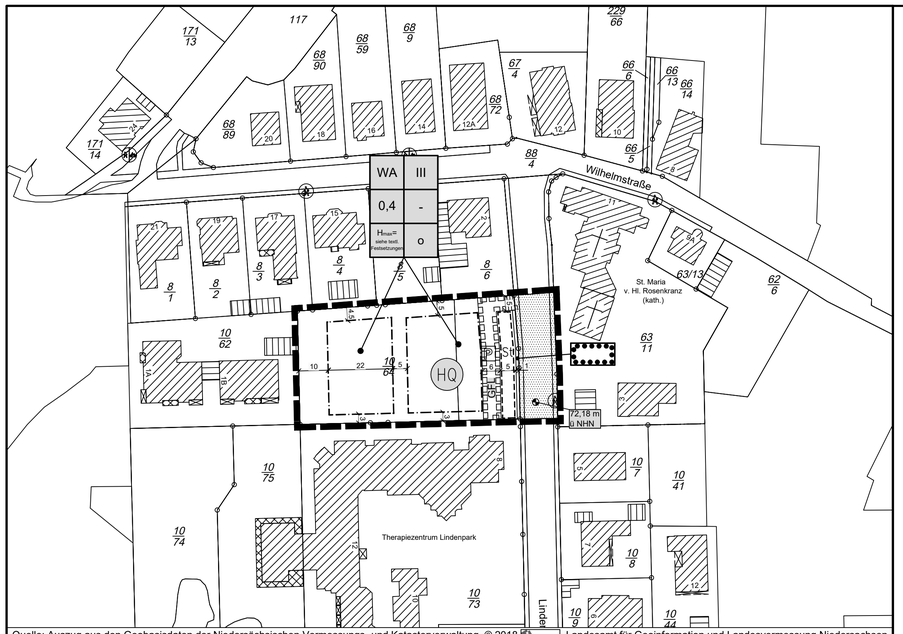

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Präambel des Bebauungsplanes
(einschl. örtlicher Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und dem § 84 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf diese 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 A "Lehnhast Nord", einschl. örtlicher Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Bad Nenndorf, den 28.02.2019

gez. Matthias ..... Bürgermeisterin

gez. M. Schmidt ..... Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 15.11.2017 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 A "Lehnhast Nord", einschl. örtlicher Bauvorschriften, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB am 24.01.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Nenndorf, den 28.02.2019

gez. M. Schmidt
.....
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Gemarkung: Bad Nenndorf
Flur: 20

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2018 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: L4-19/2018, Stand vom 18.01.2018).

Rinteln, den 26.02.2019
LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln

gez. S. Kuhnt
.....
(VmOR)

Planverfasser

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 A "Lehnhast Nord", einschl. örtlicher Bauvorschriften, wurde ausgearbeitet vom:

Planungsbüro REINOLD
Seetorstraße 1a - 31737 Rinteln
Tel. 05751 - 9646744 Fax: 05751 - 9646745

Rinteln, den 22.02.2019

gez. Reinold
.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 20.06.2018 dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 A "Lehnhast Nord", einschl. örtlicher Bauvorschriften, und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.07.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 A "Lehnhast Nord", einschl. örtlicher Bauvorschriften, und der Entwurf der Begründung haben vom 16.07.2018 bis 17.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgelegen und wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf der Internetseite der Samtgemeinde Nenndorf zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Bad Nenndorf, den 28.02.2019

gez. M. Schmidt
.....
Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 A "Lehnhast Nord", einschl. örtlicher Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB) sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bad Nenndorf, den 28.02.2019

gez. M. Schmidt
.....
Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 A "Lehnhast Nord", einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 09.03.2019 in Kraft getreten.

Bad Nenndorf, den 11.03.2019

gez. M. Schmidt
.....
Stadtdirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 A "Lehnhast Nord", einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bad Nenndorf, den 21.04.2020

gez. M. Schmidt
.....
Stadtdirektor

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 A "Lehnhast Nord", einschl. örtlicher Bauvorschriften, mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Bad Nenndorf, den 02.04.2019

gez. i.A. Konkart L.S.
.....
Stadtdirektor

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen § 1) — § 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4 — Grundflächenzahl — § 16 BauNVO

III — Zahl der Vollgeschosse — § 16 BauNVO

HMax= siehe textl. Festsetzungen — Hmax = maximale Gebäudehöhe (siehe textl. Festsetzungen § 2) — § 16 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE — § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o — offene Bauweise — § 22 BauNVO

Baugrenze — § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES — § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB

HQ — Heilquellenschutzgebiet (weiterer Quellenschutzbezirk, siehe Hinweis Nr. 3)

FLÄCHEN MIT BINDUNGE AN DEN ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN — § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 6) — § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der kath. Kirche St. Maria v. Hl. Rosenkranz und der Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen — § 9 (1) Nr. 21 BauGB

St — Umgrenzung der Flächen für Stellplätze — § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Höhenbezugspunkt in m ü NHN (72,18 m)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Parkplatz

Teich

Gebäude

22/6 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

5 — Bemaßung

I. Bodenrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA)
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

(1) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden gem. § 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 2 Höhen baulicher Anlagen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(1) Innerhalb des WA-Gebietes wird die Gesamthöhe der baulichen Anlagen auf max. 86,00 m ü NHN begrenzt. Bezugspunkt der Gesamthöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut.

