

Gemeinde Bad Nenndorf

Landkreis Schaumburg

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Nenndorf

Begründung (§ 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB))

Bebauungsplan Nr. 48 „Südlich Horster Straße“

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung § 56 NBauO

Fassung vom 15.02.1995

- **Stand der Rechtsverbindlichkeit** -

GEMEINDE BAD NENNDORF	1
1.0 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	1
1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes / Verkehrliche Anbindung	4
1.1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4
1.1.2 Verkehrliche Anbindung	4
2.0 LAGE IM RAUM	6
2.1 Räumliche Geltungsbereiche	8
2.1.1 Räumlicher Geltungsbereich - Planzeichnung A	8
2.1.2 Räumlicher Geltungsbereich - Planzeichnung B	10
2.2 Bestand	11
2.2.1 Planzeichnung A	11
2.2.2 Planzeichnung B	11
2.3 Abwägungserhebliche äußere Gegebenheiten	11
2.4 Naturräumliche Gegebenheiten	11
3.0 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN	11
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	11
4.0 TEILAUFBEBUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30 A/2 "HORSTER FELD" / VERZICHT AUF EIN GESONDERTES AUFHEBUNGSVERFAHREN	12
5.0 ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	14
5.0.1 Planzeichnung A	14
5.0.2 Planzeichnung B	18

6.0 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	20
6.1 Art der baulichen Nutzung	20
6.1.1 Ausschluß von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten	20
6.1.2 Ausschluß von allgemein zulässigen Nutzungen in den Mischgebieten	20
6.1.3 Ausschluß von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Mischgebieten	21
6.2 Maß der baulichen Nutzung	22
6.2.1 Grundflächenzahl	22
6.2.2 Geschößflächenzahl	22
6.2.3 Zahl der Vollgeschosse	23
6.3 Bauweise, Baugrenzen	24
6.3.1 Offene Bauweise	26
6.3.2 Abweichende Bauweise	26
6.3.3 Beschränkung der Hausformen	26
6.3.4 Baugrenzen	26
6.3.5 Ermittlung der Grundfläche	27
6.3.6 Ermittlung der Grund- und Geschößflächenzahlen	27
6.3.7 Erhöhung der Geschößfläche	27
6.4 Garagen und Kleingaragen	28
6.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen - Straßenverkehrsflächen	28
6.5.2 Öffentliche Verkehrsflächen - Fuß- und Radwege	36
6.5.3 Öffentliche Verkehrsflächen - Verkehrsbegleitendes Grün	38
6.6 Flächen für Versorgungsanlagen	39
6.6.1 Elektrizität, Trafostationen	39
6.6.2 Gas, Gasdruckstation	39
6.7 Öffentliche Grünflächen	40
6.7.1 Grünanlagen	40
6.7.2 Kinderspielplatz	41
6.8 Private Grünflächen	44
6.8.1 Hausgärten	44
6.9 Wasserflächen	45
6.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	45
6.11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	47
6.12 Grünordnung	48
6.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	48
7.0 STÄDTEBAULICHER ENTWURF	49
8.0 HINWEIS	50

9.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG	50
9.1 Rechtsgrundlagen; Sinn und Zweck	50
9.2 Erforderlichkeit und konkrete Regelungen	52
9.2.1 Erforderlichkeit	52
9.2.2 Konkrete Regelungen	53
9.2.2.1 Materialien und Farben	53
9.2.2.2 Dächer, Dachneigungen	54
9.2.2.3 Ausnahmen	54
9.2.2.4 Einfriedungen	55
9.2.2.5 Farbtöne	55
10.0 UMWELTSITUATION - BODENVERUNREINIGUNGEN UND BEHANDLUNG DES HUMOSEN OBERBODENS	56
10.1 Bodenverunreinigungen / Altlasten	56
10.2 Behandlung des humosen Oberbodens	56
11.0 ÖKOLOGISCHE BILANZIERUNG	57
11.1 Beispiele für eine Klassifizierung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	58
11.2 Lage der Biotoptypen (Ermittlung des Flächenwertes vor dem Eingriff, Ermittlung des Flächenwertes nach dem Eingriff, Berechnung des Kompensationsbedarfes)	60
11.2.1 Lage der Biotoptypen (Planzeichnung A)	60
11.2.2 Ermittlung des Flächenwertes vor dem Eingriff	61
11.2.3 Ermittlung des Flächenwertes nach dem Eingriff	62
11.2.4 Berechnung des Kompensationsbedarfes	63
11.3 Lage der Biotoptypen (Planzeichnung B)	63
11.3.1 Lage der Biotoptypen (Planzeichnung B)	63
11.3.2 Ermittlung des Flächenwertes vor dem Eingriff	64
11.3.3 Ermittlung des Flächenwertes nach dem Eingriff	64
11.3.4 Berechnung des Kompensationsüberschusses	64
11.4 Zusammenfassung	65
12.0 VERSORGUNG UND ENTSORGUNG	66
12.1 Fernmeldenetz, Gas, Strom, Wasser	66
12.1.1 Fernmeldenetz	66
12.1.2 Gas	66
12.1.3 Strom	66
12.1.4 Wasser	67
12.2 Löschwasserversorgung	67
12.3 Abwasserbeseitigung	68
12.3.1 Regenwasserbeseitigung	68
12.3.2 Schmutzwasserbeseitigung	68
12.4 Abfallbeseitigung	68
13.0 FLÄCHENBILANZEN	69
13.1 Flächenbilanz Planzeichnung A	69
13.2 Flächenbilanz Planzeichnung B	70
14.0 DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES	70
14.1 Bodenordnende Maßnahmen	70
14.2 Überschlägig ermittelte Kosten und deren Finanzierung	70
15.0 BESCHLUß- UND BEKANNTMACHUNGSDATEN	72

1.0 Erfordernis der Planaufstellung

Nach § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 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).

Aufgabe der Bauleitplanung ist es nach § 1 (1) BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 (1) BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) ist ein Bebauungsplan, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens

Festsetzungen

- über die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die überbaubaren Grundstücksflächen und
- die örtlichen Verkehrsflächen

enthält. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der diese Voraussetzungen nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich nach § 30 (2) BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben im übrigen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) oder § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Der Begriff des Vorhabens wird in § 29 BauGB definiert.

Bei dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 "Südlich Horster Straße" (Planzeichnung A) handelt es sich momentan überwiegend um Außenbereichsflächen im Sinne des § 35 BauGB. Die mit Gebäuden bebauten Grundstücke Horster Straße 29, 31, 33 und 35 und Kramerstraße 20 und 20 a sind dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen. Das Wohnbaugrundstück Wilhelm-Busch-Weg 2 befindet sich überwiegend im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 a "Lehnast Nord" und ist hier als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 (1) BauGB ist hier für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, weil entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen, die auch der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf dokumentiert, für die jetzigen Außenbereichsflächen Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) und zum geringen Teil Mischgebiete (§ 6 BauNVO) festgesetzt werden und § 35 BauGB grundsätzlich und vom Umfang her für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in Allgemeinen Wohngebieten und in Mischgebieten kein geeignetes Instrument ist.

Hinzu kommt, daß es

- im Sinne der Eingriffsregelung des § 7 NNatG und damit von Ausgleichsmaßnahmen nach § 10 NNatG und/oder von Ersatzmaßnahmen nach § 12 NNatG und
- zur gesicherten Erschließung

erforderlich ist, einen Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen aufzustellen, weil nur mit ihm und seinen Festsetzungen die Ansprüche auch des § 1 (5) BauGB erfüllt werden können. Danach sollen die Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 48 "Südlich Horster Straße" ist von seiner Lage und seinen Verkehrsanbindungen her ein geeigneter Standort der Gemeinde Bad Nenndorf dafür, Wohngebiete festzusetzen, zu realisieren und zu erhalten.

Weiter besteht in der Gemeinde Bad Nenndorf ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung. Dieser äußert sich in einem Bedarf an Baugrundstücken und Wohnungen.

Vorrangiges Ziel der Bauleitplanung ist es daher, die aufgrund der starken Nachfrage zurückgehende Baulandreserve zu verbessern.

Die Gemeinde Bad Nenndorf hat aufgrund der vielen unterschiedlichen Entwicklungen, die das Gemeindegebiet beeinflussen, nur noch wenige Bereiche, die einer Wohnbauentwicklung zugeführt werden können, ohne daß hierdurch besondere Probleme wegen vorhandener Immissionen, Eingriffe in großräumige Landschafts- und Naturräume oder mit der verkehrlichen Anbindung entstehen.

Die in der Gemeinde Bad Nenndorf vorhandenen Tendenzen zur Verbesserung der Versorgung mit Wohnraum, die zunehmende Familienentflechtung und die gestiegenen Anforderungen der Bevölkerung an die Qualität der Wohnstandorte erfordern die Erschließung weiterer Baugebiete.

Die Entwicklung dieses Plangebietes ist im Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne zu sehen. Die Gemeinde Bad Nenndorf benötigt für die weitere Entwicklung nicht nur die Fläche dieses Plangebietes, sondern darüber hinaus Flächen, die nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf der Wohnbebauung neu zugeführt werden können. Die Gemeinde Bad Nenndorf ist hierbei darum bemüht, Flächen unterschiedlicher Qualitätsanforderungen anzubieten. Hierbei macht insbesondere die in der Region Hannover hohe Nachfrage und der langfristig ungedeckte Bedarf an Wohnraum die Neuausweisung der Flächennutzungsplanreserven dringend erforderlich.

So befinden sich momentan auch die Bebauungspläne Nr. 33 "Am Krater" und Nr. 60 "Alter Sportplatz / Deisterweg" im Aufstellungsverfahren. Mit diesen beiden Bebauungsplänen soll es ermöglicht werden, etwa 230 Wohneinheiten in Allgemeinen Wohngebieten zu realisieren, davon etwa 140 im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 "Am Krater" und etwa 90 im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 60 "Alter Sportplatz / Deisterweg".

Die Gebiete der seit 1993 rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 52 "Südlich Brunnenstraße", Nr. 53 "Am Grünzug" und Nr. 54 "Südlich Lehnst" werden derzeit erschlossen. Hier sind Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die die Realisierung von insgesamt etwa 100 Wohneinheiten ermöglichen. Es ist davon auszugehen, daß die gesamt Wohnbautätigkeit, die bereits begonnen hat, spätestens 1996 abgeschlossen sein wird.

Damit sind die Baulandreserven erschöpft. Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf ist somit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Südlich Horster Straße" erforderlich.

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes / Verkehrliche Anbindung

1.1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

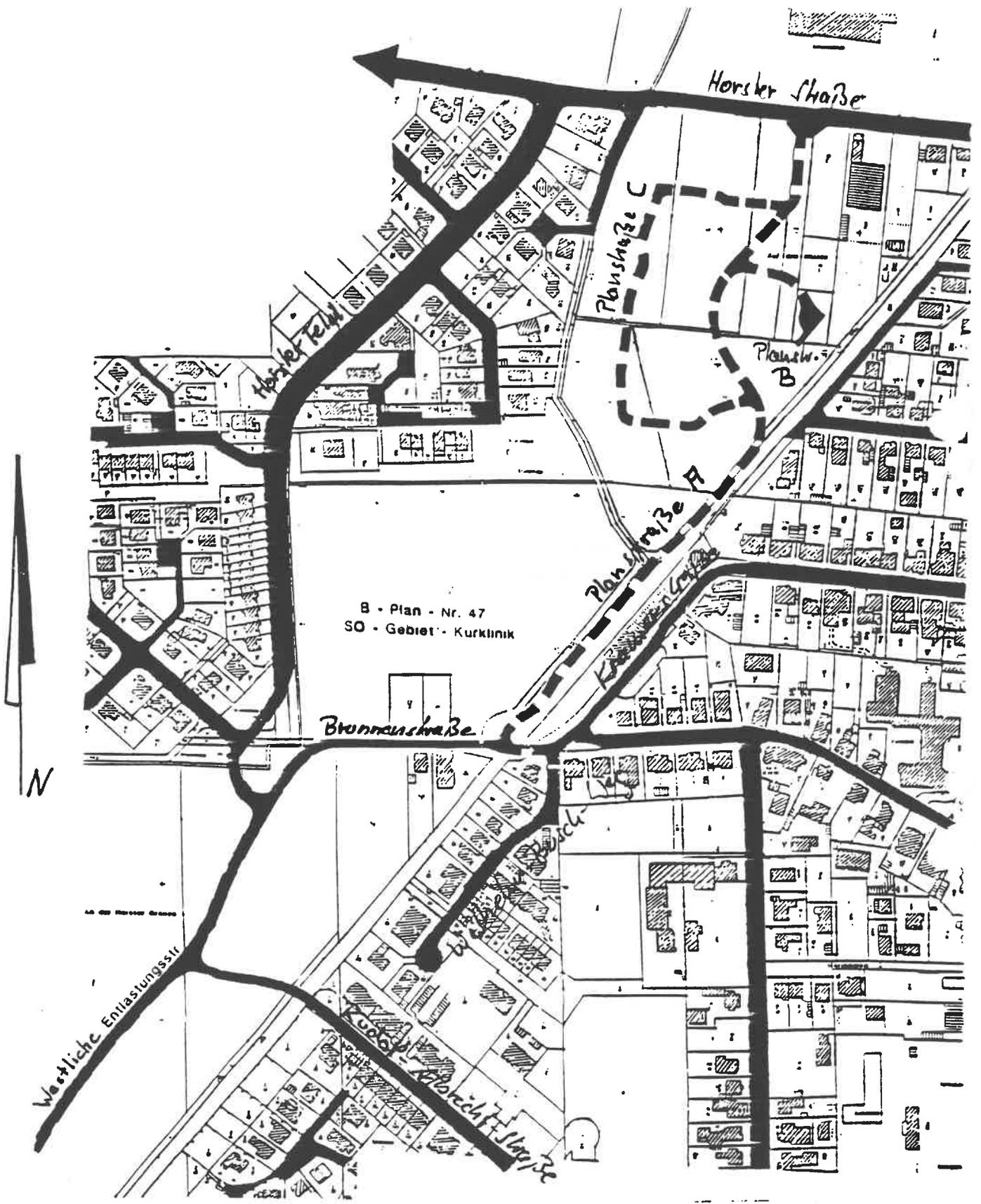
- Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und von Mischgebieten,
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden,
- Erlaß von örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung.

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes sollen neue Wohnbaugebiete geschaffen werden. Eingebunden werden sollen die baulichen Maßnahmen in ein Grünkonzept, das zur Steigerung der Qualität des Wohnbereiches und dem Ausgleich der durch die Bebauung in Anspruch genommenen Landschaftsteile an Ort und Stelle dienen soll.

1.1.2 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt von Norden aus durch die Anbindung der Planstraße A als Haupteerschließungsachse an die Gemeindestraße Horster Straße. Die Planstraße A bindet im Süden an die Gemeindestraße Brunnenstraße an mit Weiterführung über die im Bebauungsplan Nr. 36 "Westliche Entlastungsstraße" festgesetzte und realisierte Gemeindestraße mit Anschluß an die Kreisstraße Nr. 47, die in die Bundesstraße Nr. 65 mündet.

Die Führungen der Verkehrsflächen und ihre räumlichen Beziehungen ergeben sich aus dem Lageplan im Maßstab 1:5.000 auf der folgenden Seite:

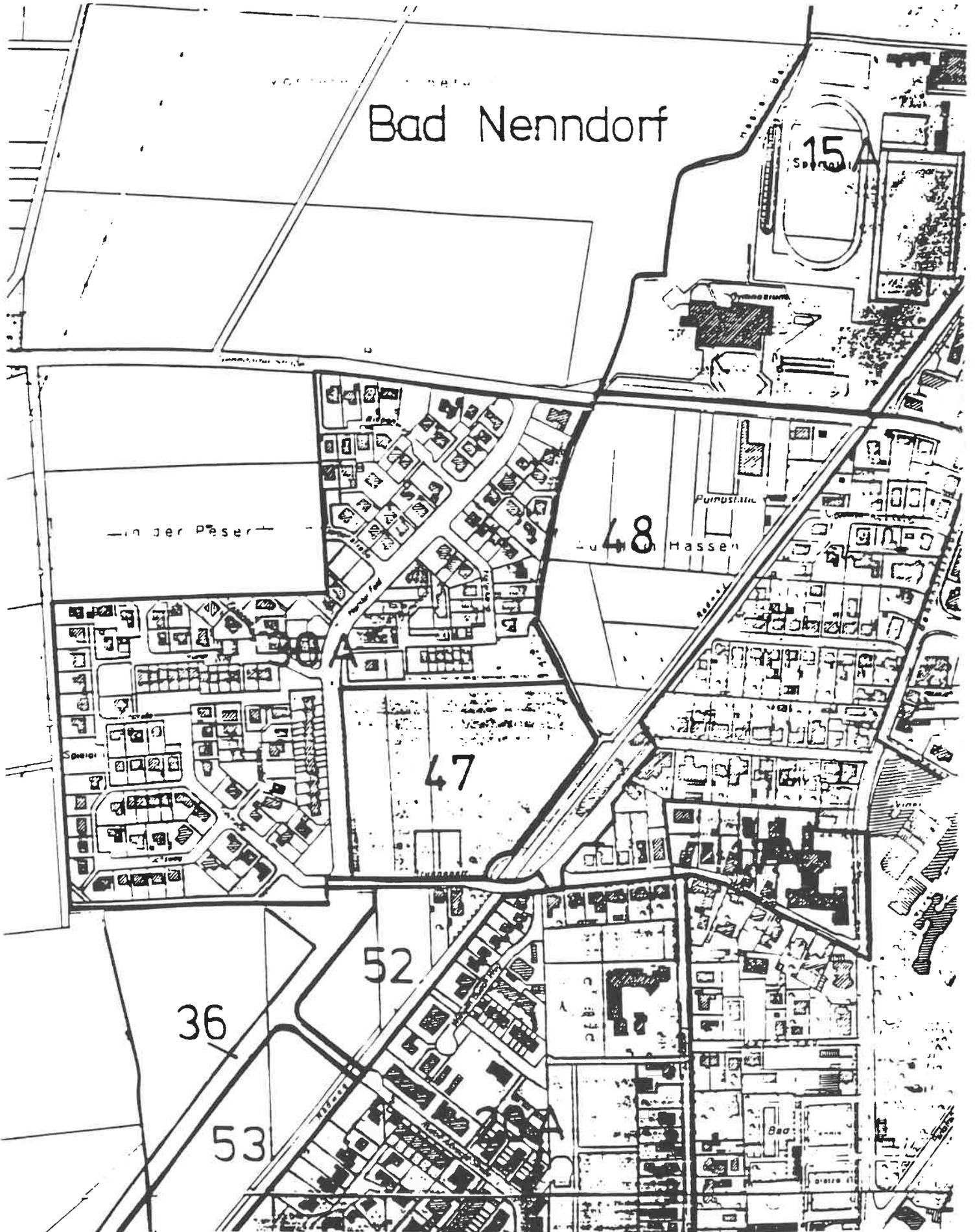


2.0 Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der bebauten Ortslage von Bad Nenndorf. Östlich befindet sich Wohnbebauung im unbeplanten Innenbereich, die sich als Allgemeines Wohngebiet typisiert. Westlich befindet sich Wohnbebauung, die im Bebauungsplan Nr. 30 a/2 "Horster Feld" als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und entsprechend realisiert ist. Südwestlich befinden sich Außenbereichsflächen, die im Bebauungsplan Nr. 47 "Brunnenstraße" als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung als Kurklinik festgesetzt sind. Südlich befindet sich Wohnbebauung, die im Bebauungsplan Nr. 20 a "Lehnast Nord" als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und entsprechend realisiert ist. Nördlich befindet sich ein Schulzentrum, das im Bebauungsplan Nr. 15 a "Sportgelände" festgesetzt ist.

