Samtgemeinde Nenndorf, als Bekanntmachung der Stadt Bad Nenndorf bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 28.07.23 rechtsverbindlich geworden.

Bad Nenndorf, den 18.08.2023
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.
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bad Nenndorf, den .....
Stadtdirektor

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN (PlanzV 90)

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
WB Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o offene Bauweise
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
GRZ (Grundflächenzahl)
Festsetzung der maximalen Traufhöhe in Meter über NN
Festsetzung der maximalen Firsthöhe in Meter über NN
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baulinie
Baugrenze
3. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung (temporär, an Abholtagen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
5. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
ST = Einstellplätze, TGA = Tiefgarage
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
6. Nachrichtliche Übernahmen / Darstellungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs vom Ursprungsbebauungsplan/Planänderungen
Einzeldenkmal (3 Abs. 2 NDSchG)
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (mit Höhenangabe in m üNN, - nachrichtlich, hier: Kanaldeckel)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Art der baulichen Nutzung
(1) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude (Nr. 1), der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (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.
(2) Innerhalb des festgesetzten Besonderen Wohngebietes (WB) gem. § 4a BauNVO sind nach § 4a Abs. 2 BauNVO Wohngebäude (Nr. 1), sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 3), Geschäfts- und Bürogebäude (Nr. 4) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 5), allgemein zulässig. Alle zulässigen Nutzungen, die nicht dem Wohnen dienen, sind auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss zu beschränken.
Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4a Abs. 2 BauNVO Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften (Nr. 2) und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4a Abs. 3 BauNVO werden i.V. mit § 1 Abs. 6 ausgeschlossen und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
§ 2 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen
Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete wird die Anzahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf 2 je Wohngebäude begrenzt.
§ 3 Tiefgaragen und Zufahrten
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die begrünzten Flächenanteile der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für (Tief-) Garagen kann gemäß § 21a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Im Bereich WB ist für Zufahrten bei der Ermittlung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung in geringfügigem Ausmaß zulässig. Auf den Grundstücken sind weitere Stellplätze (ST) außerhalb der Signatur zulässig.
§ 4 Baulinie
Bei Baugrundstücken mit einer abschnittswisen Baulinie gem. § 23 Nr. 2 BauNVO muss mit den Hauptbaukörpern auf dieser Linie gebaut werden. Eine Überschreitung der Baulinie in Richtung Straßraum wird für die Hauptbaukörper nicht zugelassen. Auf der Grundlage des § 21 Abs. 1 BauGB können Ausnahmen für untergeordnete Bauteile wie Vor-/Rücksprünge, Erker, Balkone, Vordächer, Eingangsüberdachungen, Dachüberstände um bis zu 1,00 m zugelassen werden. Es kann zudem ein Abrücken der Bebauung um bis zu 1,00 m in Richtung der Baufläche als Ausnahme zugelassen werden.
§ 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Innerhalb der Flächen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Die Fläche darf zudem nicht überbaut werden. Für den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen sind die Ver- und Entsorgungsträger zuständig.
§ 6 Anpflanzung von Sträuchern
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Die Sträucher sind 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweise (Leistungsauswahl standortgerechte, heimische Sträucher)
Die Pflanzmaßnahmen sind nach Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.
§ 7 Artenschutz
Um keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen, wird zum Schutz von Brutvögeln eine Bauzeitregelung definiert. Das Fällen und Roden von Gehölzen ist nur außerhalb der Vegetationsperiode (in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht zwischen 1. März und 30. September) zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- § 1 Dächer und Dachneigungen
(1) Für den Bereich des WB 1 gilt:
Im Bereich des WB 1 sind die Dächer von Hauptgebäuden in Form von Sattel-, Waln- oder Mansarddächern auszuführen. Sie haben eine symmetrische Neigung aufzuweisen.
Sattel- und Walmdächer sind mit einer Neigung zwischen 40° und 50° auszubilden. Mansarddächer haben max. 2/3 der Höhe mit 65° bis 75° und max. 2/3 der Höhe mit 30° bis 40° Neigung aufzuweisen.
Die Dächer sind mit einer Trauflinie zur Straße auszurichten. Die Trauflinie ist mit senkrecht aufgehenden Flächen von Zwerchgiebeln zu durchbrechen. Die Zwerchgiebel sollen eine Breite von 1/3 bis 2/3 der jeweiligen Fassadenbreite umfassen. Für Zwerchgiebel sind alle Dachformen und auch die Nutzung als Dachterrasse zulässig.
Dachgauben sind bis zu max. 2/3 der jeweiligen Dachlänge (an der Traufe gemessen) in der sie sich befinden zulässig. Für Dachgauben sind alle Dachformen zulässig.
Für Dacheindeckungen sind graue, rote oder braune Ziegel oder graue Dachplatten aus Naturstein (z.B. Schiefer) oder Metall (z.B. Zinkblech oder Aluminium) zu verwenden. Windfänge, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Dachterrassen, Balkone, Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind von dieser Regelung ausgenommen.
(2) Für die Bereiche des WB 2 und des WA gelten keine Gestaltungsanforderungen an Dächer.