(2) Innerhalb des WA-Gebietes wird die zulässige Traufhöhe auf max. 81,00 m üNHN begrenzt. Bei der Bemessung der Traufhöhe werden die Höhen von Staffelgeschossen nicht angerechnet. Die Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut und lotrecht zum Bezugspunkt definiert.

(3) Innerhalb des WA-Gebietes wird die zulässige Höhe von Tiefgaragen auf max. 72,50 m üNHN begrenzt. Bezugspunkt der Höhe der Tiefgaragen ist die Oberkante der Rohdecke.

(4) Der Bezugspunkt ist in der Planzeichnung durch Planzeichen gekennzeichnet.

§ 3 Überschreitung der Grundflächenzahl (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 19 (4) BauNVO)

Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl kann bei der Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen (Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) ausnahmsweise bis zu einer GRZ von max. 0,65 zugelassen werden, wenn Garagen und Tiefgaragen vollständig mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm versehen werden.
Diese sind dann mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

§ 4 Flächen für Gemeinschaftsanlagen - Tiefgaragen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Anlage von Tiefgaragen ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Zur nördlichen Grundstücksgrenze sind die durch die im Bebauungsplan festgesetzten und der nördlichen Grundstücksgrenze zugewandten Baugrenzen vorgegebenen Abstände (4,5 m und 5 m) einzuhalten. Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen sind von diesen Abständen ausgenommen.

§ 5 Anzupflanzende Bäume - auf privaten Flächen - (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

(1) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten 1 und 2 (siehe Hinweis Nr. 4).

(2) Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

§ 6 Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Sträucher zu erhalten und bei Abgang durch Pflanzungen standortgerechter, im Naturraum heimischer Sträucher gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenliste 1 (siehe Hinweis Nr. 4). Die Sträucher sind als 2 x verpflanzte Sträucher mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm zu pflanzen.

§ 7 Maßnahmen für den Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

(2) Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf das im Bebauungsplan festgesetzte WA-Gebiet.

§ 2 Dächer

Auf den innerhalb der festgesetzten WA-Gebieten errichteten Hauptgebäuden sind nur Dächer mit Dachneigungen von 16 bis 48 Grad zulässig. Grasdächer sind allgemein zulässig. Von der Festsetzung der Dachneigungen sind untergeordnete Gebäudeteile, Erker, sonstige Dachaufbauten und Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 25 qm sowie Dachterrassen ausgenommen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet werden.

III. Hinweise

1. Rechtsgrundlagen und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190).

2. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, gemacht werden, so sind diese 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), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege 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.

3. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes, in der weiteren Schutzzone. Die Heilquellenschutzverordnung ist einzuhalten.

4. Artenlisten

Artenliste 1 für standortheimische und -gerechte Baum- und Strauchpflanzungen (siehe textliche Festsetzung §§ 5 und 6)

Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden.

Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

Mittel- bis kleinkronige Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crategus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Rosa canina	Hundsrose
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn

Artenliste 2 für typische und bewährte Obstgehölze (siehe textliche Festsetzung § 5)

Äpfel
Krügers Dickstiel
Danziger Kantapfel
Kaiser Wilhelm
Baumanns Renette
Goldparmäne
Kasseler Renette
Adersleber Calvill
Finkenwerder Herbstprinz
Halberstädter Jungfernapfel
Schöner von Nordhausen
Biesterfeld Renette
Schwöbersche Renette
Sulinger Grünling
Bremer Doorapfel

Birnen
Bosc´s Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gräfin v. Paris
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche von Charneux
Pastorenbirne
Rote Dechantsbirne

Kirschen
Dolleseppler
Schneiders späte Knorpelkirsche
Schattenmorelle

Pflaumen, Renecloden, Mirabellen
Frühzwetsche
Hauszwetsche
Nancy Mirabelle
Ontariopflaume
Quillins Reneclode
Wangenheimer

Walnuss
Diverse Sorten

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000

Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf

Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 20 A "Lehnhast Nord"

8. Änderung

einschl. örtlicher Bauvorschriften

Bebauungsplan der Innenentwicklung
(gem. § 13 a BauGB)

- Abschrift -

Maßstab: 1:1.000

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Seetorstraße 1a
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745