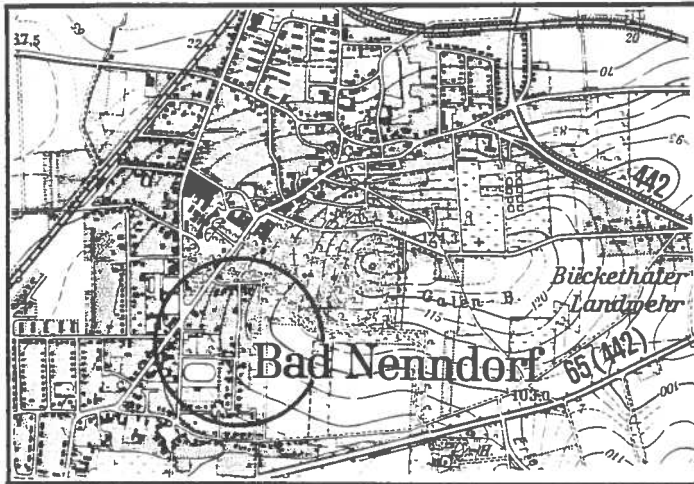


# GEMEINDE BAD NENNDORF

REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER - LANDKREIS SCHAUMBURG

## B-PLAN NR.39 HARRENHORST

*Urschrift*



### ÜBERSICHTSKARTE MASSTAB 1 : 25.000

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AUSGEARBEITET VON DER:

#### PLANUNGSGEMEINSCHAFT PETERSEN & REINELT

PARISER STR. 44 1000 BERLIN 15 TEL. 030/883 24 74

WALDHAUSENSTR. 23 3000 HANNOVER 81 TEL. 0511/83 58 60

DATUM	GEZ.	GEPR.	U-STAND	ÄNDERUNGEN
26.08.1984	SE	UP		
02.01.1985	BP	P	-> 2.5	
13.01.1986	GE	P	-> 2(A)6	
04.02.1986		MUV	-> 2(A)6	

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS  
PARAGRAPH 12 BBAUG AM \_\_\_\_\_ IM AMTS-  
BLATT \_\_\_\_\_ BEKANNTGEMACHT WORDEN.  
DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM \_\_\_\_\_  
RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

BAD NENNDORF, DEN \_\_\_\_\_

(L. S.) \_\_\_\_\_  
(GEMEINDEDIREKTOR)

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES  
BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAH-  
RENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN  
DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

BAD NENNDORF, DEN \_\_\_\_\_

(L. S.) \_\_\_\_\_  
(GEMEINDEDIREKTOR)

**BEGRÜNDUNG**  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
**NR.39 'HARRENHORST'**  
DER GEMEINDE BAD NENNDORF

---

**1.0 GELTUNGSBEREICH**

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.39 wird wie folgt begrenzt:

- im Osten  
Vom Östlichen Ende der Parkstraße und den Ostgrenzen der Flurstücke 64/4, 63/18, 63/20, 63/15, alle Flur 23, Gemarkung Bad Nenndorf, den Ostgrenzen der Flurstücke 20/12, 20/13, 20/14, 20/15, 20/16, 20/17, 20/18, 20/19, 20/20, 20/71, alle Flur 18;
- im Süden  
durch die Südgrenzen der Flurstücke 20/71, 20/23, 20/24, 20/25, 20/69, alle Flur 18;
- im Westen  
durch die Westgrenzen der Flurstücke 20/69, 20/68, 20/41, bis zur südöstlichen Ecke des Flurstücks 20/39, weiter an der Ostgrenze der Flurstücke 20/39, 20/60 (Alter Sportplatz) und 20/76 (Agnes-Miegel-Platz), alle Flur 18, sowie die Ostgrenzen der Flurstücke 61/4, 61/1 und 61/6 und durch die Süd- und Westgrenze des Flurstückes 61/7, alle Flur 23;
- im Norden  
durch die Nordgrenze der Parkstraße von der westlichen Ecke des Flurstückes 61/7 bis zur Ostgrenze des Flurstücks 64/2, alle Flur 23.

Die genannten Flurstücke liegen alle innerhalb der Gemarkung Bad Nenndorf. Der Planungsbereich ist ca. 5,3 ha groß.