- § 2 Festsetzung von Höhen
(1) Die maximale Traufhöhe (TH max) wird für das Hauptgebäude Parkstraße 6 auf 96,5 m über NN und für das Hauptgebäude Parkstraße 6 auf 98,0 m über NN festgesetzt. Für beide Gebäude wird die maximale Firsthöhe auf 102,5 m über NN begrenzt.
(2) Die maximale Traufhöhe (TH max) der Hinterliegerbebauung (WB 2 und WA) wird auf 98,0 m über NN festgesetzt. Bei der Ausbildung von geneigten Dächern wird die maximale Firsthöhe auf 102,5 m über NN begrenzt.
Die maximale Traufhöhe wird hierbei definiert als Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachtauh. Bei Flachdächern entspricht die TH max der maximalen Gebäudehöhe.
Als Bezugspunkt dient der vorhandene Kanaldeckel in der Parkstraße, der mit einer Höhe von 88,4 m über NN eingemessen ist. Der Bezugspunkt wird nachrichtlich dargestellt.
§ 3 Fassaden
Die dem öffentlichen Raum zugewandten Außenwände der Fassaden sind auszubilden mit roten bis rotbraunen Ziegeln oder hellem Putz mit einem geringen Sättigungsgrad (je nach ACC-System) und einem hohen Helligkeitsgrad (mindestens 85 nach ACC-System). Je Gebäude ist nur ein Grundfarbton zu verwenden.
Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Türen, Fenster-/faschen, Dekorelemente) sowie Sockelbereiche können in anderen Materialien und Farben ausgebildet werden. Graphische Zeichen, Bilder oder Symbole an oder auf Fassaden sind nur zulässig, wenn sie den Vorgaben von Werbeanlagen entsprechen (sh. § 4 der ÖBV).
Satellitenschüsseln und sonstige technische Anlagen (z.B. Klimaaggregate) sind an direkt zum öffentlichen Raum gewandten Fassaden und Dächern nicht zulässig.
§ 4 Werbeanlagen
Für den Bereich des WB 1 gilt: Werbeanlagen sind nur an dem Gebäude der Leistung, begrenzt auf das Erdgeschoss und die Brustungzone des 1. Obergeschosses, zulässig. Werbeanlagen sind an die Fassade anzubringen.
Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbungen) dürfen
• eine Höhe von 60 cm nicht überschreiten und max. 25 cm ausragen.
• nur auf einer Höhe der Fassade bzw. des Fassadenabschnitts angebracht werden und
• keine gestaltprägenden Dekor- und Konstruktionselemente der Fassade überdecken.
Werbeanlagen haben sich in ihrer Lage und Dimension auf die darunter liegende Fassadengestaltung (insbesondere Fenster und Türen) zu beziehen.
Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) sind bis zu einer Größe von max. 1 qm zulässig und dürfen nicht leuchten.
Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Tagesleuchtfarben und Reflexfarben sowie mit wechselndem oder bewegtem Licht.
An Schaufenstern dürfen Werbeklaketten und Werbefolien nur bis zu einer Größe von 50 % der Glasfläche des jeweiligen Fensters angebracht werden.
§ 5 Festsetzungen zur Grünordnung
(1) Zum Schutz der ökologischen Leistung- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Verbesserung des ökologischen Kleinklimas sind Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke bis auf Terrassen, Zuwegungen, Stellflächen etc. unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Wasserdichte oder nicht durchwurzelfähige Materialien (Folien, Vliese) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialstiftungen bedeckte Flächen, in welcher diese Materialien das hauptsächlich Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sog. Schottergärten) sind unzulässig.
(2) Begrünung der Tiefgarage: Das Dach der festgesetzten Tiefgarage ist als Grünfläche anzulegen. Die Anlage von Terrassen bis zu einer Gesamtgröße von 30 m² ist zulässig.
Hinweis zur ÖBV, Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig nach § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 1 - 5 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