Die räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne ergeben sich aus der Übersicht im Maßstab 1:5.000 auf der folgenden Seite:

Bad Nenndorf



2.1 Räumliche Geltungsbereiche

Es werden zwei Plangebiete festgesetzt (Planzeichnung A und Planzeichnung B). Die Planzeichnung A setzt die Baugebiete südlich der Gemeindestraße Horster Straße fest. Die Planzeichnung B setzt südlich der Gemeindestraße Buchenallee und hier südlich des Wohnbaugrundstückes Buchenallee 12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest.

2.1.1 Räumlicher Geltungsbereich - Planzeichnung A

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Nordgrenze der Gemeindestraße Horster Straße / Nordgrenzen der Flurstücke 4/19, 3/9, 3/6, 2/3, 2/5 und 1/3, geradlinige Verlängerung der Nordwestgrenze des Flurstückes 3/1 über das Flurstück 91/1 auf den südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 18/5.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 21 der Gemarkung Bad Nenndorf.

Im Westen: Vom Schnittpunkt mit der Nordbegrenzung Westgrenzen der Flurstücke 91/1 und 44/1, Nordgrenze des Flurstückes 44/4 und 65/27, von dem südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 65/27 nach Süden über die Flurstücke 43/1, 32/1 (Gemeindestraße Brunnenstraße) und 7/237 auf die Nordgrenze des Flurstückes 7/126 (Wohnbaugrundstück Brunnenstraße 1).

Das Flurstück 91/1 befindet sich in der Flur 21 der Gemarkung Bad Nenndorf. Die Flurstücke 44/1, 44/4, 65/27 und 43/1 befinden sich in der Flur 3 der Gemarkung Horsten. Die Flurstücke 32/1, 7/237 und 7/126 befinden sich in der Flur 20 der Gemarkung Bad Nenndorf.

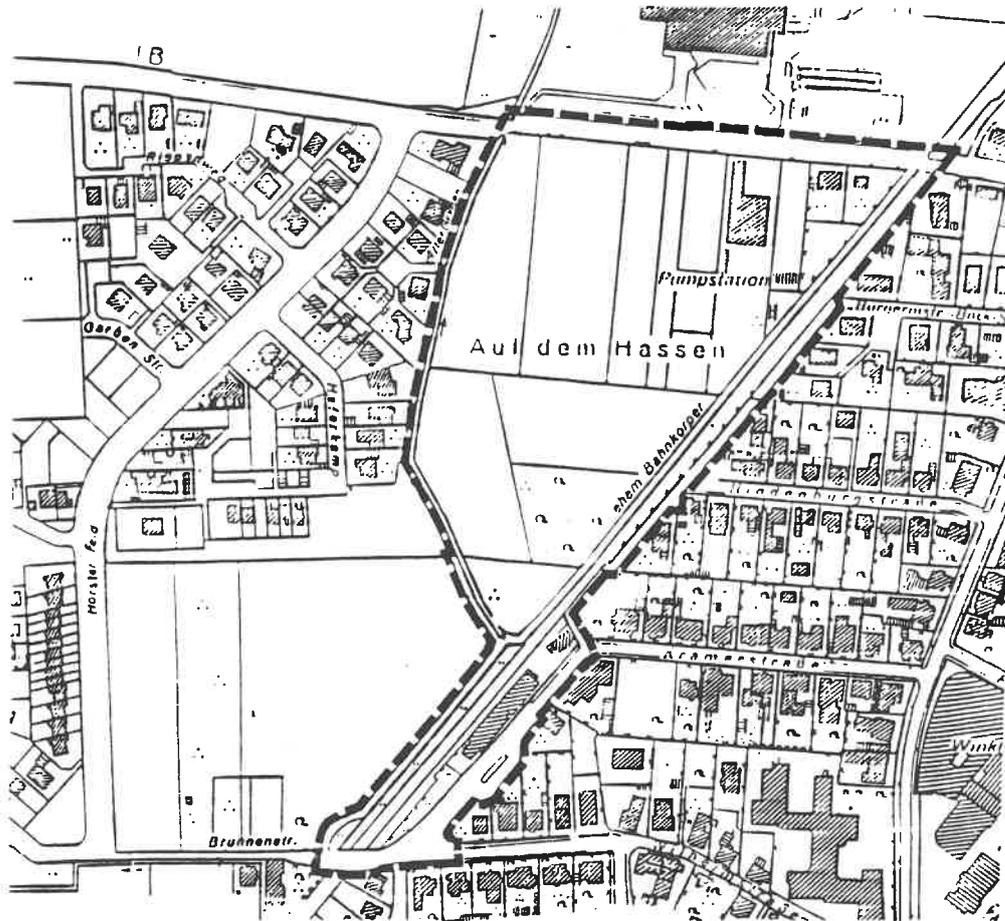
Im Osten: Ostgrenzen der Flurstücke 4/79, 82/2 (Gemeindestraße Horster Straße) und 73/50, 73/47 (Gemeindestraße Bürgermeister-Bock-Straße) 71/2 (Gemeindestraße Hindenburgstraße), Südgrenze des Flurstückes 71/2, Westgrenze des Flurstückes 330/68, Südwestgrenze des Flurstückes 330/68, Nordgrenze des Flurstückes 68/102 (Gemeindestraße Kramerstraße), Ostgrenze des Flurstückes 68/102 bis zu dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 68/89 (Wohnbaugrundstücke Wilhelmstraße 20), Westgrenze des Flurstückes 68/89 bis zu dem südwestlichen Grenzpunkt, Westgrenze des Flurstückes 68/17 (Gemeindestraße Wilhelmstraße), geradlinige Verlängerung der Westgrenze des Flurstückes 68/17 nach Norden über das Flurstück 88/3 auf die Südgrenze des Flurstückes 68/89, geradlinige Verlängerung der Westgrenze des Flurstückes 68/17 nach Süden über das Flurstück 88/3 auf die Nordgrenze des Flurstückes 8/2 (Wohnbaugrundstück Wilhelmstraße 19).

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 21 der Gemarkung Bad Nenndorf.

Im Süden: Vom Schnittpunkt mit der Ostbegrenzung Südgrenze des Flurstückes 88/3 (Gemeindestraße Wilhelmstraße), von der Nordwestgrenze des Flurstückes 8/1 (Wohnbaugrundstück Wilhelmstraße 21) über die Flurstücke 46/8 und 7/58 auf den nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 7/58, Nordgrenze des Flurstückes 7/159, von dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 7/159 über des Flurstück 7/237 auf den nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 7/126, Nordgrenze des Flurstücke 7/126 bis zum Schnittpunkt mit der Westbegrenzung.

Das Flurstück 88/3 befindet sich in der Flur 21 der Gemarkung Bad Nenndorf. Die übrigen Flurstücke befinden sich in der Flur 20 der Gemarkung Bad Nenndorf.

Das Plangebiet ist in dem folgenden Auszug aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1:5000 eingetragen.



Im öffentlichen Auslegungsverfahren nach § 3 (2) BauGB hat die Wintershall AG, Erdölwerke Barnstorf, mit Schreiben vom 12.12.1994 mitgeteilt, daß sich das Plangebiet außerhalb ihrer Erlaubnisfelder befindet, zu berücksichtigende Bohrungen oder Anlagen unter ihrer Betriebsführung nicht vorhanden sind und keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen.

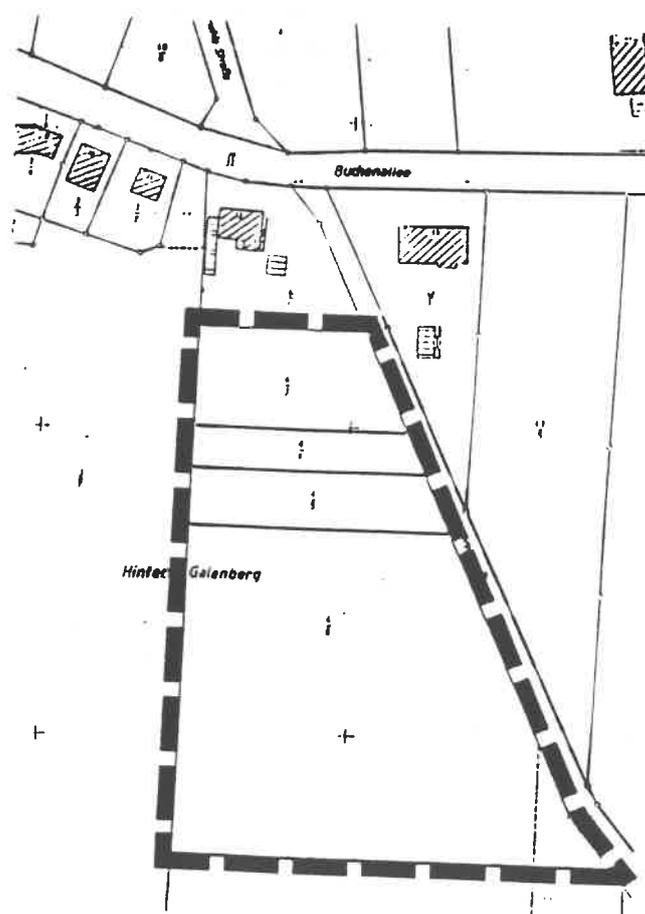
2.1.2 Räumlicher Geltungsbereich - Planzeichnung B

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Nordgrenze des Flurstückes 4/3.
- Im Westen: Westgrenzen der Flurstücke 4/3, 4/4 und 4/5, Westgrenze des Flurstückes 4/6 von der Südwestgrenze des Flurstückes 4/5 nach Süden in einer Tiefe von 108 m.
- Im Osten: Ostgrenzen der Flurstücke 4/3, 4/4 und 4/5, Ostgrenze des Flurstückes 4/6 von der Südostgrenze des Flurstückes 4/5 nach Süden in einer Tiefe von 108 m.
- Im Süden: Auf dem Flurstück 4/6 paralleler Abstand von 108 m zu der Südgrenze des Flurstückes 4/5.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 6 der Gemarkung Bad Nenndorf.

Das Plangebiet ist in dem folgenden Auszug aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1:2.500 eingetragen:



2.2 Bestand

2.2.1 Planzeichnung A

Die Grundstücke Horster Straße 29, 31, 33 und 35 und die Grundstücke Kramerstraße 20 und 20 a sind mit Gebäuden bebaut. Das übrige Plangebiet ist unbebaut. Der Zustand von Natur und Landschaft ergibt sich aus der ökologischen Bilanzierung.

2.2.2 Planzeichnung B

Die Grundstücke sind unbebaut und werden als Hausgarten und landwirtschaftlich genutzt. Der Zustand von Natur und Landschaft ergibt sich aus der ökologischen Bilanzierung.

2.3 Abwägungserhebliche äußere Gegebenheiten

Die westlich, östlich und südlich des Plangebietes vorhandenen Wohnnutzungen, die nördlich des Plangebietes vorhandenen schulischen Nutzungen und der (noch vorhandene) Übergang in die freie Landschaft südwestlich des Plangebietes sind besonders in die Abwägung einzubeziehen.

2.4 Naturräumliche Gegebenheiten

Ein forstwirtschaftlich beachtenswerter Bewuchs ist im Plangebiet nicht vorhanden.

3.0 Überörtliche Planungen

Raumbedeutsame überörtliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

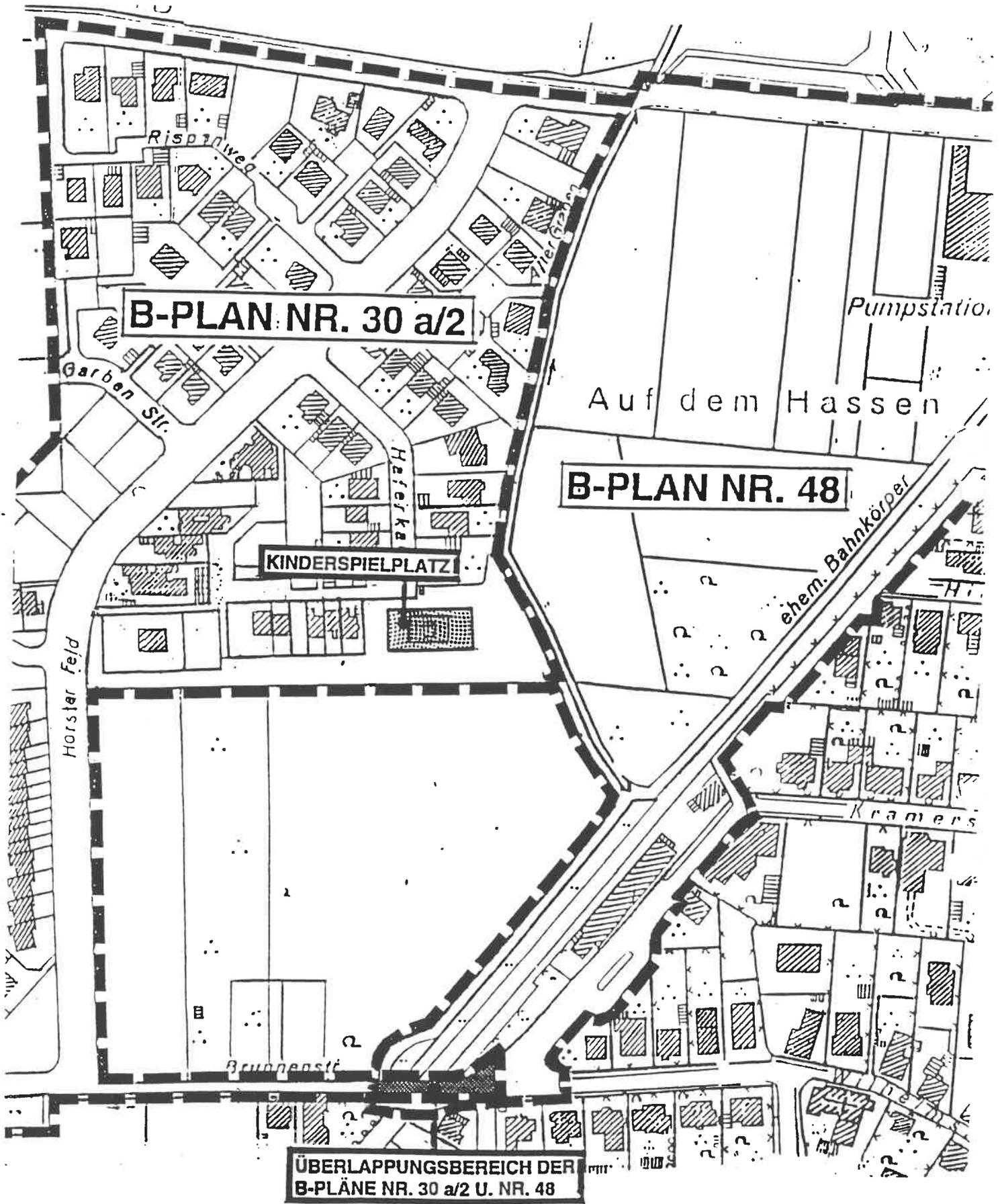
Die Belange der Raumordnung und Landesplanung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewahrt.

**4.0 Teilaufhebung des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes Nr. 30 a/2 "Horster Feld" /
Verzicht auf ein gesondertes Aufhebungsverfahren**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 "Südlich Horster Straße" erfaßt im Südwesten Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30 a/2 "Horster Feld". Damit wird mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplan Nr. 48 "Südlich Horster Straße" ein Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30 a/2 "Horster Feld" außer Kraft gesetzt.

Die Teilaufhebung erfolgt, weil der Bebauungsplan Nr. 30 a/2 "Horster Feld" hier öffentliche Verkehrsfläche (Gemeindestraße Brunnenstraße) festsetzt und nachrichtlich eine Fläche für Bahnanlagen übernimmt. Die Fläche für Bahnanlagen ist nicht mehr existent und wird als öffentliche Verkehrsfläche genutzt. Sie wird im Bebauungsplan Nr. 48 "Südlich Horster Straße" als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 30 a/2 "Horster Feld" und Nr. 48 "Südlich Horster Straße" und der Teilaufhebungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 a/2 "Horster Feld" ergeben sich aus dem Lageplan im Maßstab 1:2.500 auf der folgenden Seite:



Nach § 2 (4) BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Nach den Verwaltungsvorschriften des MS zum Baugesetzbuch (VV-BauGB); 4. Änderung vom 08.10.1992, kann auf ein gesondertes Aufhebungsverfahren verzichtet werden, wenn ein Bauleitplan neu aufgestellt und der bis dahin geltende Bauleitplan aufgehoben wird.