---

## 2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN / ZIELE DER PLANUNG

---

Das Planungsgebiet ist zum heutigen Zeitpunkt bereits überwiegend bebaut. Es bestehen jedoch zwischen den vorhandenen Gebäuden teilweise noch einige größere Baulücken, die z.Zt. als Gartenland genutzt werden. Die Art der Bebauung wird im südlichen und mittleren Bereich des Bebauungsplangebietes ausschließlich von Wohngebäuden in Form von Einfamilienhäusern geprägt. Diese Bebauung geht auf den Aufbauplan "Über dem Damm" aus dem Jahre 1957 zurück. Der nördliche Bereich entlang der Parkstraße wird dagegen von mehrgeschossigen, villenartigen Gebäuden geprägt, die neben Wohnnutzung auch Dienstleistungsbetriebe und kleinere Kurpensionen beherbergen.

Der Bebauungsplan soll in erster Linie die Überbaubarkeit der z.Zt. nicht bebauten Grundstücke regeln und im weiteren bestehenden Nutzungen in ihrer jetzigen Form absichern, bzw. angemessene Erweiterungsmöglichkeiten schaffen.

---

## 3.0 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

---

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf sieht für den Planungsbereich folgende Darstellungen vor:

- der nördliche und östliche Bereich ist als WA-Gebiet mit einer GFZ von 0,7 dargestellt;
- der südöstliche Bereich ist als WR-Gebiet mit einer GFZ von 0,5 dargestellt;
- Teile des Bebauungsplangebietes liegen innerhalb eines Heilquellenschutzbezirkes, eines Quellenschutzgebietes und eines Erdfallgefährdungsgebietes;
- die östliche Begrenzung des Planungsbereiches ist identisch mit einer Landschaftsschutzgebietsgrenze (LSG "Süd-Deister")

Von diesen Darstellungen weicht der Bebauungsplan neben kleineren Parzellenungenauigkeiten in einem Teilbereich von der Nutzungsdarstellung ab. Es handelt sich hierbei um das zum "Alten Sportplatz" gelegene allgemeine Wohngebiet am südlichen Ende der Straße "Harrenhorst". Die F-Plan-Darstellung (GFZ 0,7) wurde hier nicht übernommen, da dies nicht der tatsächlichen Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern in diesem Straßenabschnitt entspricht. Zusammen mit der östlichen Straßenrandbebauung ist hier ein homogenes Erscheinungsbild vorhanden, das auch weiterhin gesichert werden sollte. Um dies zu gewährleisten, wurde eine Geschößflächenzahl von 0,4 im Bebauungsplan festgesetzt, was etwa der jetzigen Ausnutzung der Grundstücke entspricht.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan hatte als Zielsetzung, daß eine Abstufung der Nutzungsintensität vom "Alten Sportplatz" als

## GEMEINDE BAD NENNDORF B-PLAN NR. 39

Kureinrichtungsstandort über ein WA- und WR-Gebiet zum Landschaftsschutzgebiet erfolgt. Dies ist trotz Verringerung der Ausnutzbarkeit gegenüber der F-Plandarstellung durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gegeben.

Somit entspricht der B-Plan trotz der o.b. Abweichung den Zielen der Flächennutzungsplanung.

