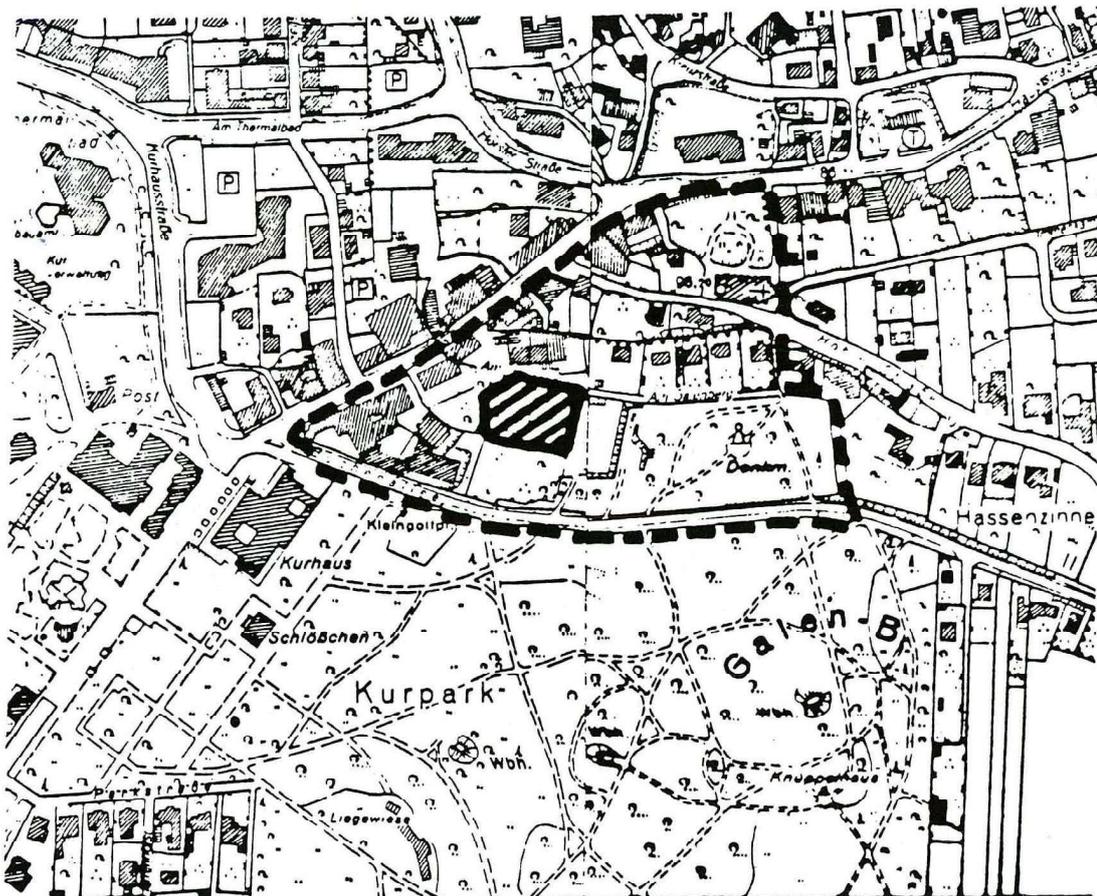


GEMEINDE BAD NENNDORF

LANDKREIS SCHAUMBURG



ORTSÜBERSICHTSPLAN

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE BAD NENNDORF

Bebauungsplan Nr. 40 "Galenberg"

1. (vereinfachte) Änderung (§ 13 BauGB)

In der Fassung vom 10.05.1994

URSCHRIFT



ABSCHRIFT



S A T Z U N G

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. den §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der GEMEINDE Bad Nenndorf diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Galenberg" (vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB), bestehend aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfaßt das Flurstück 52/7 und einen Teilbereich des Flurstückes 190/7 und wird wie folgt begrenzt:

1. Flurstück 52/7 der Flur 23:
Nord-, West-, Süd- und Ostgrenzen dieses Flurstückes.
2. Flurstück 190/7 der Flur 22:
Im Osten: Westgrenze der Gemeindestraße Am Galenberg /
Westgrenze des Flurstückes 52/4 der Flur 23.