Allen Beteiligten muß jedoch in allen Stadien des Verfahrens zur Aufstellung des neuen Bauleitplanes bewußt sein, daß ein Bauleitplan bisher vorhanden war und dieser aufgehoben werden soll. Fehlt es hieran, so kann darin ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot liegen. Im Erläuterungsbericht bzw. in der Begründung ist daher auf den bisherigen Bauleitplan hinzuweisen und der Grund für seine Aufhebung darzulegen.

Zur Vermeidung von Zweifelsfällen soll in allen erforderlichen Beschlüssen der Gemeinde jeweils auf den aufzuhebenden Plan Bezug genommen werden. Die nach § 4 zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange sollen auf die gleichzeitige Aufhebung des bisherigen Planes hingewiesen werden. Im Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 soll die Öffentlichkeit durch einen entsprechenden Vermerk ausdrücklich über die gleichzeitige Aufhebung des bisher geltenden Planes unterrichtet werden. Der abschließende Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluß soll ausdrücklich auch über die Aufhebung befinden.

Die Aufhebung wird mit Bekanntmachung der Genehmigung bzw. der Durchführung des Anzeigeverfahrens bezüglich des neuen Bauleitplanes nach § 6 Abs. 5 bzw. § 12 wirksam.

In Anwendung der VV-BauGB wird auf ein gesondertes Teilaufhebungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 30 a/2 "Horster Feld" verzichtet.

5.0 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

5.0.1 Planzeichnung A

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf sind die nordöstlichen Flächen des Plangebietes nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt als Gemischte Bauflächen. Diese Gemischten Bauflächen sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt als Mischgebiet mit Gliederungserfordernissen unter Hinweis auf den Erläuterungsbericht. Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (Seite 86) sagt hierzu folgendes aus:

“Gemischte Bauflächen / Baugebiete

In gemischten Baugebieten (MD, MI, MK) ist das Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Einrichtungen zulässig. Die hierdurch bedingten Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch die Gewerbebetriebe sowie die mangelnden Expansionsmöglichkeiten der Betriebe führen in der Regel zu Konflikten, die es sinnvoller erscheinen lassen, eine Funktionstrennung vorzunehmen.

Innerhalb der einzelnen Orte befinden sich jedoch gewachsene Strukturen, deren Vielfältigkeit vorhandener Einrichtungen zur Belebung des Ortskerns beitragen.

- In den kleineren Gemeinden sind diese Bereiche überwiegend landwirtschaftlich geprägt.
- In Bad Nenndorf hat sich ein Dienstleistungszentrum herausgebildet, das den Ansprüchen des Nahbereiches und den Anforderungen des Kurbetriebs genügen muß.

Durch die Darstellung dieser Bereiche als Mischgebiete kann nur eine solche gewerbliche Entwicklung stattfinden, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stört, und es werden somit sowohl der Wohnnutzung als auch den gewerblichen Einrichtungen Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

- In den kleineren Ortsteilen überwiegt die Darstellung der Ortslage als MD-Gebiet. Nur Bereiche, in denen gezielte Wohnbauentwicklung vorgenommen wurde oder zukünftig beabsichtigt ist, weichen davon ab.
- In Haste und Waltringhausen sind nur noch die ehemaligen Ortskerne als MD dargestellt.
- In Bad Nenndorf sind die ehemaligen Ortskerne von Groß- und Klein-Nenndorf nur teilweise bei noch vorhandener landwirtschaftlicher Nutzung als MD dargestellt, da schon in Bebauungsplänen der fortschreitenden Umstrukturierung dieser Bereiche Rechnung getragen wird.

Ein Mischgebiet mit einer Sonder-Regelung ist westlich der Bahn und südlich der Horster Straße vorgesehen. Die Kennzeichnung MI* wurde hier für einen Bereich gewählt, in dem das weitere Bestehen und die mögliche Erweiterung eines dort existierenden Gewerbebetriebes in direkter Nachbarschaft zu den geplanten westlichen Wohngebieten gewährleistet werden sollen, wobei dann allerdings die besondere Anforderung gestellt wird, daß innerhalb des Gebietes eine Abstufung erfolgen soll, die das angrenzende Wohnen berücksichtigt.“

Der Bebauungsplan setzt hier Mischgebiet (§ 6 BauNVO) fest. Mit Rücksicht auf die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete wird weiter festgesetzt (s. Nr. 1.2 der textlichen Festsetzungen), daß die nach § 6 (2) Ziffer 7 und Ziffer 8 (allgemein) zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig sind. Ferner wird festgesetzt (s. Nr. 1.3 der textlichen Festsetzungen), daß die nach § 6 (3) BauNVO (ausnahmsweise) zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig sind.

Mit Ausnahme einer Grünfläche im Süden und der Verkehrsfläche der Gemeindestraße Horster Straße im Norden sind die restlichen Flächen des Plangebietes nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt als Wohnbauflächen.

Der Bebauungsplan setzt die dargestellten Wohnbauflächen nördlich der Grünfläche als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) fest. Mit wechselseitiger Rücksicht auf die angrenzenden Mischgebiete wird weiter festgesetzt (s.Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen), daß die nach § 4 (3) BauNVO (ausnahmsweise) zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteile des Bebauungsplanes und daher unzulässig sind.

Die Fläche zwischen der Gemeindestraße Kramerstraße im Osten und der Planstraße A im Westen wird als Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt den Bestand der vorhandenen Nutzungen (Wohngebäude, Jugendzentrum, Schank- und Speisewirtschaft mit Kegelbahn, Minigolfanlage). Auch in diesem Mischgebiet gelten die Einschränkungen der textlichen Festsetzungen Nr. 1.2 und Nr. 1.3.

Im öffentlichen Auslegungsverfahren nach § 3 (2) BauGB haben die Eigentümer des Grundstückes Wilhelmstraße 20 mit Schreiben vom 10.01.1995 mitgeteilt, daß sie die Festsetzung eines Mischgebietes westlich der Gemeindestraße Kramerstraße für unzulässig halten und außerdem gefordert, daß die Lärmbeeinträchtigungen des hier vorhandenen Minigolfplatzes zu reduzieren sind.

Das Mischgebiet wird bereits als solches genutzt. Eine Beeinträchtigung der Umgebung über das zumutbare Maß hinaus wird durch die textliche Festsetzungen Nr. 1.2 und 1.3 ausgeschlossen. Weiter bleibt festzustellen, daß in dem Mischgebiet kein Minigolfplatz festgesetzt wird. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit eines Minigolfplatzes und mögliche einschränkende Auflagen orientieren sich damit an der Gebietsfestsetzung und den daraus resultierenden Ansprüchen.

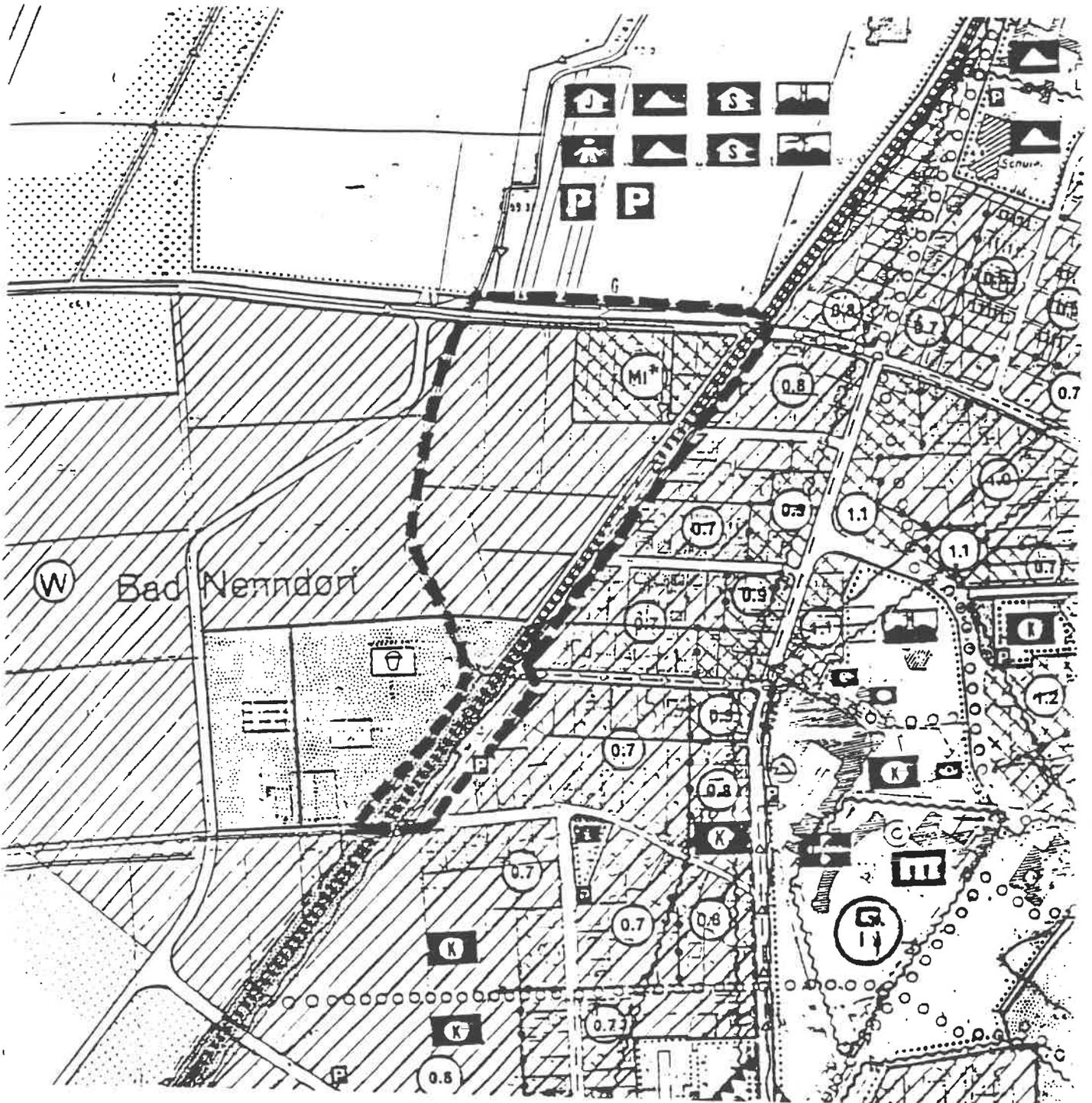
Der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf hat diesen Anregungen daher nicht stattgegeben.

Die Fläche zwischen den Allgemeinen Wohngebieten im Norden und dem Mischgebiet im Süden ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Der Bebauungsplan konkretisiert diese Darstellung und setzt die Fläche als solche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Konkretisierung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Grünanlage fest.

Im östlichen Plangebiet hat der Flächennutzungsplan Flächen für Bahnanlagen nachrichtlich übernommen. Die Bahnanlage wurde aufgegeben und ist beseitigt worden. Die Fläche wird als Fuß- und Radweg genutzt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich aus dem zeichnerischen Auszug im Maßstab 1:5.000 auf der folgenden Seite, in dem das Plangebiet gekennzeichnet ist:



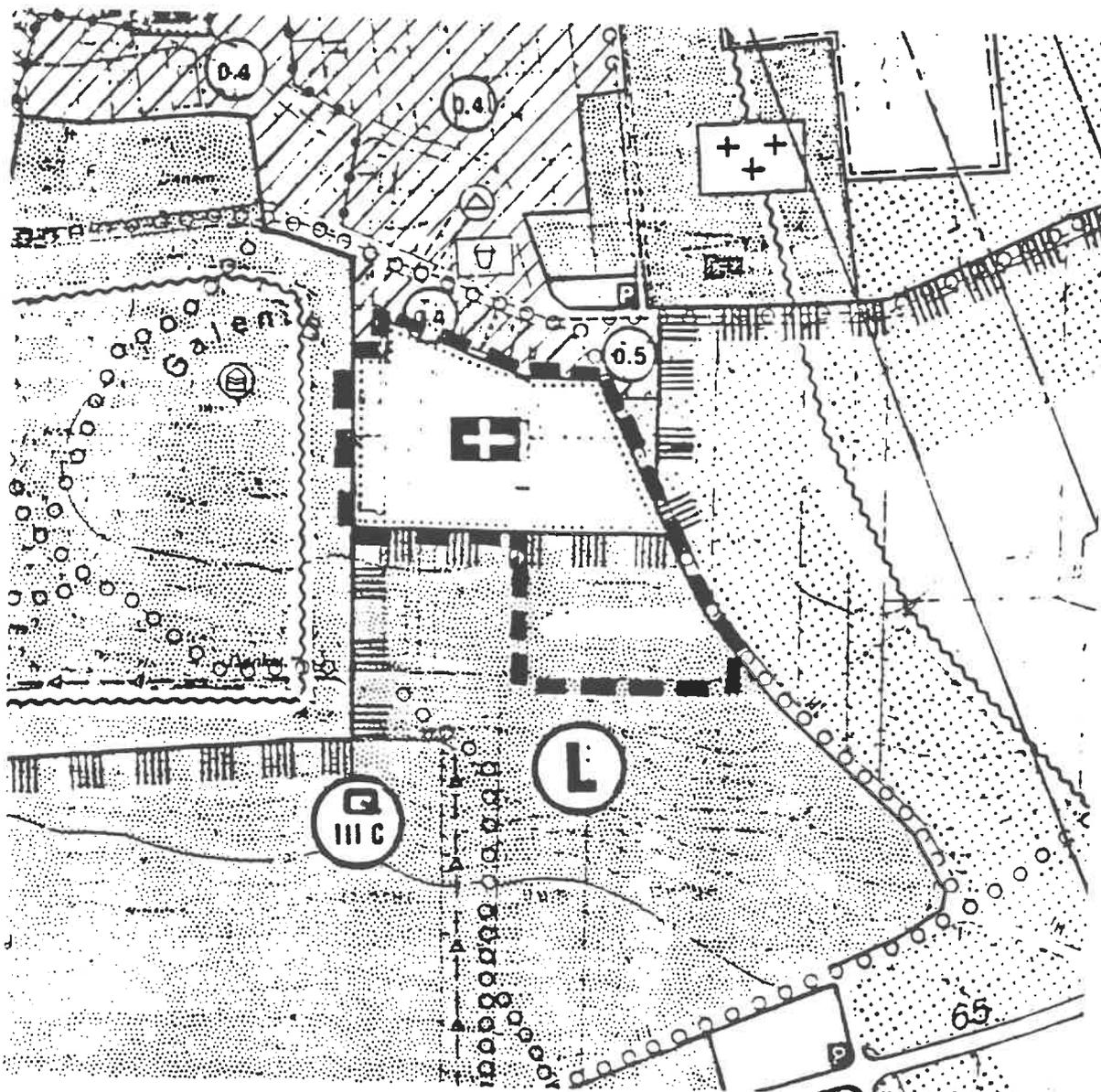
Damit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes insgesamt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt (§ 8 (2) Satz 1 BauGB).

5.0.2 Planzeichnung B

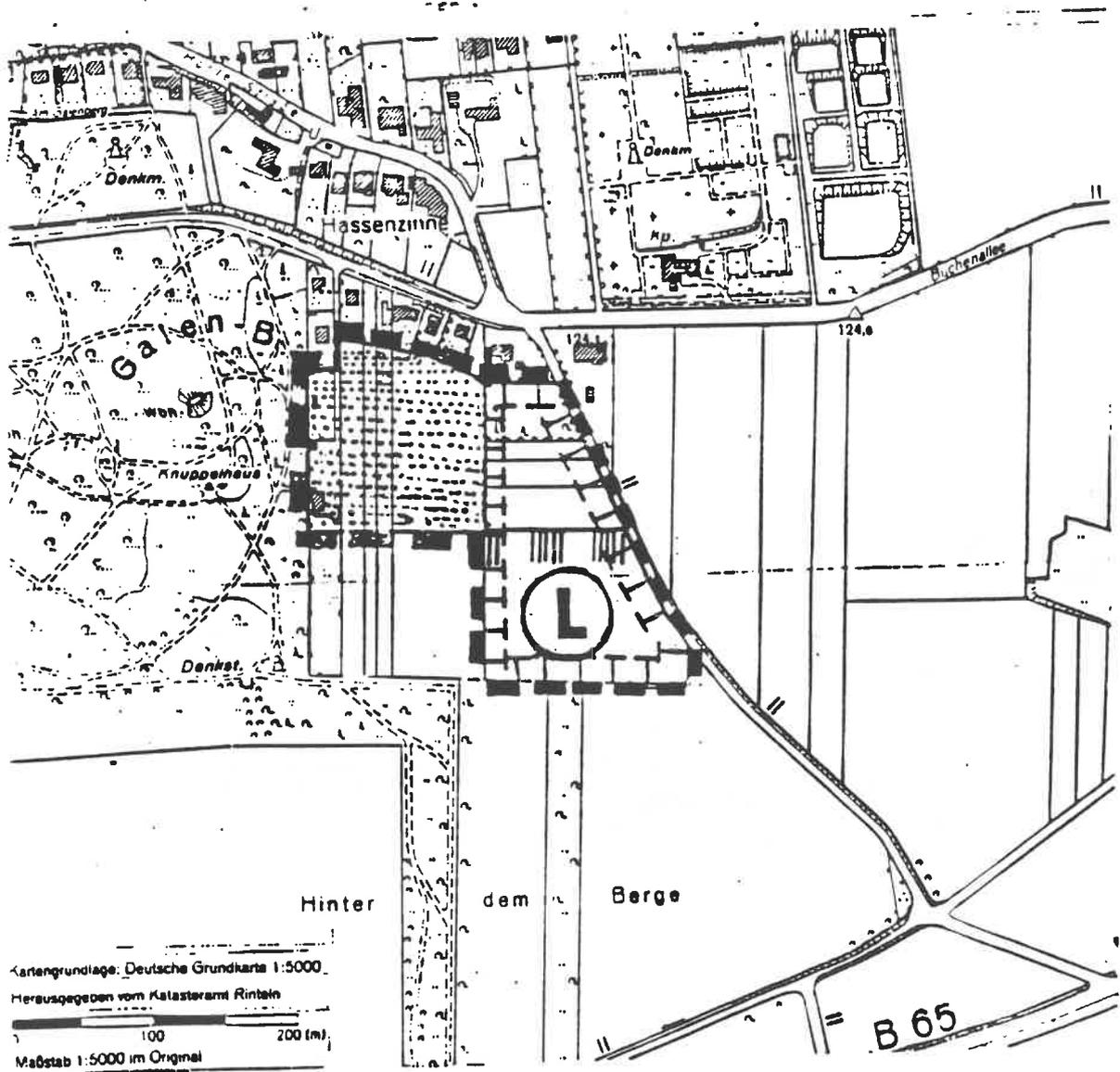
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf sind die nördlichen Flächen des Plangebietes (Flurstücke 4/3, 4/4, 4/5 und nördliches Teilstück des Flurstückes 4/6) dargestellt als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung als Krankenhaus. Die südlichen Flächen des Plangebietes (südliches Teilstück des Flurstückes 4/6) sind im Flächennutzungsplan dargestellt als Grünflächen und sie befinden sich in einem Landschaftsschutzgebiet.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert (17. Änderung). Statt der Darstellung als Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt für das Plangebiet eine solche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ergeben sich aus seinem folgenden zeichnerischen Auszug im Maßstab 1:5.000, in dem das Plangebiet gekennzeichnet ist.