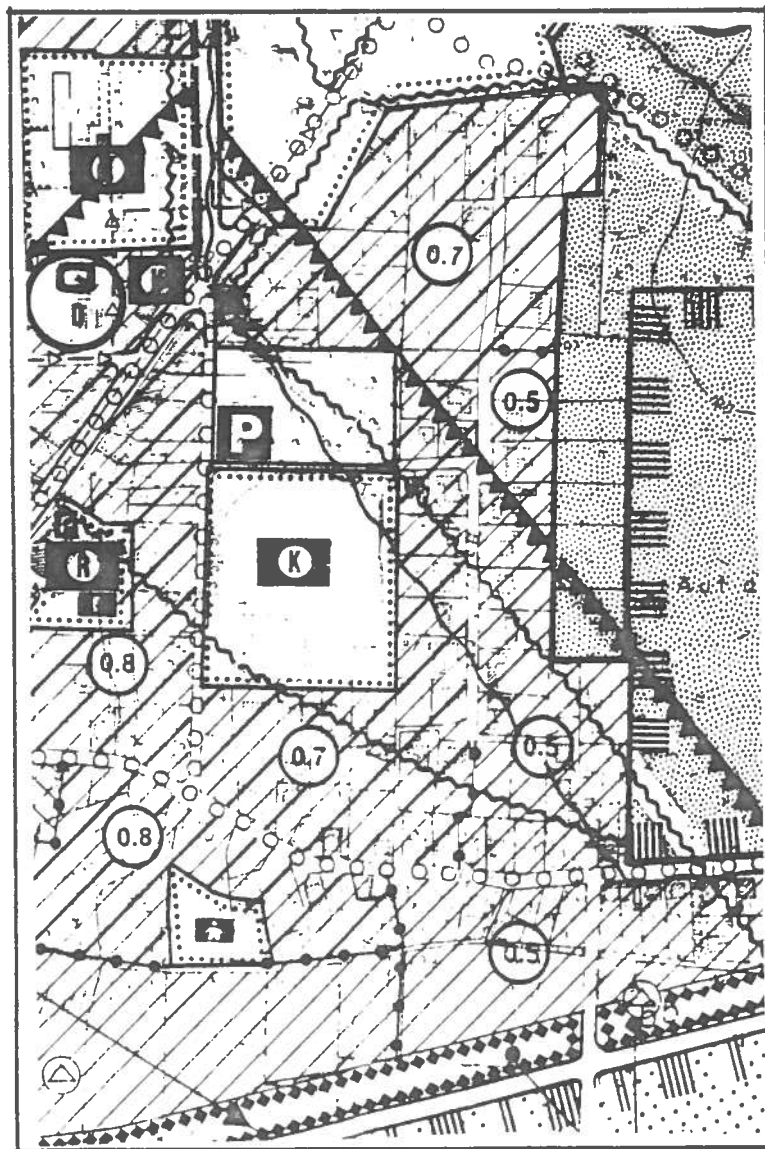


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (M. 1: 5000)

---

#### 4.0 FESTSETZUNGEN

---

##### 4.1 VERKEHR

Im Bebauungsplan werden ausschließlich bestehende Straßenzüge als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Erschließung der Bauflächen ist durch diese Straßen bereits gewährleistet, sodaß Neuanlagen nicht notwendig werden.

Die Anbindung an das übrige Verkehrsnetz der Gemeinde erfolgt von der Bahnhofstraße / Rodenberger Allee über die Parkstraße und über den Deisterweg / Agnes-Miegel-Platz. Diese Anbindungen sollen auch zukünftig erhalten bleiben, wobei jedoch daran gedacht wird, das in der Verlängerung der Kurpromenade liegende Teilstück der Parkstraße lediglich für Anlieger befahrbar zu lassen, um hier den Promadencharakter zu verstärken.

Zusätzlich besteht eine Fußwegverbindung, die über den "Glückaufweg" in südlicher Richtung zur "Erlengrundstraße" führt.

Der vorhandene Wendeplatz am südlichen Ende des "Harrenhorstes" bietet aufgrund seiner Abmessungen die Möglichkeit, daß die meisten PKW-Fahrzeuge in einem Zug wenden können (D=12m). Größere Fahrzeuge müssen dagegen Rangiermanöver vornehmen. Eine Vergrößerung des Wendeplatzes wird trotzdem nicht für notwendig gehalten, da von einer dermaßen geringen Belastung ausgegangen werden muß, daß ein Zugriff auf private Grundstücksfläche zur Anlage eines größeren Wendebereiches nicht angemessen erscheint.

Der private ruhende Verkehr soll auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht werden. Auch öffentliche Parkplätze werden innerhalb des Planungsgebietes nicht ausgewiesen, um diesen durch Wohnnutzung gekennzeichneten Bereich nicht durch Parksuchverkehr (z.B. Kurparkbesucher) zu belasten. Entsprechende Hinweisschilder sollten hierauf aufmerksam machen.

Zur Sicherung der Übersichtlichkeit von Kreuzungsbereichen sind im Bebauungsplan Sichtdreiecke festgesetzt, welche oberhalb 0.8m über Straßenoberkante von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten sind.

##### 4.2 BAUGEBIETE

Grundlage für die Ausweisung der Baugebiete sind die vorhandenen Nutzungen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke und die im Flächennutzungsplan vorgegebene Zielkonzeption für diesen Bereich.