HINWEISE

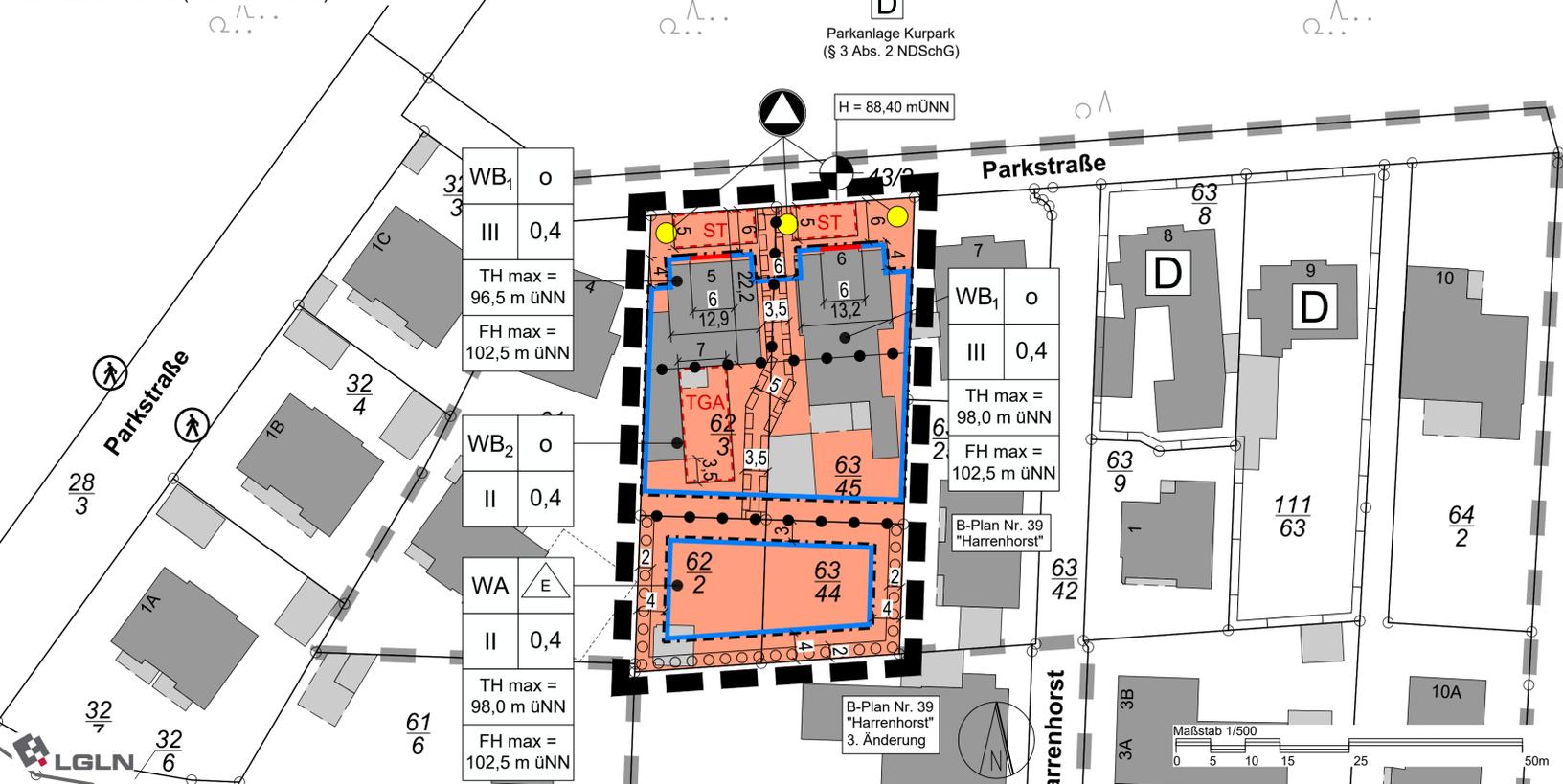
Archäologische Denkmalpflege
Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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.