Die Darstellungsabsichten der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich aus der folgenden Zeichnung im Maßstab 1:5.000:



Im öffentlichen Auslegungsverfahren nach § 3 (2) BauGB hat der Landkreis Schaumburg mit Schreiben vom 09.01.1995 mitgeteilt, daß er eine Festsetzung über die Entwicklungsabsicht der verbliebenen Gemeinbedarfsflächen im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes (Planzeichnung B) für geboten hält.

Der Landkreis Schaumburg verkennt hier, daß die Fläche der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf größer ist als die Fläche der Planzeichnung B und daß in der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes Gemeinbedarfsflächen nicht mehr verbleiben. Vielmehr werden die verbleibenden Flächen als solche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Aufstellung eines Bebauungsplanes bedarf es hier nicht.

6.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es werden als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) und Mischgebiete (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

6.1.1 Ausschluß von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, und zwar

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen,

werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher unzulässig, weil diese Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässig sind und sich dort auch konzentrieren sollen (s. Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen).

Mit dem Ausschluß von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sollen zusätzliche Störungen in den Allgemeinen Wohngebieten, speziell durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und dadurch bedingte erhöhte Verkehrsbewegungen durch Kunden- und Besucherverkehr, vermieden werden.

6.1.2 Ausschluß von allgemein zulässigen Nutzungen in den Mischgebieten

Die nach § 6 (2) Ziffer 7 und Ziffer 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, und zwar

- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten

werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher unzulässig (s. Nr. 1.2 der textlichen Festsetzungen).

Entwickelt aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf wird auch der Nordbereich der Fläche südlich der Gemeindestraße Horster Straße zwischen dem Grundstück Horster Str. 35 mit dem vorhandenen Kraftfahrzeugbetrieb im Osten und der Planstraße A im Westen als Mischgebiet festgesetzt. Es ist das Ziel der Planung, gewerbliche Aktivitäten, die das Wohnen nicht wesentlich stören, über den heutigen Bereich der genutzten Grundstücke hinaus nicht weiter nach Süden auszudehnen. Das führt dazu, daß hier eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung festgesetzt wird (Mischgebiet/ Allgemeines Wohngebiet). In den Mischgebieten südlich der Gemeindestraße Horster Straße sollen Nutzungen zulässig sein, die die vorhandenen und geplanten Funktionen des sich östlich, südlich und westlich anschließenden Wohnens nicht stören, keine Beeinträchtigungen der Gebietsnutzung des Schulzentrums verursachen und auch nicht zu stärkeren Immissionen führen. Das führt in der Konsequenz dazu, daß Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig sein müssen. Tankstellen in Ergänzung zu Kraftfahrzeugbetrieben oder in ihren vielfältigen Verkaufsformen und Angebotspaletten würden erhöhten Individualverkehr in das Plangebiet hineinziehen und zu einer Emissionsverstärkung führen. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Ziffer 2 BauNVO sind Nutzungen, die an diesem Standort als problematisch angesehen werden müssen. Das betrifft insbesondere die Öffnungszeiten nach 22.00 Uhr, durch die verkehrliche Aktivitäten und Ruhestörungen erzeugt werden, die für die umgebende Wohnbebauung in Kombination zu den Verkehrsimmissionen der Gemeindestraße Horster Straße unvermeidbare Probleme entstehen lassen würden.

6.1.3 Ausschluß von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Mischgebieten

Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, und zwar

- Vergnügungsstätten

werden nach § 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher unzulässig (s. Nr. 1.3 der textlichen Festsetzungen). Die Ausführungen in dieser Begründung dafür, warum Vergnügungsstätten in den festgesetzten Mischgebieten allgemein nicht zulässig sind, treffen auch dafür zu, warum sie in den festgesetzten Mischgebieten auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden Grundflächenzahlen, Geschoßflächenzahlen und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

6.2.1 Grundflächenzahl

Nach § 19 (1) BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Mit Ausnahme des Mischgebietes westlich der Gemeindestraße Kramerstraße und des südlichsten Allgemeinen Wohngebietes werden die Grundflächenzahlen einheitlich mit 0,3 festgesetzt und bleiben damit bewußt hinter den Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO (= 0,4) zurück. Damit wird deutlich, daß städtische Verdichtungen kein städtebauliches Ziel der Planungen sind und der kleinstädtische Charakter des Ortes erhalten bleiben und verfestigt werden soll.

Für das Mischgebiet westlich der Gemeindestraße Kramerstraße wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die den Bestand an Gebäuden berücksichtigt. Im südlichsten Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, daß der Arrondierung des Wohnbaugrundstückes Wilhelm-Busch-Weg 2 dient. Das Grundstück Wilhelm-Busch-Weg 2 ist im Bebauungsplan Nr. 20 a "Lehnast-Nord" als Allgemeines Wohngebiet mit dem Maß der baulichen Nutzung von 0,4 als Grundflächenzahl festgesetzt. Es bietet sich an, diese Grundflächenzahl zu übernehmen.

6.2.2 Geschoßflächenzahl

Nach § 20 (2) BauNVO gibt die Geschoßflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Die Geschoßflächenzahlen werden in allen Baugebieten mit einem festgesetzten Vollgeschoß (automatisch) identisch mit der festgesetzten Grundflächenzahl, also mit 0,3 festgesetzt, weil die Geschoßfläche nach § 20 (3) Satz 1 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Die Festsetzung der mit der Grundflächenzahl identischen Geschoßflächenzahl hat hier lediglich deklaratorischen Charakter.

Mit Ausnahme des Mischgebietes westlich der Kramerstraße und des südlichsten Allgemeinen Wohngebietes werden die Geschloßflächenzahlen in allen Baugebieten mit zwei festgesetzten Vollgeschossen einheitlich mit 0,6 festgesetzt und bleiben damit wesentlich hinter den Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO (= 1,2) zurück. Auch damit wird deutlich, daß städtische Verdichtungen kein städtebauliches Ziel der Planungen sind und der kleinstädtische Charakter des Ortes erhalten bleiben und verfestigt werden soll.

Für das Mischgebiet westlich der Gemeindestraße Kramerstraße wird eine Geschloßflächenzahl von 0,8 festgesetzt, die den Bestand an Gebäuden berücksichtigt.

Die für das südlichste Allgemeine Wohngebiet festgesetzte Geschloßflächenzahl von 0,7 ist identisch mit der Geschloßflächenzahl, die der Bebauungsplan Nr. 20a "Lehnast-Nord" als Maß der baulichen Nutzung für das Grundstück Wilhelm-Busch-Weg 2 festsetzt.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Nach § 20 (1) BauNVO gelten als Vollgeschosse Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Nach § 2 (4) NBauO ist ein Vollgeschloß ein Geschloß, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat und dessen Deckenunterseite im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberfläche liegt. Ein oberstes Geschloß ist nur dann ein Vollgeschloß, wenn es die genannte lichte Höhe über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Die Baugebiete entlang der Gemeindestraße Horster Straße werden mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Höchstgrenze berücksichtigt den Bestand an Gebäuden in den Mischgebieten und dient der räumlichen Einfassung der Gemeindestraße Horster Straße.

Die südlich grenzenden Baugebiete werden mit einem Vollgeschloß als Höchstgrenze festgesetzt. Auch damit wird deutlich gemacht, daß städtische Verdichtungen kein städtebauliches Ziel der Planungen sind.

Für das Mischgebiet westlich der Kramerstraße werden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt und damit der Bestand an Gebäuden berücksichtigt.

Die für das südlichste Allgemeine Wohngebiet festgesetzte Zahl von zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze ist identisch mit der entsprechenden Festsetzung, die der Bebauungsplan Nr. 20 a "Lehnast Nord" für das Grundstück Wilhelm-Busch-Weg 2 trifft.

In allen Baugebieten besteht (zusätzlich) in Anwendung des § 20 (3) BauNVO die Möglichkeit, Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen zu realisieren und damit die Dachgeschosse als Wohnraum auszubauen und zu nutzen.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

Nach § 22 (1) BauNVO kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

In der offenen Bauweise werden nach § 22 (2) BauNVO die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind.

In der geschlossenen Bauweise werden nach § 22 (3) BauNVO die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, daß die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Nach § 22 (4) BauNVO kann eine von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen oder seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muß.

Nach § 23 (1) BauNVO können die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden.

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muß nach § 23 (2) BauNVO auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen nach § 23 (3) BauNVO Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. § 23 (2) Satz 3 BauNVO gilt entsprechend.

Ist eine Bebauungstiefe festgesetzt, so gilt nach § 23 (4) BauNVO dessen Absatz 3 entsprechend. Die Bebauungstiefe ist von der tatsächlichen Straßengrenze ab zu ermitteln, sofern im Bebauungsplan nicht anderes festgesetzt ist.

Der Bebauungsplan Nr. 48 "Südlich Horster Straße" setzt die jeweilige Bauweise und die Baugrenzen fest.

Der Entwurf der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.1994, der nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen hat, enthält im nordwestlichen Plangebiet zwischen der Planstraße C im Osten und der Plangebietsgrenze im Westen auf dem Flurstück 46 eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Zahl von zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze im Norden und dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Zahl von einem Vollgeschoß als Höchstgrenze im Süden.

Im öffentlichen Auslegungsverfahren nach § 3 (2) BauGB hat das Katasteramt Rinteln mit Schreiben vom 04.01.1995 angeregt, den Verlauf der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung im Flurstück 46 zur besseren Grundstücksgestaltung entsprechend dem im Februar 1994 erarbeiteten Zuteilungsentwurf aus der Umlegung abzuändern. Das ist geschehen. Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung beginnt im Osten unverändert, verläuft geradlinig nach Westen und endet nunmehr an der westlichen Grenze des Plangebietes in einem Abstand von 4 m südlich ihrer bisherigen Grenze.

Hier bietet sich grundsätzlich die Durchführung eines Verfahrens nach § 3 (3) Satz 2 BauGB an. Betroffenes Grundstück im Sinne des § 3 (3) Satz 2 BauGB i. V. m. § 13 (1) Satz 2 BauGB ist jedoch ausschließlich das Flurstück 46, das sich im Eigentum der Gemeinde Bad Nenndorf befindet, in deren Planungshoheit der Bebauungsplan aufgestellt wird. Es ist außerdem nicht erkennbar, daß von der Änderung, die im Umfang geringfügig und von geringer Bedeutung ist, Träger öffentlicher Belange - mit Ausnahme des anregenden Katasteramtes Rinteln - berührt sind. Damit würde ein Verfahren nach § 3 (3) Satz 2 BauGB quasi de facto durchgeführt und ist de jure nicht erforderlich.

6.3.1 Offene Bauweise

Mit Ausnahme des Mischgebietes mit dem Bereich der Grundstücke Horster Straße 33 und 35, des Mischgebietes westlich der Kramerstraße und des Allgemeinen Wohngebietes nördlich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Grünanlage wird offene Bauweise festgesetzt.

6.3.2 Abweichende Bauweise

Für das Mischgebiet mit dem Bereich der Grundstücke Horster Straße 33 und 35, das Mischgebiet westlich der Kramerstraße und das Allgemeine Wohngebiet nördlich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Grünanlage wird abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der Baugebiete mit abweichender Bauweise gilt die offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m (s. Nr. 1.4 der textlichen Festsetzungen).

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise für das Mischgebiet mit dem Bereich der Grundstücke Horster Straße 33 und 35 und für das Mischgebiet westlich der Kramerstraße berücksichtigt, daß hier jeweils Gebäude mit Längen über 50 m vorhanden sind.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise für das Allgemeine Wohngebiet nördlich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage erfolgt, um hier eine städtebauliche Dominante zu ermöglichen.

6.3.3 Beschränkung der Hausformen

Mit Ausnahme des südlichsten Allgemeinen Wohngebietes werden die Hausformen in den Allgemeinen Wohngebieten auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Die für das südlichste Allgemeine Wohngebiet uneingeschränkt festgesetzte offene Bauweise ist identisch mit der entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 20 a "Lehnast-Nord" für das Grundstück Wilhelm-Busch-Weg 2.

6.3.4 Baugrenzen

Durch Baugrenzen, verbunden mit der Festsetzung der offenen Bauweise und der überwiegenden Beschränkung der Hausformen, wird eine Gliederung der Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten in kleinere Abschnitte gefordert. Hiermit soll eine optische Kleinteiligkeit erreicht werden.

6.3.5 Ermittlung der Grundfläche

Nach § 19 (1) BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist nach § 19 (2) BauNVO der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 (3) BauNVO die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 genannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Der Bebauungsplan bestimmt, daß die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) Ziffern 1. - 3. BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 25 vom Hundert überschritten werden darf. Hierdurch soll eine Anhäufung dieser Anlagen vermieden und eine Reduzierung der versiegelten Flächen erreicht werden (s. Nr. 1.5 der textlichen Festsetzungen).

6.3.6 Ermittlung der Grund- und Geschoßflächenzahlen

Es wird festgesetzt, daß innerhalb der Baugebiete die zu den Baugrundstücken gehörenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten zur Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen mit herangezogen werden dürfen (s. Nr. 1.7 der textlichen Festsetzungen).

6.3.7 Erhöhung der Geschoßfläche

Es wird festgesetzt, daß die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Gebäudeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden darf (s. Nr. 1.5 der textlichen Festsetzungen).

6.4 Garagen und Kleingaragen

Zunächst ist anzumerken, daß der Begriff "Carport" rechtlich nicht definiert ist. Deshalb wird im Bebauungsplan und seiner Begründung der in der Garagenverordnung festgelegte Begriff "offene Kleingaragen" verwendet.

Der Bebauungsplan setzt textlich fest (s. Nr. 1.6), daß innerhalb der Baugebiete Garagen und offene Kleingaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Damit werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Die visuelle Wirkung einer Verkehrsfläche auf ihre Benutzer besteht aus ihrer flächenhaften Gestaltung und der Wirkung der sie einfassenden Gebäude. In diesem "U-Profil" sind auch Eingriffe von "sich häufenden" Garagen und offenen Kleingaragen störend; sie mindern einen großzügigen Eindruck.
- Die Begrenzung auf die überbaubaren Flächen verhindert Störungen der (hinteren) Ruhebereiche, dezimiert die Versiegelung der Flächen durch die Befestigung von Zu- und Ausfahrten und schützt die Innenbereiche vor kleinteiliger Zersiedelung.

6.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen - Straßenverkehrsflächen

Die Außenerschließung der Baugebiete erfolgt über die Gemeindestraßen Horster Straße im Norden und Brunnenstraße im Süden mit Anschlüssen über weitere Gemeindestraßen an das höherklassifizierte Straßennetz - Kreisstraße Nr. 47 / Bundesstraße Nr. 65 im Süden und Bundesstraße Nr. 442 im Osten.

Zur inneren Erschließung werden drei Planstraßen (Planstraße A, B und C) festgesetzt.

Die Planstraße A durchquert das Plangebiet in Nord-Südrichtung. Sie bindet im Norden an die Gemeindestraße Horster Straße und im Süden an die Gemeindestraße Brunnenstraße an. Ihre Straßenverkehrsfläche wird auf dem Abschnitt zwischen der Gemeindestraße Brunnenstraße im Süden und der südlichen Anbindung der Planstraße C im Norden in einer Breite von 7 m und auf dem Abschnitt zwischen der südlichen Anbindung der Planstraße C im Süden und der Gemeindestraße Horster Straße im Norden in einer Breite von 8 m festgesetzt.

Aufgrund der geringeren verkehrlichen Bedeutung sollen die von der Planstraße A abgehenden Planstraßen B und C einen Ausbau erhalten, der den Zielsetzungen der Verkehrsberuhigung entspricht. Dies wird einerseits bereits durch die als Schleife ausgebildete Planstraße C und ihren Verlauf und ihre Verschwenkung deutlich und andererseits kann dies durch entsprechende Mischflächen im Pflasterbereich und durch eine bedarfsangepaßte Möblierung besonders herausgehoben werden. Die Verknüpfungen mit der Planstraße A sind hierbei so gewählt worden, daß die Knotenpunkte auseinanderliegen und zusätzliche Reduzierungen des Geschwindigkeitsverhaltens erzwingen. Gerade aus diesem Gesichtspunkt heraus ist der Knoten mit einer nach Osten hin als Sackgasse mit Wendehammer ($r = 8,00 \text{ m}$) ausgebildeten öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße B) so vernetzt worden, daß keine Kreuzung mit der Planstraße C entsteht.

Die Straßenverkehrsflächen der Planstraßen B und C werden in Breiten von jeweils 7 m festgesetzt.