Demnach soll das Planungsgebiet in erster Linie seine Funktion als Wohnstandort beibehalten, wobei sich im Einzelnen folgende unterschiedliche Bereiche ergeben:

- Der südliche Teil der Straße "Harrenhorst" ist heute bereits beidseitig vollständig angebaut. Einfamilienhäuser gruppieren sich um eine Stichstraße mit Wendeplatz und bilden für

sich einen einheitlichen Nutzungsbereich. Der Bebauungsplan sichert diese Struktur in ihrer jetzigen Form, indem hier ein Reines Wohngebiet mit Ausnutzungsziffern von GRZ/GFZ 0,3/0,4 bei I-Geschossigkeit festgesetzt wird, wobei nur Gebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Aufgrund der Kurortsituation sollen jedoch, insbesondere auch wegen der Lage zum Kurpark und der im nördlichen Teilabschnitt bereits vorhandenen Kurpensionen, im südlichen Teil ebenfalls kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes generell möglich sein.

- Der nördliche Bereich des Bebauungsplangebietes (gesamte Parkstraße, Harrenhorst bis einschließlich Altersheim) wird als WA-Gebiet (0,4/0,7/II) ausgewiesen, wodurch die hier ansässigen Kurpensionen, Altersheim und Praxen neben der Wohnnutzung in ihrem Bestand gesichert sind.
- Der mittlere Bereich (Einmündung Harrenhorst in den Agnes-Miegel-Platz bis zum Altersheim) läßt aufgrund einiger unbebauter Grundstücke noch eine bauliche Entwicklung zu. Bei der Festsetzung der Ausnutzungsziffern wurde dabei davon ausgegangen, daß eine Bebauung dieser Grundstücke unter dem Aspekt der Anpassung an den nördlichen wie auch an den südlichen Bereich erfolgen muß. Im Bebauungsplan wurden daher eine I-Geschossigkeit und die Höchstwerte der BauNVO 0,4/0,5 festgesetzt, sodaß eine der Lage entsprechende Ausnutzung möglich ist. Für die beiden Eckgrundstücke zum Agnes-Miegel-Platz läßt der Bebauungsplan eine II-Geschossigkeit zu. Neben dem Tatbestand, daß die vorhandenen Gebäude bereits diese Höhe erreichen, wurde diese Ausweisung aufgrund der topographischen Verhältnisse (diese Grundstücke liegen tiefer als der übrige Harrenhorst) und der städtebaulichen Situation (Toreffekt vom Agnes-Miegel-Platz) getroffen.

Insgesamt sollen innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete die nach BauNVO § 4(3) möglichen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für die Kleintierhaltung) nicht zulässig sein, damit dieser kurparknahe, vom Wohnen geprägte Bereich keinen Störungen ausgesetzt ist.

Für alle Baugebiete des Planungsbereiches stellt der B-Plan Anforderungen an die Gestaltung der Dächer. Zur Eingliederung von Neubauten in die vorhandene Bausubstanz werden geneigte Dächer gefordert, welche eine Neigung zwischen 35 und 50 Grad aufweisen müssen. Ausgenommen von dieser Regelung sind lediglich Garagen und Nebenanlagen, die als Grenzbebauung errichtet werden, da hier gemäß Nds. Bauordnung § 12(1) für solche auf der Grenze errichtete bauliche Anlagen eine Höhenbegrenzung (3m) besteht und sich auch Entwässerungsprobleme bei geneigten Dachflächen ergeben können.

Um den Gebietscharakter der Straße Harrenhorst zu wahren ist auch für die bisher unbebauten Flächen die Bebauung mit Einzelhäuser festgesetzt worden (Textliche Festsetzung Nr.4).

### 4.3 GRÜNFLÄCHEN

Innerhalb des Plangebietes werden wegen der unmittelbaren Nähe zum Kurpark und dem Landschaftsschutzgebiet sowie des großen Freiflächenanteiles auf den privaten Grundstücken keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

Dies gilt insbesondere auch für die Ausweisung eines Kinderspielplatzes. Die Gemeinde wird deshalb in Anlehnung an § 5 Abs. 2 NSpPG einen Ausnahmeantrag stellen und neben den vorgenannten Gründen auch darauf verweisen, daß der südliche Straßenabschnitt des Harrenhorstes als Sackgasse die Funktion einer Spielstraße hat und in dem westlich angrenzenden Gebiet (Bebauungsplan Nr. 34a "Kurgebiete", z.Zt. Verfahrensstand nach § 2a Abs. 2 BBauG) im Bereich des Agnes-Miegel-Platzes ein Kinderspielplatz angelegt werden soll, der dann in weniger als 400m Wegeentfernung über wenig belastete Straßen und Wege erreichbar sein wird.