Heilquellenschutz
Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone II (engere Schutzzone) des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist zu beachten.
Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der engeren Schutzzone sind Bodeneingriffe tiefer 2 m gemäß der Heilquellenschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig.
Die Errichtung und der Betrieb von Brunnenanlagen sowie von Anlagen zur themischen Nutzung des Untergrundes sind nicht zulässig bzw. sind mit der Unteren Wasserbehörde im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Belangen der Heilquellenschutzgebietsverordnung abzustimmen.
Auf die Ausführungen zum Heilquellenschutz wird auf die Kapitel 4.2.6 „Heilquellenschutzgebiet“ der Begründung hingewiesen
Artenauswahl standortgerechte, heimische Sträucher
Hasel - Corylus avellana, Weißdorn - Crataegus laevigata, Schwarzer Holunder - Sambucus nigra, Salweide - Salix caprea (Auswahl)
Bodenschutz
Der Mutterboden ist vor Überbauung sowie sonstigen Veränderungen der Erdoberfläche abzuschleppen, in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu verwerten (vergleiche § 202 BauGB).
Auf die Ausführungen zur geotechnische Erkundung des Baugrundes wird auf die Kapitel 4.2.7 „Baugrund“ der Begründung hingewiesen.
Baumschutz
Während der Baumaßnahmen sind die zu erhaltenen Gehölze gemäß DIN 19920 und RAS-LP 4 vor Beeinträchtigungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen. Grundsätzlich ist der gesamte Wurzelbereich vor negativen Beeinträchtigungen wie Abgrabungen, Verdichtungen durch Lagerung, Überfahren, Vernässung, Bodenauflauf usw. zu schützen. Als Wurzelbereich gilt diesbezüglich die Bodenoberfläche unter der Krone (Kronentraufe) zzgl. 1,5 m (bei säulenförmigen Bäumen 5,0 m) nach allen Seiten. Dieser Bereich ist bei Bauarbeiten mit einem 2 m hohen ortsfesten Zaun zu schützen. Die Fläche innerhalb des Schutzzones darf nicht als Lager- oder Stellfläche misbraucht werden. Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im definierten Wurzelbereich nicht hergestellt werden.

Abriß von Gebäuden
Im Vorfeld von Abrißarbeiten von Gebäuden werden artenschutzrechtliche Untersuchungen in Bezug auf gebäudebewohnende Arten erforderlich, um keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind anschließend zu dokumentieren und bei der Feststellung von Lebensstätten bzw. Habitaten besonders geschützter Arten der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg mitzuteilen.
Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien zum Zweck der Förderung des Klimaschutzes
Für die neu zu errichtenden Gebäude sind energetische Standards anzustreben, die über die aktuell gültigen gesetzlichen Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) hinausgehen (besser als KfW 70, Stand von 2021). Innerhalb des Plangebietes sollen daher nur Wohngebäude zugelassen werden, die den energetischen Standard von KfW 55 oder besser aufweisen. Dies wird durch einen zwischen der Stadt Bad Nenndorf und dem Erschließungsträger/Bauherren abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gesichert. Darin wird ferner dargelegt, dass in Grundstückskaufverträgen diese Verpflichtung an die späteren Grundstückseigentümer weitergegeben wird.

RECHTSGRUNDLAGEN
• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
• Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
• Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PLANZEICHNUNG (Maßstab: 1/500)



Landkreis Schaumburg

Stadt Bad Nenndorf



Bebauungsplan Nr. 39 "Harrenhorst"
4. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)

M. 1 : 500 ABSCHRIFT