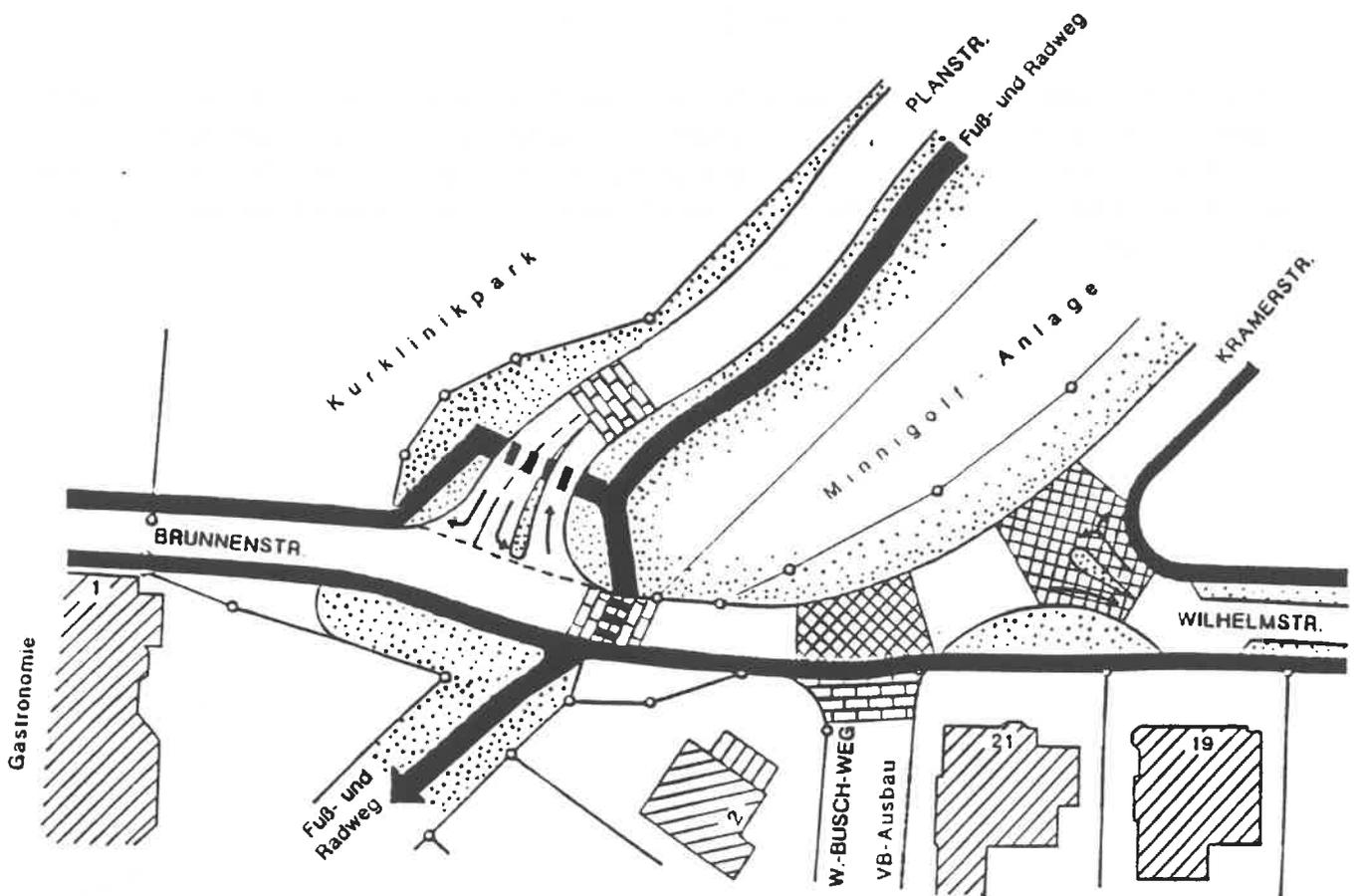
Eine weitere Aufteilung der Straßenverkehrsflächen erfolgt nicht. Die Differenzierung bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

Die Straßenverkehrsfläche der Gemeindestraße Kramerstraße in ihrem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teilabschnitt zwischen dem Grundstück Kramerstraße 17 im Norden und der Einmündung in die Gemeindestraße Wilhelmstraße im Süden wird noch gekennzeichnet durch die Bedürfnisse im Bereich des ehemaligen Bahnhofs (Grundstück Kramerstraße 20) und des Bahnhofsvorplatzes. Diese Verkehrsflächen werden nicht mehr in vollem Umfang benötigt und sollen anders strukturiert werden. Im Rahmen der Verkehrsentwicklungsplanung kommt der Gemeindestraße Kramerstraße zwischen den Gemeindestraßen Bahnhofstraße im Osten und Wilhelmstraße / Brunnenstraße im Süden keine zusätzliche zukünftige Erschließungsfunktion zu, sodaß hier auch kein erweiterter gestalteter Ausbau erforderlich wird. Stattdessen ist es unter den Gesichtspunkten der umgebenden Wohn- und Kurentwicklung erforderlich, gerade den südlichen Knotenpunktbereich neu zu gestalten. Der Bebauungsplan setzt die Straßenverkehrsfläche der Gemeindestraße Kramerstraße in diesem Teilabschnitt in einer Breite von 10 m im Norden und in einer Breite von 11 m im Süden fest. Die nach Westen hin verbleibenden Restflächen werden dem hier festgesetzten Mischgebiet (Grundstück Kramerstraße 20) zugeordnet.

Von Bedeutung ist der Knotenpunkt Gemeindestraße Brunnenstraße / Planstraße A / Gemeindestraße Kramerstraße / Gemeindestraße Wilhelmstraße / Gemeindestraße Wilhelm-Busch-Weg / Fuß- und Radweg. Außerhalb planungsrechtlicher Festsetzungen werden Vorstellungen und Empfehlungen für die Gestaltung dieser öffentlichen Flächen gegeben, um die Integration dieses Teilraumes in den städtebaulichen Zusammenhang zu verdeutlichen. Hier treffen zukünftig auf engem Raum zusammen:

- die Brunnenstraße von Westen her,
- die Planstraße A von Norden her,
- die Kramerstraße / Wilhelmstraße von Osten her,
- der Wilhelm-Busch-Weg von Süden her und
- das Hauptfuß- und Radwegsystem auf der ehemaligen Bahnanlage.

Die folgende Skizze verdeutlicht folgende Zielsetzungen:



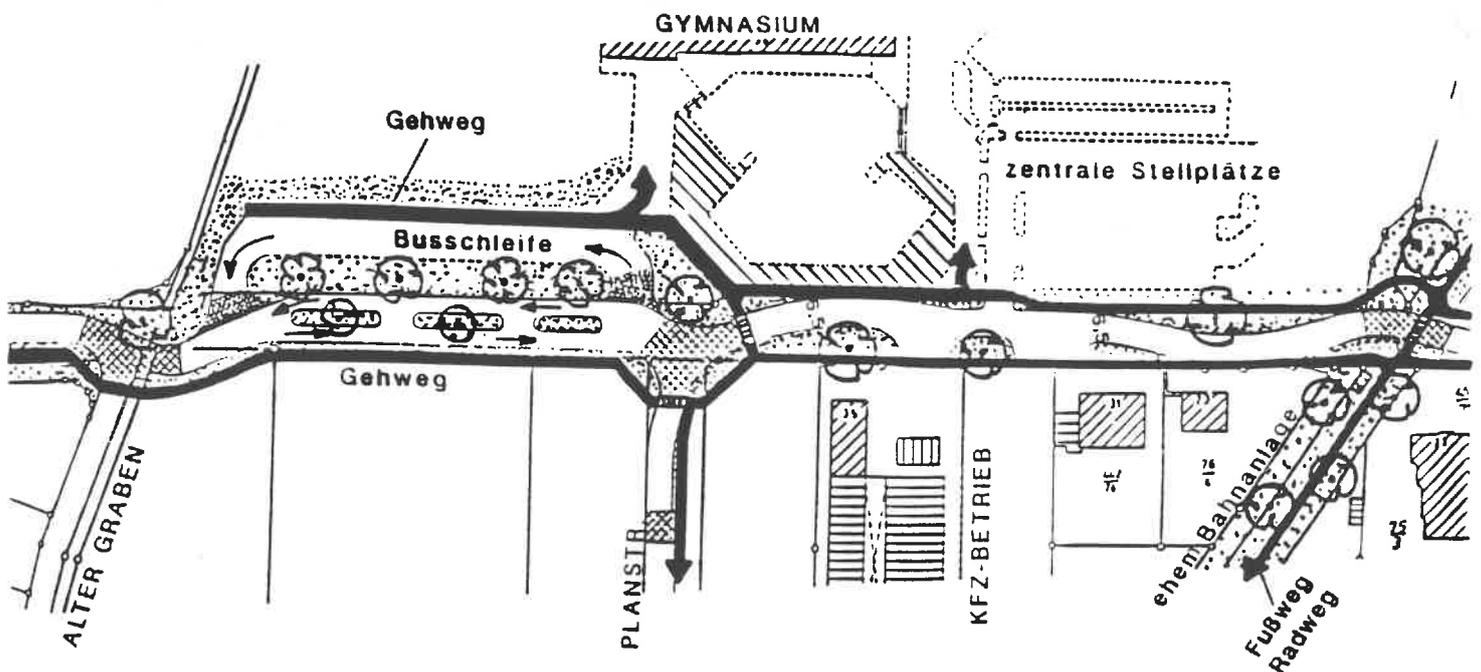
Die bestehende geradlinige Befahrbarkeit Wilhelmstraße - Brunnenstraße wird unter dem Hinweis der Verkehrsberuhigung aufgegeben. Von Osten her wird die Wilhelmstraße bedarfsorientiert zunächst in die Kramerstraße eingebunden, so daß hier vor dem Grundstück Wilhelmstraße 21 eine größere verkehrsbegleitende Grünfläche / Grüninsel entstehen kann. Dadurch ist es möglich, den Knoten mit dem Wilhelm-Busch-Weg vom Verkehrsablauf her abzusetzen, um auch hier eine bedarfsgerechte Einmündung zu sichern.

Kleine Restflächen nördlich des Grundstückes Wilhelm-Busch-Weg 2 werden nicht mehr benötigt, da hier keine Verschwenkung nach Süden mehr stattfinden soll. Stattdessen wird der von Süden kommende Hauptfuß- und Radweg hier in die beiden Bewegungsrichtungen nach Westen und Osten aufgegliedert, um eine gesicherte Querung für den nichtmotorisierten Verkehr zu gewährleisten.

Diese Querung ist bewußt aus dem Knoten Brunnenstraße / Planstraße A herausgenommen worden, da beabsichtigt ist, nur auf der Ostseite der Planstraße einen durch verkehrsbegleitende Grünflächen abgesetzten separaten Fuß- und Radweg zu führen. Die öffentliche Verkehrsfläche gibt ausreichenden Raum für kurze Aufstellspuren für Abbiegeverkehr, soweit nicht hier eine besondere Vorfahrtsregelung zukünftig greifen kann.

Im Verkehrskonzept bedeutet dies, daß nur auf der Ostseite der Kramerstraße und der Südseite der Wilhelmstraße ein Gehweg geführt wird. Für den Bereich Brunnenstraße gilt dies beidseitig, im Süden fortgesetzt bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36, im Norden nur bis zur privaten Anbindung des Klinikareales (Bebauungsplan Nr. 47 "Brunnenstraße").

Die Gemeindestraße Horster Straße wird im Bestand als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Danach bleibt es den folgenden Ausbauplanungen überlassen, ob und wie es hier zu einem Um- und Rückbau kommen wird. Daher müssen bereits in dieser Begründung die unverbindlichen Zielvorstellungen für diesen Teilbereich erläutert werden, die sich zunächst aus dem folgenden zeichnerischen Gestaltungsvorschlag ergeben:



Der Abschnitt der Horster Straße von der mit Lichtsignalanlagen geregelten Kreuzung mit der Bahnhofstraße bis zur Straße Horster Feld / Ortseingangssituation ist in einem Zustand, der den Belangen des Kurortes und der Funktion der Straße nicht entspricht. Nahezu übergangslos wird die freie Strecke im Ausbauzustand und Querschnitt in die Ortslage geführt, so daß Beobachtungen ein häufiges z. T. extremes Überschreiten der festgesetzten Maximalfahrgeschwindigkeiten der motorisierten Verkehrsteilnehmer gezeigt haben. Neben dem Durchgangsverkehr Bad Nenndorf / Horsten, dem Quell- und Zielverkehr für das Schulzentrum, den Siedlungsverkehren für die Straßen Alter Graben und Horster Feld sowie den Verkehren aus dem bestehenden Mischgebiet auf der Südseite kommen durch diese Planungen im Bebauungsplan Nr. 48 "Südlich Horster Straße" nunmehr zusätzlich Elemente in die Betrachtung, wie die Hauptfuß- und Radweg-Kreuzung im Bereich der ehemaligen Bahntrasse und die Anbindung der Planstraße A.

Angenommen, die mit diesem Bebauungsplan mögliche Bebauung ist vollständig vorhanden und die westliche Entlastungsstraße liegt ebenfalls unter Verkehr, so sind nach der Verkehrsentwicklungsplanung im Jahre 2000 in diesem betroffenen Abschnitt 290 bis 300 Kfz/Durchschnittsstunde (tagsüber, beide Richtungen zusammengefaßt) zu erwarten. Die Gestaltung sollte deshalb unter der Zielsetzung einer stark verminderten Geschwindigkeit (30 kmh) gesehen werden. Auf der Grundlage des maximalen Begegnungsfalles LKW / LKW ist eine ständige offene Fahrbahn von 5,50 bis 6,50 m planerisch sicherzustellen.

Nachstehend sind alle Funktionen des Verkehrsraumes zu einem Ordnungskonzept zusammengefaßt.

1. Die Geradlinigkeit des langeinsehbaren Straßenabschnittes wird aufgegeben, stattdessen erfolgen Verschwenkungen.
2. Die Busschleife westlich des Zugangs zum Gymnasium bleibt als Richtungsspur erhalten.
3. Im Bereich der Gemeindestraße Alter Graben erfolgt eine Verschwenkung nach Süden, so daß zwischen der Gemeindestraße und der Planstraße A Raum bleibt, die bereits vorhandene Grüninsel mit intensiverer großkroniger Bepflanzung durch Fahrbahnanteile zusätzlich zu verstärken, d. h. in diesem Teilabschnitt Richtungsspuren zu realisieren, ohne die private Erschließung auf den neuen Flächen südlich der Straße zu behindern.
4. Die Verschwenkungsbereiche und Knotenpunkte mit der Gemeindestraße Alter Graben, der Planstraße A und des zentralen Fuß- und Radweges werden durch Oberflächenmaterial und / oder Farbe besonders herausgehoben. Dies gilt auch für Anfang und Ende der Busschleife, um die Besonderheit dieses Verkehrsabschnittes zu demonstrieren.

5. Auf der vollen Länge wird auf der Südseite der von Westen durch Grünfläche abgesetzte getrennt geführte Rad- und Gehweg fortgesetzt, so daß eine Verknüpfung mit allen öffentlichen Verkehrsflächen möglich ist. Auf der Nordseite verbleibt der Fuß- und Radweg nur zur Erschließung des Schulzentrums bis zu der Busschleife.
6. Durch besondere signifikante Anlagen werden zwei Gehweg-Querungen über die Fahrbahn hergestellt, um die Verknüpfungen verkehrsgerecht und verkehrssicher für den Gehwegverkehr einschließlich Schülerverkehr zu garantieren.
7. Die verkehrsbegleitenden Grünflächen dienen mit zusätzlichem großkronigem Bewuchs der Einpassung der Verkehrsflächen in die Umgebung und gleichzeitig damit der Verminderung der Fahrgeschwindigkeit, wobei die Pflanzinseln in Abstimmung mit den privaten Erschließungsbelangen festgelegt werden müßten.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan mit einer geringen Aufweitung nach Süden zwischen der Planstraße A und der Straße Alter Graben ermöglicht aber auch andere Gestaltungen. Falls die Busschleife für den Schulzeit-Verkehr als separate Fläche entbehrlich wird, ist auch die Anlage von Bushalteflächen für das kurzfristige Ein- und Aussteigen möglich, so daß eine vollständige Verschwenkung der Fahrbahnen nach Norden hin stattfinden könnte, so daß ohne eine Aufweitung von Verkehrsflächen größere verkehrsbegleitende Grünflächen im Süden vor der nachwachsenden Bebauung entstehen könnten.

Ohne Bindungswirkung zeigen diese Überlegungen auf, welche Chancen für eine auch aus Immissionsschutzgründen erforderliche Umgestaltung zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer hier gegeben sind.

In einen entsprechenden Ausbaubereich müßte dann auch der Knoten mit der Straße Horster Feld einbezogen werden, da von Westen her spätestens hier die engere Ortslage beginnt.

Die Teilabschnitte der Verkehrsflächen der Gemeindestraßen Bürgermeister-Bock-Straße und Hindenburgstraße werden im Bestand als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Im öffentlichen Auslegungsverfahren nach § 3 (2) BauGB hat das Katasteramt Rinteln mit Schreiben vom 04.01.1995 angeregt, die öffentliche Verkehrsfläche (Bürgermeister-Bock-Straße) im Flurstück 76/1 heranzuführen.

Die öffentliche Verkehrsfläche im Flurstück 76/6 dient der (weiteren) Erschließung des Flurstückes 76/1 (Grundstück Horster Str. 33). Eine Heranführung der öffentliche Verkehrsfläche bis an das Flurstück 76/1 ist nicht erforderlich. Hier enthält der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.1994, der nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt hat, lediglich einen Zeichenfehler, der korrigiert worden ist. Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung auf den Grenzen der Flurstücke 76/1 im Westen und 76/6 im Osten endet nunmehr richtigerweise nicht auf der Südostgrenze des Flurstückes 76/1 sondern in geradliniger Verlängerung der Nordgrenze des Stutzens der öffentlichen Verkehrsfläche und bezieht auch diese Verlängerung ein. Es wird Aufgabe des Umlegungsverfahrens sein, das zwischen diesem Stutzen und dem Flurstück 76/1 gelegene Flurstück 76/6 der Eigentümerin des Flurstückes 76/1 zuzuteilen.

Es handelt sich hier um eine redaktionelle Korrektur, die die Planinhalte nicht beeinflußt. Die Durchführung eines Verfahrens nach § 3 (3) Satz 1 BauGB oder nach § 3 (3) Satz 2 BauGB war daher nicht erforderlich.