---

### 5.0 FLÄCHEN DES GEBIETES

---

Die Flächenausweisungen des Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt:

FLÄCHE	GESCHOSSIGKEIT	GRZ	GFZ	QM	%	MAX.BGF
WR	I	0,3	0,4	13.100	24,55	5.240
WR	I	0,4	0,5	6.200	11,62	3.100
WA	I	0,3	0,4	7.400	13,87	2.960
WA	I	0,4	0,5	6.200	11,62	3.100
WA	II	0,4	0,5	960	1,80	480
WA	II	0,4	0,7	14.400	26,99	10.080
STRASSEN- VERKEHRS- FLÄCHE				5.100	9,55	
<b>GESAMT</b>				<b>53.360</b>		<b>24.960</b>

Die im Bebauungsplan vorgenommenen Ausweisungen ergeben bei maximaler Ausnutzung eine Bruttogeschoßfläche von 24.960 qm. Aufgrund der wenigen nicht bebauten Grundstücke ist mit einem Zuwachs von ca. 20 Wohneinheiten zu rechnen.

---

### 6.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

---

Das Bebauungsplangebiet ist an die zentralen Ver- und Entsorgungssysteme der Gemeinde bzw. der zuständigen Leitungsträger bereits angeschlossen. Neubauten können über diese Netze ver- und entsorgt werden. Im einzelnen sind folgende Einrichtungen vorhanden:

**- ELEKTRIZITÄT**

Die Stromversorgung wird durch die Wesertal AG, Rinteln sichergestellt.

**- WASSERVERSORGUNG**

Die Gemeinde Bad Nenndorf wird mit Trink- und Brauchwasser vom Wasserbeschaffungsverband Allern versorgt.

**- ABWASSERENTSORGUNG**

Bad Nenndorf verfügt über ein Klärwerk mit biologischer Reinigungsstufe. Die schadlose Ableitung der Schmutzwasser wie auch der anfallenden Oberflächenwasser ist aufgrund vorhandener Kanalleitungen gewährleistet.

**- MÜLLBESEITIGUNG**

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Schaumburg vorgenommen. Nach dem Bezirksabfallplan wird der anfallende Hausmüll einer zentralen Deponie zugeführt.

---

**7.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

---

Das Planungsgebiet liegt innerhalb verschiedener Quellschutzgebiete sowie innerhalb eines Heilquellenschutzbezirkes. Die sich hieraus ergebenden Vorschriften sind zu beachten. Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Baugebietsfestsetzungen ist jedoch mit einer Beeinträchtigung der Quellen nicht zu rechnen.

Das Planungsgebiet liegt ebenfalls zu einem Teil innerhalb eines durch Untertage-Bergbau entstandenen Erdfallgefährdungsgebietes. Inwieweit sich hieraus besondere Anforderungen an Gebäude stellen, ist mit dem zuständigen Bergbauamt abzuklären.

---

**8.0 KOSTEN**

---

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Hannover, den 20.08.1984

Hannover, den 13.01.1986, 4.2.1986



GEMEINDE BAD NENNDORF B-PLAN NR. 39

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.10.1985 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 39 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BBauG AM 15.16.2.1986 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.



*Hömann*

-----  
GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.10.1985 DEM BEBAUUNGSPLAN UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 2a ABS. 6 BBauG BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 15.16.2.1986 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 27.2.1986 BIS 27.3.1986 GEMÄSS §2a ABS. 6 BBauG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

BAD NENNDORF, DEN 6.5.1987



*Hömann*

-----  
GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 2a ABS. 6 BBauG IN SEINER SITZUNG AM 25.3.1987 ALS SATZUNG ( § 10 BBauG ) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

BAD NENNDORF, DEN 6.5.1987



*Hömann*

-----  
GEMEINDEDIREKTOR