Im Norden: Nordgrenze des Flurstückes 190/7 / Südgrenze
des Flurstückes 183/23 (Gemeindestraße Am
Galenberg) bis zu dem südwestlichen Grenzpunkt
des Flurstückes 183/23, sämtlich der Flur 22.

Im Süden: Südgrenze des Flurstückes 190/7 der Flur 22 /
Nordgrenze des Flurstückes 52/5 der Flur 23
(Gemeindestraße Am Galenberg)

Im Westen: Vom nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes
52/5 der Flur 23 in einer Länge von 30 m
entlang der Westgrenze des Flurstückes 190/7
der Flur 22 / Ostgrenze des Flurstückes 190/6
der Flur 22, von dort in geradliniger
Verlängerung über das Flurstück 190/7 der Flur
22 nach Nordosten auf den südwestlichen
Grenzpunkt des Flurstückes 183/23 der Flur 22
(Gemeindestraße Am Galenberg).

Die Fluren 22 und 23 befinden sich in der Gemarkung Bad Nenndorf.

§ 2
Festsetzungen

1. Sonstige Wohnungen entsprechend § 7 Abs. 2 Ziffer 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in den Ergeschossen zulässig.
2. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht geändert.

§ 3
Inkrafttreten

Die Satzung tritt entsprechend § 12 BauGB mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bad Nenndorf, 10.05.1994

Gemeinde Bad Nenndorf

... *gez. Borchherding*
Borchherding
Bürgermeister

(LS)

..... *gez. Möllmann* ..
Möllmann
Gemeindedirektor

B E G R Ü N D U N G

Inhaltsangabe	Seite
1.0 Erforderlichkeit	1
1.1 Grundsatz	1
1.2 Festsetzungen des verbindlichen Bebauungsplanes	1
1.3 Zweck der Änderung	2
2.0 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung	2
3.0 Lage im Raum	3
4.0 Bestand	3
5.0 Städtebauliche Ziele	3
6.0 Öffentliche Erschließung	4
7.0 Hinweise	4
8.0 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten	5

1.0 Erforderlichkeit

1.1 Grundsatz

Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind nach § 1 (2) BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten nach § 2 (4) BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Werden durch Änderungen oder Ergänzungen eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, bedarf es nach § 13 (1) BauGB des Verfahrens nach den §§ 3 (Beteiligung der Bürger) und 4 (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) sowie der Genehmigung oder der Anzeige nach § 11 nicht; § 2 Abs. 1 Satz 2 (ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses, einen Bauleitplan aufzustellen) findet keine Anwendung. Den Eigentümern der von der Änderung oder Ergänzung betroffener Grundstücke und den von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu gegeben. Widersprechen die Beteiligten innerhalb der Frist den Änderungen oder Ergänzungen, bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung oder der Anzeige nach § 11. Die Stellungnahmen der Beteiligten sind als Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 und 6 zu behandeln.

1.2 Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Der seit dem 15.05.1991 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 40 "Galenberg" trifft für den räumlichen Geltungsbereich seiner 1. Änderung folgende Festsetzungen:

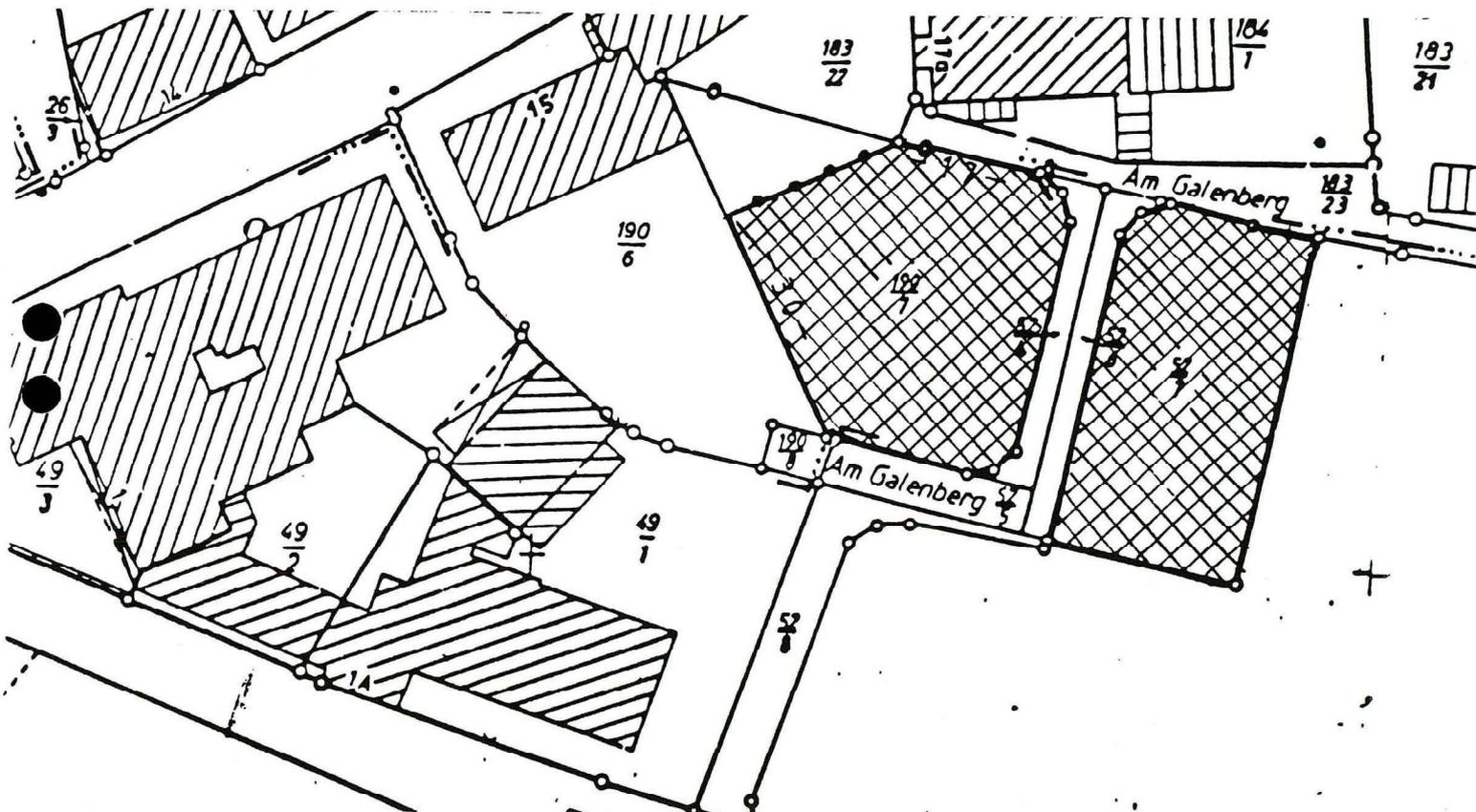
- Für das Flurstück 52/7:
Kerngebiet, maximal 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Grundflächenzahl 0,4, Geschoßflächenzahl 0,8, offene Bauweise, A
(= Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen).
- Für das Flurstück 190/7 (Teilbereich):
Kerngebiet, maximal 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Grundflächenzahl 0,6, Geschoßflächenzahl 1,0, offene Bauweise, A
(= Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen).

1.3 Zwecke der Änderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll erreicht werden, daß hier neben den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 7 (2) 1. bis 6. BauNVO auch sonstige Wohnungen nach § 7 (2) 7. BauNVO in den Erdgeschossen allgemein zulässig sind. Um dieses Ziel zu erreichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2.0 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Galenberg" ist in dem folgenden Katasterauszug im Maßstab 1:1000 schraffiert und kenntlich gemacht:



= Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Nr. 40 "Galenberg", 1. (vereinfachte) Änderung

3.0 Lage im Raum

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 "Galenberg" befindet sich im Zentrum der bebauten Ortslage der Gemeinde Bad Nenndorf. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung dieses Bebauungsplanes befindet sich quasi als Insel in seinem Urplan. Nördlich grenzt Kerngebiet an, unterbrochen durch die Verkehrsfläche der Gemeindestraße Am Galenberg. Nordöstlich, ebenfalls unterbrochen durch die Verkehrsfläche der Gemeindestraße Am Galenberg, grenzt Allgemeines Wohngebiet an. Östlich grenzt der Kurpark des Staatsbades an. Südlich, teilweise unterbrochen durch die Verkehrsfläche der Gemeindestraße Am Galenberg, grenzen die für das Kurhaus festgesetzten Stellplätze und Kerngebiet an. Westlich grenzt Kerngebiet an. Die Kerngebiete sind zu den Gemeindestraßen Buchenallee und Hauptstraße hin orientiert.