Weiter hat das Katasteramt Rinteln im öffentlichen Auslegungsverfahren nach § 3 (2) BauGB mit Schreiben vom 04.01.1995 angeregt, zur besseren Ausnutzung der südlich des Wendehammers im Bereich der Planstraße B gelegenen Restfläche den „Wurmfortsatz“ zu überplanen, d. h., die öffentliche Verkehrsfläche des Stückes geringfügig zu vergrößern um eine bessere Erreichbarkeit des künftigen Wohnbaugrundstückes (Flurstück 135 nach dem Zuteilungsplan) zu ermöglichen.

Eine entsprechende Änderung der Verkehrsfläche ist nicht erforderlich, weil die zusätzliche Fläche im Umlegungsverfahren dem künftigen Eigentümer des Flurstückes 135 zugeteilt werden kann und sollte und damit auch so daß Ziel der Anregung des Katasteramtes Rinteln erreicht wird.

Die Polizeiinspektion Schaumburg hat im öffentlichen Auslegungsverfahren nach § 3 (2) BauGB mit Schreiben vom 03.01.1995 mitgeteilt, daß den Vorstellungen und Empfehlungen für die Gestaltung der öffentlichen Flächen nicht in allen Punkten zugestimmt werden kann. So bedürften die Skizzierungen wesentlicher Änderungen hinsichtlich

- der Ausbaugestaltung der Einmündungen mit den damit verbundenen Vorfahrtregelungen,
- der Fuß- und Radwegführung mit den Anbindungen an das Fahrbahnnetz und
- der Kombination zwischen Fußgängerüberweg und Radweg mit der Lage im Querungsbereich der Fahrbahnen.

Die Polizeiinspektion Schaumburg regt an, zu diesen Punkten Detailskizzen zu fertigen und die Realisierbarkeit gemeinsam zu besprechen.

Begrüßt wird von der Polizeiinspektion Schaumburg das Vorhaben, die Gemeindestraße Horster Straße um- bzw. auszubauen. Hier sei insbesondere für den Bereich der Schulwegsicherung aus verkehrspolizeilicher Sicht Handlungsbedarf. Zur Vermeidung von Fehlplanungen wird auch für diesen Abschnitt vorgeschlagen, anhand von genaueren Planskizzen die Vorstellungen zum Ausbau der Straße abzustimmen und festzulegen. Nach den Erfahrungen der Polizeiinspektion Schaumburg mit dem Schülerverkehr im Bereich von Schulzentren gäbe es starke Tendenzen in Richtung einer separaten Radwegführung, un zwar für beide Fahrrichtungen. Die Entzerrung der verschiedenen Verkehrsarten an Stellen, wo Radverkehr zeitlich und punktuell konzentriert auftritt, diene der allgemeinen Verkehrssicherheit.

Die Anregungen der Polizeiinspektion Schaumburg betreffen die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes in verkehrstechnischer Hinsicht. Die in dieser Begründung enthaltenen Gestaltungsvorschläge zeigen unverbindlich denkbare und nicht abschließende Lösungen auf, die ohnehin bei der Ausbauplanung zu konkretisieren und mit den Fachbehörden, so auch der Polizeiinspektion Schaumburg, abzustimmen sind. Deshalb ist eine Überarbeitung dieser Gestaltungsvorschläge derzeit nicht erforderlich.

Im öffentlichen Auslegungsverfahren nach § 3 (2) BauGB haben die Eigentümer des Grundstückes Wilhelmstraße 20 mit Schreiben vom 10.01.1995 angeregt, den bestehenden Grünstreifen entlang der Ostseite der Gemeindestraße Kramerstraße vor der Nordwestgrenze des Grundstückes Wilhelmstraße 20 vollständig als (öffentliche) Grünfläche festzusetzen.

Der bestehende Grünstreifen ist Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche der Gemeindestraße Kramerstraße und wird auch als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es muß der Um- und Ausbauplanung der Gemeindestraße Kramerstraße und des Knotenpunktes vorbehalten bleiben, die Verkehrsflächen zu differenzieren, weil nur in der Detailplanung sinnvolle Zusammenhänge hergestellt werden können. Hierbei ist dann auch zu klären, ob und inwieweit der vorhandene Grünstreifen im Bestand erhalten bleiben kann oder zu vergrößern oder zu verkleinern ist.

Der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf hat der Anregung daher nicht stattgegeben.

Weiter haben die Eigentümer des Grundstückes Wilhelmstraße 20 im öffentlichen Auslegungsverfahren nach § 3 (2) BauGB mit Schreiben vom 10.01.1995 angeregt, die Planstraße A entweder entfallen zu lassen, oder sie zu verlegen oder sie mit einem Lärmschutzwall zu versehen.

Die Planstraße A dient auch der sicherzustellenden Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke. Es ist nicht möglich, sie entfallen zu lassen, weil dann die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vollzogen werden können und die Aufgabe der Bauleitplanung nach § 1 (1) BauGB nicht erfüllt wäre. Die Verlegung der Planstraße A hingegen ist nicht zu rechtfertigen, weil unverändert Zwangspunkte zu vorhandenen Ausbauplanungen von Gemeindestraßen sowohl bestehen als auch erforderlich sind und das Erschließungskonzept sinnvoll ist. Weiter besteht für die Festsetzung und Realisierung eines Lärmschutzwalles keine Erforderlichkeit.

Der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf hat den Anregungen daher nicht stattgegeben.

6.5.2 Öffentliche Verkehrsflächen - Fuß- und Radwege

Es werden sieben öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt:

1. Im Ostbereich des Plangebietes wird auf der Fläche der ehemaligen Bahnanlage in dem Abschnitt zwischen der Gemeindestraße Horster Straße und der Gemeindestraße Brunnenstraße ein (Haupt-)Fuß- und Radweg festgesetzt. Dieser Fuß- und Radweg dient insgesamt der Verbindung für Fußgänger und Fahrradfahrer zwischen dem Bahnhofsgelände im Norden und der Bundesstraße Nr. 65 im Süden.
2. Im südwestlichen Bereich der Planstraße C wird ein Fuß- und Radweg festgesetzt, der der Anbindung an den im Bebauungsplan Nr. 30 a/2 "Horster Feld" festgesetzten und vorhandenen öffentlichen Kinderspielplatz dient.
3. Im nordwestlichen Bereich der Planstraße C wird ein Fuß- und Radweg festgesetzt, der der Verbindung zu der Gemeindestraße Alter Graben mit Anschluß an die Gemeindestraße Horster Straße dient.
4. Zwischen der Planstraße B und dem (Haupt-)Fuß- und Radweg auf der Fläche der ehemaligen Bahntrasse wird ebenfalls ein Fuß- und Radweg festgesetzt.
5. Im Mittelbereich der Planstraße A wird ein weiterer Fuß- und Radweg mit Anbindung an den (Haupt-)Fuß- und Radweg auf der Fläche der ehemaligen Bahntrasse festgesetzt.
6. Südöstlich des öffentlichen Kinderspielplatzes im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 a/2 "Horster Feld" mit Anschluß an die Planstraße A.

Dieser Fuß- und Radweg (Flurstück 44/4) ist indem Entwurf der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.1994, der nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen hat, mit einer Breite von 3 m vermaßt.

Im öffentlichen Auslegungsverfahren nach § 3 (2) BauGB hat das Katasteramt Rinteln mit Schreiben vom 04.01.1995 angeregt, die 3 m Angabe zu streichen, weil die Wegebreite katastermäßig festliegt und mit der 3 m Angabe eine Überbestimmung im Wegemaß vorliegt.

Die 3 m Angabe wurde gestrichen und damit der Anregung des Katasteramtes Rinteln stattgegeben. Es handelt es sich hier um eine redationelle Korrektur, die die Planinhalte nicht beeinflusst. Die Durchführung eines Verfahrens nach § 3 (2) Satz 1 BauGB oder nach § 3 (2) Satz 2 BauGB war daher nicht erforderlich.

Im öffentlichen Auslegungsverfahren nach § 3 (2) BauGB hat die Polizeiinspektion Schaumburg mit Schreiben vom 03.01.1995 für sämtliche Fuß- und Radwege gefordert

- Benutzbarkeit für beide Geh- und Fahrtrichtungen unter einer entsprechenden Breite,
- sicherheitsgerechte bautechnische Anbindung unter Berücksichtigung der Besonderheit des Verkehrsmittels Fahrrad,
- mögliche Begegnungs-/Kreuzungspunkte mit dem übrigen Fahrverkehr sind so zu gestalten, daß die Vorfahrt- und Vorrangregelung nach der Straßenverkehrsordnung eindeutig ist; gegebenenfalls muß die Wartepflicht für Radfahrer z. B. durch Schikanen erzwungen werden.

Die Anregungen der Polizeiinspektion Schaumburg betreffen die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes in verkehrstechnischer Hinsicht. Die konkreten Ausbauplanungen werden mit den Fachbehörden, so auch der Polizeiinspektion Schaumburg, abgestimmt.

7. Zwischen den Grundstücken Kramerstraße 18 und Kramerstraße 20/20a.

Sämtliche Fuß- und Radwege erhalten eine Breite von 3 m. Sie dienen insgesamt der Durchlässigkeit und Öffnung des Plangebietes für Fußgänger und Fahrradfahrer.

6.5.3 Öffentliche Verkehrsflächen - Verkehrsbegleitendes Grün

Es werden vier öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsbegleitendes Grün festgesetzt:

1. Entlang der Westgrenze des (Haupt-)Fuß- und Radweges auf der Fläche der ehemaligen Bahntrasse im Südbereich der Planstraße A.
2. Im Südwesten der Planstraße A.
3. Zwischen der Gemeindestraße Brunnenstraße und der Gemeindestraße Wilhelm-Busch-Weg.
4. Im Westbereich der Gemeindestraße Wilhelmstraße.
5. Östlich der Gemeindestraße Kramerstraße.

Die Flächen dienen der Führung der öffentlichen Verkehrsflächen und dem Ausgleich für Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und deren Realisierung.

Im öffentlichen Auslegungsverfahren nach § 3 (2) BauGB hat die Polizeiinspektion Schaumburg mit Schreiben vom 03.01.1995 angeregt, daß das verkehrsbegleitende Grün nicht zu Sichtbehinderungen der Verkehrsteilnehmer untereinander führen darf.

Diese Anregung wird bei der Anlegung und Unterhaltung der Flächen beachtet.

6.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Es werden drei Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt.

6.6.1 Elektrizität, Trafostationen

Die auf dem Grundstück Horster Straße 33 vorhandene Trafostation wird als solche festgesetzt. Sie dient der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie.

Nördlich der Planstraße C wird eine weitere Trafostation festgesetzt, die ebenfalls der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie dient.

6.6.2 Gas, Gasdruckstation

Die südlich des Grundstückes Horster Straße 33 vorhandene Gasdruckstation wird als solche festgesetzt. Sie dient der Versorgung der Plangebietes mit Gas.

Die Pipeline Engineering GmbH, die von der Ruhrgas AG mit der technischen Interessenvertretung für die von ihr betriebenen Leitungen und zugehörigen Anlagen beauftragt ist, hat im öffentlichen Auslegungsverfahren nach § 3 (2) BauGB mit Schreiben vom 03.01.1995 angeregt, in den Bebauungsplan die vorhandene Leitung Nr. 90/2 einschließlich Schutzstreifen, die geplante Anschlußleitung Bad Nenndorf Nr. 66/12/1, die ebenfalls einen 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beidseits der Leitungsachse) erhält, sowie den verbleibenden Leitungsabschnitt Nr. 6/44 zu übernehmen.

Die Leitungen befinden sich innerhalb der Verkehrsfläche der Gemeindestraßen Alter Graben und Horster Straße und auf dem Grundstück Horster 33 mit der vorhandenen Gasdruckstation der Wesertal GmbH. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bedarf es keiner Festsetzungen zur Sicherung der Verlaufes und Betriebes der Leitungen. Hier greifen die Vorschriften der Einräumung von Rechten zur Nutzung des Straßeneigentums nach § 23 (1) des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG). Im Bereich des Grundstückes Horster Str. 33 befinden sich die Leitungen innerhalb der festgesetzten und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Leitungsträger.

Der nördliche Schutzstreifen der Leitungen im Bereich der Gemeindestraße Horster Straße befindet sich teilweise außerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 48 „Südlich Horster Straße“ im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 a „Sportgelände“. Faktische Schwierigkeiten wird es hier nicht geben, weil es sich bei den Flächen des Bebauungsplanes Nr. 15 a „Sportgelände“ um solche handelt, die sich im öffentlichen Eigentum befinden.

Der östliche Schutzstreifen der Leitungen im Bereich des Grundstückes Horster Str. 33 befindet sich teilweise außerhalb der festgesetzten und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Leitungsträger. Hier bedarf es keiner weiteren Sicherungen, weil die entsprechende Teilfläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist und sich das gesamte Grundstück Horster Straße 33 im Eigentum der Wesertal GmbH befindet.

6.7 Öffentliche Grünflächen

Es werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

6.7.1 Grünanlagen

Südlich der Planstraße C und im Bereich des (Haupt-)Fuß- und Radweges auf der Fläche der ehemaligen Bahntrasse werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage festgesetzt. Die Flächen dienen dem Ausgleich für die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und ihre Realisierung.

6.7.2 Kinderspielplatz

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (NSpPG) vom 06.02.1973 ist der Kinderspielplatzbedarf für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren durch die Anordnung eines öffentlichen Kinderspielplatzes abzudecken. Der Nachweis ist für die Bereiche zu führen, in denen Wohnraum entstehen kann.

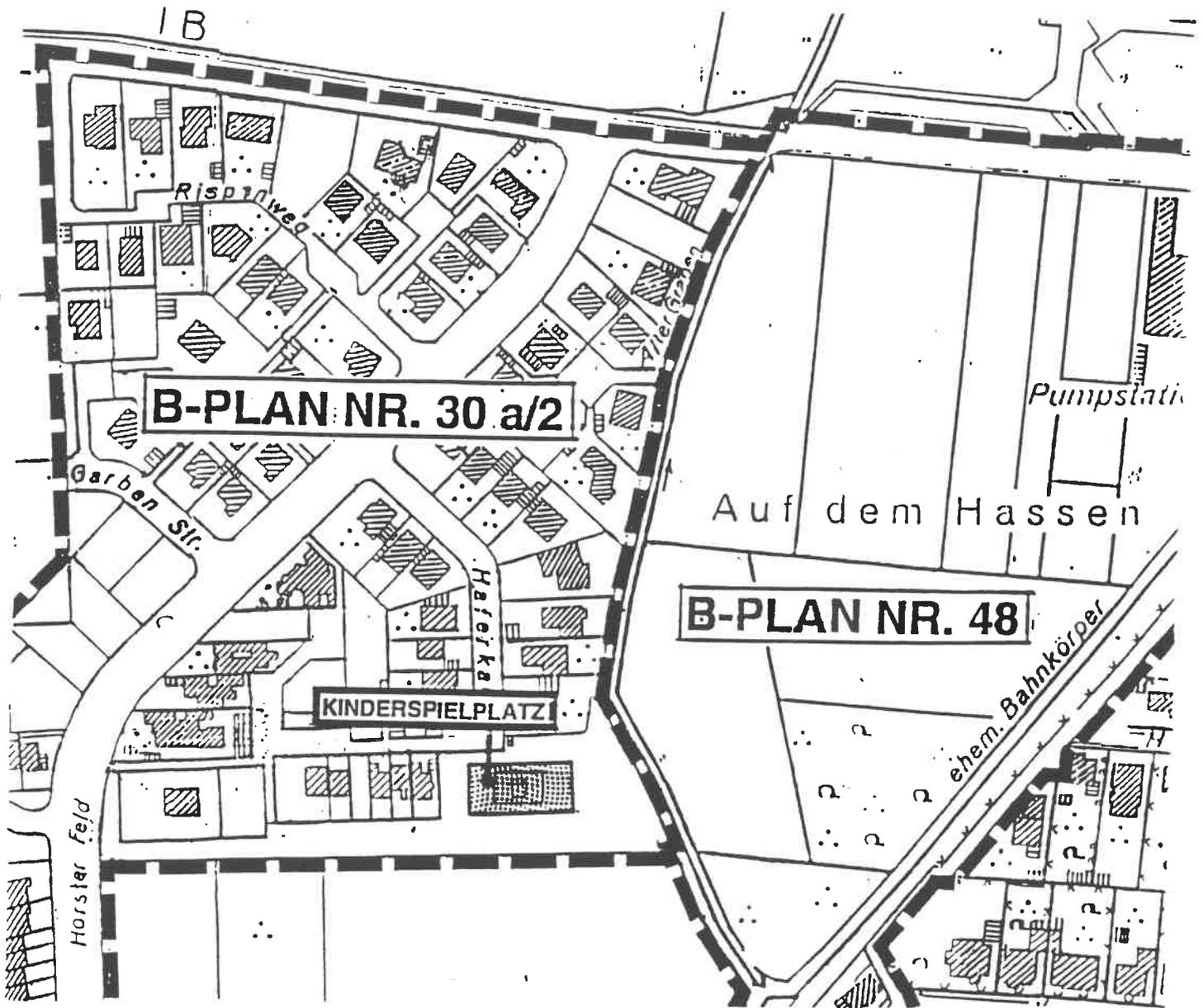
Für den Nachweis der Größenordnung des Kinderspielplatzes für das Plangebiet ist maximal von folgenden Flächenansätzen auszugehen, wobei Dachgeschoßausbauten im Rahmen des § 20 (3) BauNVO und damit tatsächlich zulässige Bruttogeschoßflächenzahlen durch entsprechende Zuschläge berücksichtigt sind.

Baugebiete	Größe qm	GFZ netto	GFZ brutto	BGF qm	Spielplatz- Nutzfläche qm
WA I 0,3/0,3 ED	27.212	0,3	0,5	13.606	272
WA I 0,3/0,3 a	4.932	0,3	0,5	2.466	49
WA II 0,3/0,6 ED	6.163	0,6	0,8	4.930	99
WA II 0,4/0,7 o	45	0,7	0,94	42	1
MI II 0,3/0,6 o	4.977	0,6	0,8	3.982	80
MI II 0,3/0,6 a	4.586	0,6	0,8	3.669	73
MI II 0,4/0,8	4.756	0,8	1,07	5.089	102
Spielplatznutz- fläche	52.671			33.784	676

Für das Plangebiet ist somit bei einer maximal zulässigen Bruttogeschoßflächenzahl von insgesamt 33.784 qm für Wohnungen eine Spielplatznutzfläche (2 % der BGF) von 676 qm nachzuweisen.

Dieser Nachweis erfolgt über den im Bebauungsplan Nr. 30 a/2 "Horster Feld" südlich der Gemeindestraße Haferkamp festgesetzten und vorhandenen Kinderspielplatz. Dieser Kinderspielplatz ist aus dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 48 "Südlich Horster Straße" fußläufig in einer Entfernung von weniger als 400 m zu erreichen, wobei Hauptverkehrsstraßen nicht kreuzen. Er ist durch einen im Bebauungsplan Nr. 48 "Südlich Horster Straße" festgesetzten Fuß- und Radweg mit Anbindung an die Planstraße C unmittelbar und gefahrlos zu erreichen.

Die Örtlichkeit ergibt sich aus dem folgenden Lageplan im Maßstab 1:2.500:



Der zunächst erforderliche Nachweis des Kinderspielplatzbedarfes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 30 a/2 "Horster Feld" ermittelt sich wie folgt:

Baugebiete	Größe qm	GFZ	BGF qm	Spielplatz nutzfläche qm
Reine Wohngebiete				
GRZ = 0,3 GFZ = 0,5 (o) I	18.450	0,5	9.250	185
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 (g) II	4.000	0,8	3.200	64
GRZ = 0,5 GFZ = 0,8 (g) II	7.968	0,8	6.374	127
Allgemeine Wohngebiete				
GRZ = 0,3 GFZ = 0,5 (o) I	55.200	0,5	27.600	552
GRZ = 0,3 GFZ = 0,5 () I	3.900	0,5	1.950	39
GRZ = 0,6 GFZ = 0,6 (a1) I	12.950	0,6	7.770	155
GRZ = 0,4 GFZ = 0,6 (a2)	5.700	0,6	3.420	68
Spielplatznutzfläche	108.168		59.564	1.190

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 30 a/2 "Horster Feld" befinden sich zwei öffentliche Kinderspielplätze

- westlich der Gemeindestraße Triftstraße mit einer
Spielplatzbruttofläche von 1.781 qm
- südlich der Gemeindestraße Haferkamp mit einer
Spielplatzbruttofläche von 5.466 qm

Spielplatzbruttofläche insgesamt 7.247 qm

Nach dem Erfahrungswert "Spielplatznettofläche zuzüglich 1/3 für Anpflanzungen und Fußwege ergibt die Spielplatzbruttofläche" ermittelt sich die erforderliche Spielplatzbruttofläche für die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 30 a/2 "Horster Feld" und Nr. 48 "Südlich Horster Straße" wie folgt:

Bebauungsplan	Netto qm	Zuschlag qm	Brutto qm
Nr. 30 a/2 "Horster Feld"	1.190	397	1.587
Nr. 48 "Südl. Horster Straße"	676	225	901
Insgesamt	1.866	622	2.488
vorhanden	5.435	1.812	7.247
Überhang	3.569	1.190	4.759

6.8 Private Grünflächen

Es werden private Grünflächen festgesetzt.

6.8.1 Hausgärten

Die privaten Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt. Die Hausgärten dienen dem Ausgleich für die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und ihre Realisierung. Durch textliche Festsetzungen (siehe Nr. 1.7) wird bestimmt, daß innerhalb der Baugebiete die zu den Baugrundstücken gehörenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten zur Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen mit herangezogen werden. Durch diese Festsetzung werden rechnerisch diese Flächen im städtebaulichen Interesse wie nicht überbaubare Grundstücksflächen behandelt.

6.9 Wasserflächen

Das im Plangebiet vorhandene Gewässer 3. Ordnung wird als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Gewässer festgesetzt.

Im öffentlichen Auslegungsverfahren nach § 3 (2) BauGB hat der Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Niedersachsen e.V., mit Schreiben vom 18.01.1995 angeregt, im Plangebiet eine Renaturierung des mit Betonhalbschalen versehenen Haster Baches vorzusehen. Zunächst sollten die Betonhalbschalen ausgebaut werden und die Gewässeroberböschungskante sollten dann abschnittsweise mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt, oder ansonsten einer eigenständigen Entwicklung überlassen werden.

Die Anregung entspricht den Intentionen der Gemeinde Bad Nenndorf. Einer besonderen Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es hier nicht.

6.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In der Planzeichnung A erhält die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage südlich der Planstraße C die überlappende Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Fläche der Planzeichnung B wird insgesamt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Bepflanzung und die Erhaltung dieser Fläche wird durch textliche Festsetzungen (Nr. 1.0) bestimmt und geregelt.

Im öffentlichen Auslegungsverfahren nach § 3 (2) BauGB hat das Amt für Agrarstruktur Hannover mit Schreiben vom 20.12.1994 mitgeteilt,

- daß es voraussetzt, daß die Flächen westlich der Planzeichnung B ihrer ursprünglichen Nutzung wieder zugeführt werden, so daß eine ungehinderte landwirtschaftliche Nutzung auf der gesamten Länge möglich ist.
- daß durch die Festsetzung der Flächen der Planzeichnung B als Landschaftsschutzgebiet Beschränkungen hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung bestehen und daß es das Einvernehmen der Grundstückseigentümer zu dieser Planung voraussetzt.

- daß es aus seiner Sicht sinnvoller wäre, das Landschaftsschutzgebiet direkt östlich an das Gebiet Galenberg anzuschließen, sowie dies noch nicht unter Schutz gestellt ist; die agrarstrukturellen Belange würden damit ausreichend berücksichtigt.

Der wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf trifft südlich der Gemeindestraße Buchenallee in der Gemeinde Bad Nenndorf und hier südlich der Wohnbaugrundstücke Buchenallee 3, 6 (Teilstück), 8 (Teilstück), 9, 10, 11 und 12 (Teilstück) und östlich des Wohnbaugrundstückes Buchenallee 4 für den Bereich der Flurstücke 1/14, 1/16, 1/9 (Teilstück), 1/11, 33/1, 34/1, 1/10, 3/6, 3/7, 4/1 (Teilstück), 4/3, 4/4, 4/5 und 4/6 - sämtlich in der Flur 6 der Gemarkung Bad Nenndorf - folgende Darstellungen:

- Mit Ausnahme des südlichen Teilstückes des Flurstückes 4/6 = Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Krankenhaus,
- Das südliche Teilstück des Flurstückes 4/6 = Grünfläche.

Die Grünfläche befindet sich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, das im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen ist.

Die städtebauliche Absicht, im Bereich südlich der Buchenallee bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Krankenhaus / Kureinrichtungen zu realisieren, wird weder von der Samtgemeinde Nenndorf noch von der Gemeinde Bad Nenndorf weiter verfolgt. Derartige Einrichtungen sollen sich über den Bestand hinaus im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Brunnenstraße“ etablieren, wobei die vorhandenen Kureinrichtungen an ihren Standorten verbleiben und verfestigt werden sollen. Damit können die Flächen südlich der Gemeindestraße Buchenallee anderen Darstellungen und Festsetzungen zugeführt werden.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB wie folgt geändert:

- Die Fläche westlich der Ostgrenze des Flurstückes 3/7 wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
- Die Fläche östlich der Ostgrenze des Flurstückes 3/7 wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.
- Das Landschaftsschutzgebiet wird nachrichtlich übernommen.

Die dargestellten Flächen für die Landwirtschaft sollen als solche genutzt werden.

Die dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen dem Ersatz für Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt durch die Festsetzungen von qualifizierten Bebauungsplänen im Gebiet der Gemeinde Bad Nenndorf dienen. Ein Teil dieser Flächen wird durch den Bebauungsplan Nr. 48 „Südlich Horster Straße“ kurzfristig in Anspruch genommen.

Die Flächen werden im Bestand landwirtschaftlich genutzt. Ausgenommen hiervon sind die Flurstücke 1/14 und 1/11 im Westbereich. Auf dem Flurstück 1/14 befindet sich ein Gartenhaus. Auf dem Flurstück 1/11 befindet sich ein Wohngebäude. Beide Nutzungen genießen, soweit sie bauordnungsrechtlich genehmigt sind, Bestandsschutz. Über diesen Bestandsschutz hinaus soll eine städtebauliche Nutzung dieser Grundstücke nicht gesichert und erweitert oder verfestigt werden. Langfristiges Ziel der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist es, auch im Hinblick auf den Bestand und Erhalt des westlich grenzenden Kurparkes, Wohnnutzungen in der Änderungsfläche auszuschließen.

Insoweit entsprechen die Darstellungen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf den Intentionen des Amtes für Agrarstruktur.

Die südlichen Flächen der Planzeichnung B befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Süddeister“ (Neufestsetzung der Verordnung „Weser-Aue-Tal“). Hier erfolgt (lediglich) eine nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB in den Bebauungsplan. Eine Änderung von Landschaftsschutzgebieten ist über Festsetzungen eines Bebauungsplanes (wie auch über Darstellungen eines Flächennutzungsplanes, in den sie nach § 5 (4) BauGB nachrichtlich übernommen worden sind), nicht möglich.

6.11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der Westgrenze des Plangebietes zwischen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz im Süden und der Gemeindestraße Horster Straße im Norden werden in einer Breite von 5 m Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Ebenfalls in einer Breite von 5 m werden solche Flächen entlang den West-, Süd- und Südostgrenzen des Grundstückes Kramerstraße 20/20a festgesetzt. Diese Flächen dienen neben ihrem grundsätzlichen ökologischen Wert dem Ausgleich für die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und ihre Realisierung.

Im öffentlichen Auslegungsverfahren nach § 3 (2) BauGB hat der Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Niedersachsen e.V., mit Schreiben vom 18.01.1995 angeregt, die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Westgrenze des Plangebietes als öffentliche Flächen festzusetzen.

Der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf hat dieser nicht Anregung stattgegeben. Nach Nr. 2.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird geregelt, wie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu gestalten sind. Die Festsetzung als öffentliche Flächen wäre lediglich eigen-tumsrechtlicher Art und würde ihre Gestaltung nicht betreffen. Hierfür wäre kein Handlungsbedarf

6.12 Grünordnung

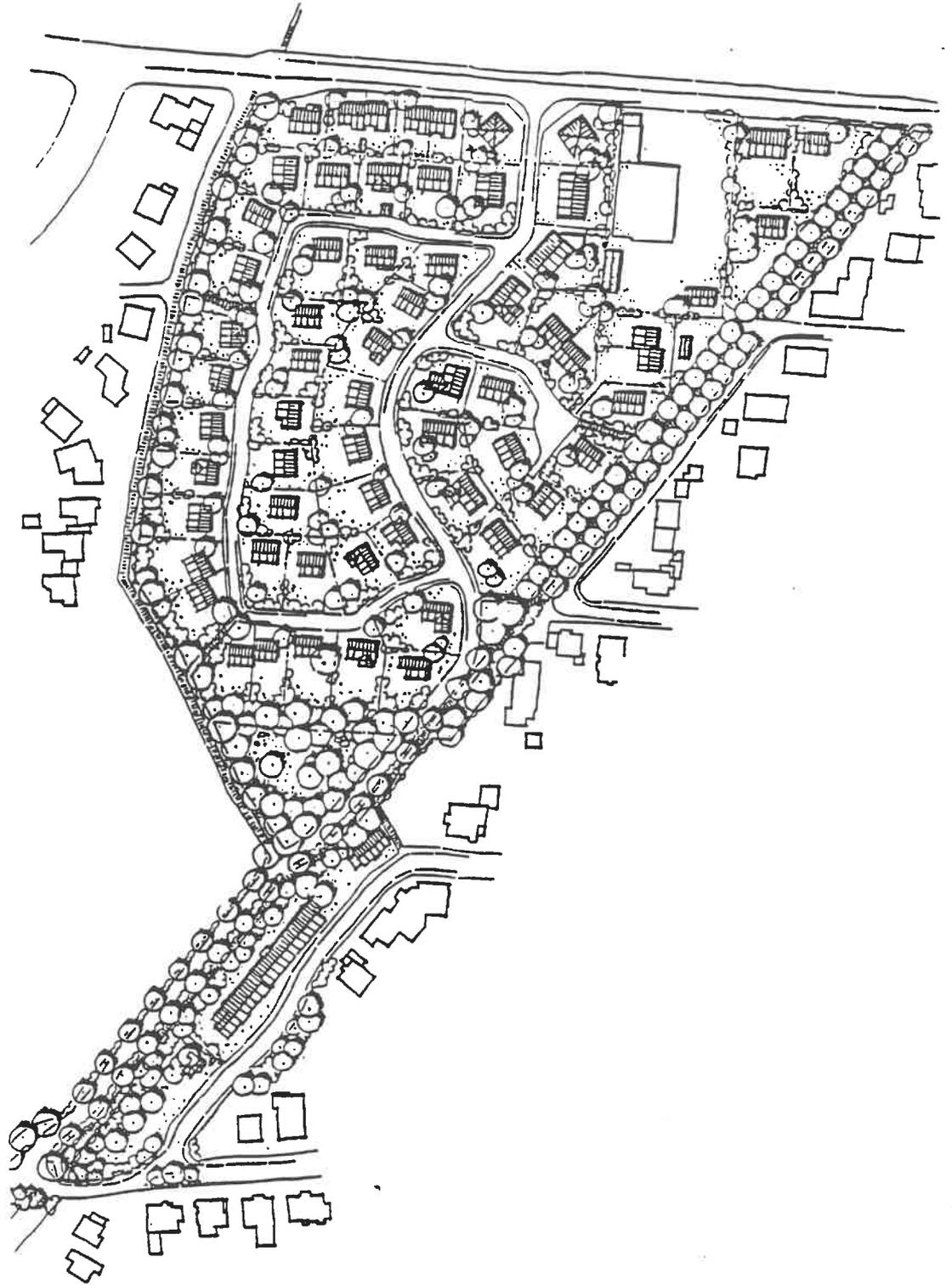
Zur Grünordnung sind differenzierte Festsetzungen erforderlich, die getroffen werden (Planzeichnung A - siehe Nr. 2.0 der textlichen Festsetzungen; Planzeichnung - siehe Nr. 1.0 der textlichen Festsetzungen).

6.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zwischen der Gemeindestraße Horster Straße im Norden und der auf dem Grundstück Horster Straße Nr. 33 vorhandenen Transformatorstation wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Leitungsträger festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Erreichbarkeit und Wartung der Trafostation durch den Versorgungsträger.

7.0

Städtebaulicher Entwurf



8.0 Hinweis

Es wird darauf hingewiesen, daß für die Festsetzungen des Bebauungsplanes die 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 gilt.

9.0 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

9.1 Rechtsgrundlagen; Sinn und Zweck

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes

1. besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, namentlich für die Gebäude- und Geschoßhöhe, die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die Form und Neigung der Dächer einen Rahmen setzen,
2. besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen und Warenautomaten stellen, sie insbesondere auf bestimmte Gebäudeteile, auf bestimmte Arten, Größen, Formen und Farben beschränken oder in bestimmten Gebieten oder an bestimmten baulichen Anlagen ausschließen,
3. die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen wie Mauern, Zäunen und Hecken bestimmen sowie die Einfriedung von Vorgärten vorschreiben oder ausschließen,
4. die Verwendung von Einzelantennen und Freileitungen beschränken oder ausschließen, die Verwendung von Freileitungen jedoch nur, soweit sie unter wirtschaftlich zumutbarem Aufwand durch andere Anlagen ersetzt werden können,
5. besondere Anforderungen an die Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen stellen,
6. die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke regeln, insbesondere Vorgärten vorschreiben.

Rechtsgrundlage hierfür ist der § 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Örtliche Bauvorschriften werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Nach § 97 NBauO gelten die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend.

Zweck einer örtlichen Bauvorschrift kann es einmal sein, bestimmte städtebauliche oder baugestalterische Absichten zu verwirklichen. Zweitens kann eine örtliche Bauvorschrift auch bezwecken, die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben.

Die Gestaltungsvorschriften sind nach dem Wortlaut des § 56 NBauO für bestimmte Teile des Gemeindegebietes zu erlassen. Darin kommt zum Ausdruck, daß stets ein konkretes Konzept für einen begrenzten Bereich zugrunde liegen muß. Gestaltungsvorschriften für das ganze Gemeindegebiet sind danach unzulässig.

Für die Befugnis der Gemeinden, Vorschriften über die Baugestaltung zu erlassen, gelten folgende Beschränkungen:

Zu beachten sind das Gebot des geringstmöglichen Eingriffs und das Verhältnismäßigkeitsprinzip; d. h., die Erschwernisse und Einschränkungen, die sich für den Bauherrn aus der Gestaltungsvorschrift ergeben, müssen erforderlich sein, um den Zweck der Satzung zu verwirklichen, und in einem vernünftigen, abgewogenen Verhältnis zu der erstrebten Verbesserung des Ortsbildes stehen. Hieran ist insbesondere zu denken, wenn teure Materialien, z. B. Tonziegel statt Betonpfannen für die Dachdeckung, gefordert werden.

Weiter ist das Eigentumsgrundrecht (Art. 14 GG) zu beachten. Wird die Grundstücksnutzung durch Gestaltungsvorschriften nach § 56 eingeschränkt, so liegt das zwar grundsätzlich im Rahmen der Eigentumsbindung (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 GG). Nach der Rechtsprechung sind Gestaltungsvorschriften jedoch nur dann mit Art 14 GG vereinbar, wenn sie auf sachgerechten Erwägungen beruhen und entgegenstehende Interessen der Eigentümer - wie auch der an der Werbung interessierten Wirtschaft - der jeweiligen Situation entsprechend angemessen berücksichtigen.