4.0 Bestand

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ist unbebaut. Beachtenswerter Bewuchs ist nicht vorhanden.

5.0 Städtebauliche Ziele

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Angebotspalette der zulässigen Nutzungen im Kerngebiet erweitert, wobei es Inhalt des Angebotes ist, wie bei allen allgemein zulässigen Nutzungen, daß in den Erdgeschossen auch ausschließlich sonstige Wohnungen realisiert werden dürfen.

Die Angebotserweiterung dient den Zwecken

- Geschäfte in den Erdgeschoßebenen der Gebäude möglichst entlang der Verkehrsfläche der Gemeindestraßen Hauptstraße und Buchenallee zu konzentrieren,
- den Innenbereich des Kerngebietes von Kunden und Autoverkehr zu entlasten,
- Immissionen für die Besucher des Kurparkes und die Bewohner des Allgemeinen Wohngebietes zu reduzieren.

Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

6.0 Öffentliche Erschließung

Die öffentliche Erschließung der Grundstücke des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung erfolgt durch die Gemeindestraße Am Galenberg mit Anschluß an die Gemeindestraße Buchenallee und ist gesichert.

7.0 Hinweise

Der Landkreis Schaumburg hat im Verfahren nach § 13 (1) Satz 2 BauGB auf folgendes hingewiesen:

- Bei der Übertragung von Aufgaben der Gemeinde auf private Firmen oder Verbände bleibt die Verantwortung bei der Gemeinde. Sie sollte sich deshalb vergewissern, daß beispielsweise bei der Wasserversorgung nicht nur das Trink- und brauchwasser berücksichtigt wird, sondern auch das Löschwasser. Hierzu gehört außer einem ausreichend dimensionierten Leitungsnetz, einem ausreichenden Wasserdruck und einer ausreichenden Anzahl von Hydranten auch ein entsprechender Wasservorrat, der nach der 1. WasSV bis zu 960 cbm messen kann.
- Selbstverständlich ist die Anlage einer Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr nach § 3 DVNBauO auf einem Privatgrundstück nur dann sinnvoll, wenn die Zufahrt über öffentliche Straßen in ihren Abmessung dem § 2 DVNBauO entspricht.
- Der Änderungsbereich befindet sich im engeren Bereich des Quellenschutzgebietes Bad Nenndorf. Die Bestimmungen der zugehörigen Schutzgebietsverordnung vom 30.07.1926 sind zu berücksichtigen.
- Zu beachten sind jedoch zu der Neufestsetzung insbesondere die Belange des Immissionsschutzes aufgrund der nahe gelegenen Stellplätze für das Kurhaus und Besucher des Kurparks. Diesbezüglich verweisen wird noch einmal auf die bereits in unserer Stellungnahme vom 24.01.1990 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Galenberg" vorgetragenen Zielvorgaben der Raumordnung zum Lärmschutz.

8.0 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten

- 8.1 Beteiligung der Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke mit Schreiben vom 30.03.1994. Die Beteiligten haben der Änderung nicht widersprochen.
- 8.2 Beteiligung der von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.03.1994. Die Beteiligten haben der Änderung nicht widersprochen.
- 8.3 Satzungs- und Begründungsbeschluß gefaßt vom Rat der Gemeinde Bad Nenndorf in seiner Sitzung am 20.07.1994.
- 8.4 Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 9.11.1994.

Bad Nenndorf, den 20.11.1994

Gemeinde Bad Nenndorf

per. Borcharding

Borcharding
Bürgermeister

(LS)

per. Möllmann

Möllmann
Gemeindedirektor

Hiermit wird bescheinigt, daß die vorstehende-umseitige
Abschrift/Fotokopie mit der Urschrift übereinstimmt.

Bad Nenndorf, den 1.11.95

Gemeinde Bad Nenndorf
Der Gemeindedirektor

i. A.
Bade