Sodann dürfen die Gestaltungsvorschriften grundsätzlich nur einen Rahmen setzen; sie müssen also dem Bauherrn und dem Entwurfsverfasser einen nennenswerten Spielraum für eigene individuelle Gestaltung überlassen, denn sie sollen keineswegs zu öder Gleichförmigkeit führen. Gegen einen Zwang zu völlig uniformierter Gestaltung bestünden auch Bedenken aus Art. 5 Abs. 3 GG (Kunstfreiheitsgarantie). In örtlichen Bauvorschriften, die ein denkmalwürdiges Stadtbild erhalten sollen, wird der Rahmen allerdings um so enger sein dürfen, je wertvoller und empfindlicher die vorhandene Bausubstanz ist.

Außerdem müssen die Gestaltungsvorschriften klar, bestimmt und möglichst konkret sein. Das ergibt sich nicht nur aus dem Rechtsstaatsprinzip, sondern auch aus dem Zweck der gesetzlichen Ermächtigung. Allgemeine generalklauselartige Anforderungen, die nicht wesentlich über eine Wiederholung der §§ 53 NBauO und 8 NDSchG hinausgehen, verfehlen diesen Zweck. Andererseits dürfen die Anforderungen an die Bestimmtheit der Gestaltungsvorschriften auch nicht überspannt werden, es läßt sich nicht ganz vermeiden, ab und zu auch unbestimmte Begriffe zu verwenden. So wird es ausreichen, wenn für bestimmte Bauteile wie z. B. Lüftungsgitter und Blechabdeckungen an die Dachkehlen usw. nur vorgeschrieben wird, daß sie sich im Farbton der Fassaden bzw. der Dachfläche "anzupassen" oder "unauffällig einzufügen" haben. Bei farblichen Anforderungen wird es i. d. R. genügen, wenn Begriffe der Umgangssprache (z. B. "rotbraun") verwendet werden; es braucht nicht unbedingt auf die RAL-Skala verwiesen zu werden. Besser ist es aber, eine Bandbreite von RAL-Werten anzugeben, innerhalb derer der Bauherr wählen kann.

9.2 Erforderlichkeit und konkrete Regelungen

9.2.1 Erforderlichkeit

In der alten Ortslage stehen große Wohngebäude, die die typischen gestalterischen Merkmale eines niedersächsischen Dorfes, z. B. Ziegelfassade, Fachwerke mit Ziegelmauern und große, geneigte Dächer aufweisen. Dort stehen auch kleiner strukturierte Wohngebäude, die überwiegend in Ziegelmauerwerk errichtet sind.

Weil das Plangebiet in einer exponierten Lage liegt, besteht ein Regelungserfordernis dafür, die neuen Gebäude in das Ortsbild einzufügen.

Damit soll erreicht werden:

- ein Schutz des historischen Ortsbildes und
- das Einfügen der Neubebauung in das vorhandene Ortsbild.

Es werden, um diese Ziele zu erreichen, über den Erlaß von Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung für die festgesetzten Allgemeine Wohngebiete

- die Dachformen, -materialien und -farben,

- die Materialien für Außenwände von Gebäuden, Garagen, offenen Kleingaragen und Nebenanlagen,
 - die Ausnahmen und
 - die Einfriedungen
- geregelt und
- die Farbtöne bestimmt.

9.2.2 Konkrete Regelungen

9.2.2.1 Materialien und Farben

Typisch für das Ortsbild sind rote Tonpfannen. Entsprechend den vorfindlichen Dacheindeckungen werden nur kleinformatische Dachsteine und Dachpfannen im Farbton "Rot" und "Rotbraun" zugelassen. Die Zulässigkeit auch von Dachsteinen erfolgt hierbei aus ökonomischen Gründen (Nr. 1.1).

Die Außenwände der Gebäude sollen sich in das durch roten Ziegel geprägte Ortsbild einfügen. Es soll die großflächige Verwendung untypischer Materialien wie helle Zementplatten verhindert werden. Insbesondere gilt es, helle Plattenbehänge und anthrazitfarbene Schieferverkleidungen abzuwehren. Hieraus ergeben sich die zulässigen Materialien und Farben für Außenwände von Gebäuden (Nr. 1.2)

Für (kleinere) Flächen von jeweils bis zu 2,5 qm sind auch andere als die zulässigen Farbtöne "Rot" und "Rotbraun" zulässig, um individuelle Farbgestaltungen, die durch die Flächenbegrenzung nicht vorherrschend sind, zu ermöglichen (Nr. 1.3).

In Anbetracht dessen, daß auch zahlreiche in die Erscheinungsform der Hauptgebäude integrierte Nebenanlagen bestimmte Ortsbilder prägen, sind auch für Garagen, offene Kleingaragen, und Nebenanlagen keine weitergehende Ausnahmen angebracht. Sie sollen den Hauptbaukörpern angepaßt sein und sich harmonisch einfügen. Das gilt insbesondere für die Abwehr von Fertiggaragen aus Beton oder Blech. Es wird daher festgesetzt, daß die Außenwände von Garagen, offenen Kleingaragen und Nebenanlagen im gleichen Material wie das Hauptgebäude oder in Holz zu erstellen sind (Nr. 1.4).

Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen, würden Sinn und Zweck des Erlasses Örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung unzumutbar aufweichen und letztlich ad absurdum führen. Derartige Verkleidungen sind daher unzulässig (Nr. 1.5).

9.2.2.2 Dächer, Dachneigungen

Neben den verwendeten Materialien sind Satteldächer mit steilen Neigungen um 45 Grad für das Ortsbild typisch. Zugelassen werden daher auf die Hauptbaukörpern nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 35 Grad und höchstens 48 Grad (Nr. 2.1 Satz 1).

Typische Dachaufbauten sind Zwerggiebel (bei Wohn- und Wirtschaftsgebäuden Ende des 19. Jahrhunderts) sowie Schleppegauben (oft nachträglich in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts angebracht). Um ihre Realisierung nicht zu erschweren oder unmöglich zu machen, kann bei der Ausbildung von Zwerggiebeln und Gauben die zulässige Dachneigung unterschritten werden (Nr. 2.1 Satz 2).

Eingerückte Balkone und Loggien sind innerhalb des Dachbereiches (nur) bis zu einer Größe von 15 qm zulässig, weil sonst die Gefahr einer Verunstaltung des Ortsbildes durch "Löcher" in den Dachbereichen bestehen würde, denn das vorhandene Ortsbild wird von geschlossen wirkenden Dachbereichen geprägt (Nr. 2.2).

Die Errichtung von Garagen, offenen Kleingaragen und Nebenanlagen sowie von Dachaufbauten und untergeordneten Gebäudeteilen soll durch die Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung weder verhindert noch erschwert werden. Für sie sind daher auch Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 25 Grad zulässig. Die zulässige Mindestneigung von 25 Grad orientiert sich an der technischen Erforderlichkeit der Mindestneigung für die Eindeckung mit Dachpfannen oder Dachsteinen (Nr. 2.3).

Dächer mit einer Neigung von weniger als 25 Grad sind nur für Garagen und offene Kleingaragen mit einer Grundfläche von maximal 20 qm zulässig. Hiermit wird die Ökonomie beim Bau von Garagen und offenen Kleingaragen und weiter berücksichtigt, daß eine Einzelgarage/ein Einzelcarport mit der festgesetzten maximalen Grundfläche ohne ein Satteldach- oder ein Pultdach das Erscheinungsbild der Hauptbaukörper und Nebenanlagen und damit auch letztlich das gesamte Ortsbild nicht unzumutbar beeinträchtigt (Nr. 2.4).

9.2.2.3 Ausnahmen

In die Vorschriften für Dächer und Außenwände sollen auch kleinere Nebengebäude einbezogen sein (Garagen, offene Kleingaragen und Nebenanlagen). Dennoch sollen die Vorschriften damit nicht auf alle Arten baulicher Anlagen ausgedehnt werden. Aus diesem Grunde sind solche genehmigungsfreien baulichen Anlagen, wie sie im Anhang zu § 69 NBauO unter Nr. 1.1 definiert sind, von den Vorschriften der Ziffern 1.0 und 2.0 der Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ausgenommen (Nr. 3.0).

9.2.2.4 Einfriedungen

Für das örtliche Erscheinungsbild sind nicht nur die Gebäude allein prägend, sondern auch die Wechselwirkung zwischen Gebäuden, Gärten und Einfriedungen. Deshalb soll das Material der Einfriedungen dem vorhandenen Charakter entsprechen. Als Einfriedungen finden sich im Ortsbild niedrige Mauern aus Naturstein oder rotem Ziegel, transparente Holzzäune und Kombinationen von Mauer und Zaun sowie als Einfriedung von Flächen, auf denen zeitweise Tiere gehalten werden, auch Drahtzäune. Durch die getroffenen Vorschriften wird die Art der zulässigen Einfriedungen auf die vorfindlichen charakteristischen Materialien eingeschränkt (Nr. 4.1 und 4.2).

Durch die Höhenbegrenzung soll ein Verschanzen von Häusern und Vorgärten hinter undurchdringlichen Bretterwänden oder Mauern verhindert werden. Die Abschirmung von Terrassen und Gartenbereichen gegen unerwünschte Einblicke kann durch höher wachsende dichte Laubhecken ggf. in Kombination mit festen Einfriedungen in der zugelassenen Höhe erreicht werden (Nr. 4.3).

Sichtschutzmaßnahmen, ob in Form von Zäunen oder Hecken, fallen hierbei nicht unter den Begriff der Einfriedungen im Sinne der Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, sobald sie nicht auf der Grenze oder in ihrer unmittelbaren Nähe (Bauwich) errichtet werden.

9.2.2.5 Farbtöne

Für die festgesetzten Farbtöne werden die Farbmuster nach dem Farbregister RAL 840 HR des RAL-Ausschusses für Lieferbedingungen und Gütesicherung beim Deutschen Normenausschuß zugrundegelegt (Nr. 6.0).

10.0 Umweltsituation - Bodenverunreinigungen und Behandlung des humosen Oberbodens

10.1 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Bodenverunreinigungen durch erheblich umweltgefährdende Stoffe, die eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 3. BauGB und/oder Reaktionen/Aktivitäten erfordern würden, sind nicht bekannt. Es liegen auch keine verdachtsbegründenden Hinweise auf das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen vor.

Im öffentlichen Auslegungsverfahren nach § 3 (2) BauGB hat das Staatliche Amt für Wasser und Abfall Hildesheim mit Schreiben vom 22.12.1994 auf folgendes hingewiesen:

„Sollten bei den vorhabensbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige untere Wasserbehörde bzw. Abfallbehörde umgehend zu unterrichten, ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen.

Von hier aus wird empfohlen, Altlastenverdachtsflächen grundsätzlich von Überbauungen freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, beurteilt und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

Zum Beteiligungszeitpunkt sind dem StAWA Hildesheim im Planbereich keine Altlasten bzw. -verdachtsflächen (gem. § 31 NAbfG) gemeldet bzw. bekannt geworden.“

Der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf hat diese Hinweise zur Kenntnis genommen.

10.2 Behandlung des humosen Oberbodens

Im Interesse des Umweltschutzes und des sparsamen Umganges mit Grund und Boden ist vor sämtlichen Bauausführungen der humose Oberboden gesondert aufzunehmen und abseits vom Baubetrieb geordnet zwischenzulagern. Er ist nach Abschluß der Bauarbeiten gleichmäßig auf den verbliebenen Freiflächen wieder auszubringen. Überschußmengen sind an anderer Stelle des Gemeindegebietes für Rekultivierungs- und Renaturierungsmaßnahmen zu verwerten.

11.0 Ökologische Bilanzierung

Mit der Errichtung von Gebäuden und Garagen, der Befestigung von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, von Stellplätzen und von Nebenanlagen wird der Boden beeinträchtigt und lebender Boden dem Naturhaushalt entzogen. Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes erfolgt insbesondere durch

- Flächenversiegelung,
- Abflußverschärfung,
- Erhöhung der Abflußspitzen,
- Verlust an Grundwasserneubildung und Grundwasserspeicherfähigkeit.

Um einen Überblick über das Verhältnis von Eingriff und Ausgleich zu erhalten, wird eine Flächenbewertung nach dem "Magdeburger Modell der Eingriffsregelung" durchgeführt. Dazu werden die Biotoptypen des Ist-Zustandes flächenmäßig erfaßt und jeweils mit einem Wertfaktor zwischen 0 und 1 (naturfern bis naturnah) multipliziert. Die Summe der Einzel-Biotopwerte ergibt den ökologischen Gesamtwert der Fläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand). In gleicher Weise wird eine Bewertung der aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgeleiteten Biotoptypen durchgeführt. Bei den Baugebieten zählt die laut Grundflächenzahl zulässige Überbauung als ökologisch wertlos (= 0). Die Summe der bewerteten Biotoptypen ergibt den ökologischen Gesamtwert der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches nach dem Eingriff.

Die Gegenüberstellung der Biotopwerte vor und nach dem Eingriff ergibt eine Anzahl von Wertpunkten, die die Höhe des Biotopwertverlustes bzw. den Zugewinn an ökologischer Bedeutung beziffert. Ein negativer Wert erfordert aus der Sicht der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zusätzlich Kompensationsmaßnahmen innerhalb oder auch außerhalb des Plangebietes.

11.1 Beispiele für eine Klassifizierung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die nachfolgenden Beispiele für eine Klassifizierung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind dem "Magdeburger Modell der Eingriffsregelung" entnommen (Tabelle 2) und werden der Berechnung für notwendige Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (Planzeichnung A) zugrundegelegt.

"Magdeburger Modell"

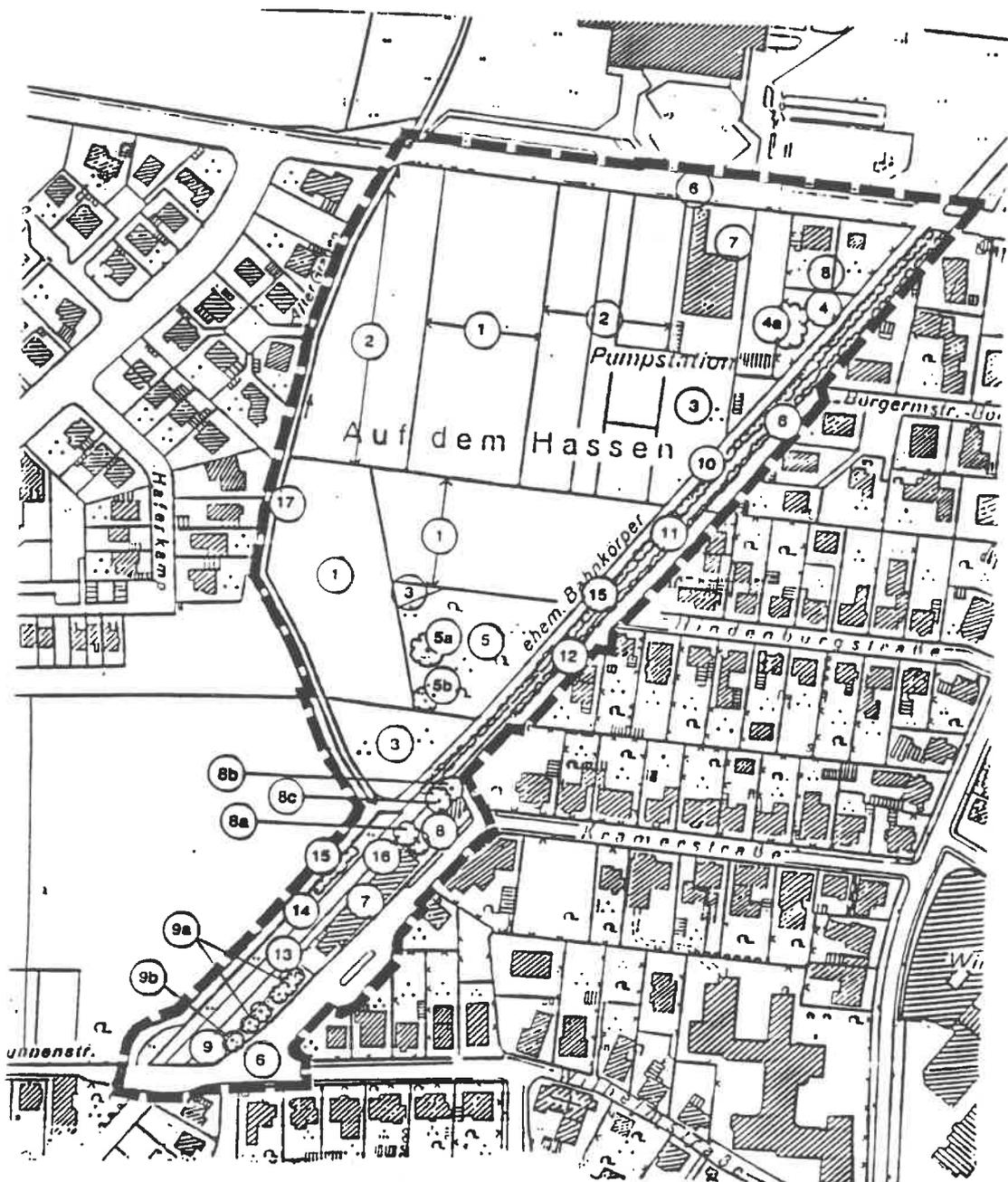
1	Biotope nach § 28 a/b NNatG (z. B. Röhricht, seggenreiche Naßwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Moore u.a.)	1,0
	Biotope von landesweiter Bedeutung	0,9
	Naturwald	0,9
	Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
	Dauerbrachen mit der potentiell natürlichen Vegetation (pnV)	0,9
	Feuchtgrünland	0,9
	Streuobstwiesen	0,9
2	Unbelastete Fließ- und Stillgewässer mit Ufersaum	0,8
	Laub-Mischwald mit den natürlichen Waldgesellschaften	0,8
	Historische Parkanlagen mit altem Baumbestand intensiver Pflege und Nutzung	0,8
	Erholungswald	0,8
	Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,8
	Extensive Ackerflächen mit Ackerwildkräutern	0,8
	Naturnahe Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)	0,8
	Extensive Grünlandnutzung	0,7
	Sozialbrache / Sukzessionsflächen	0,7
	Feldgehölze / Hecken / stufige Waldränder	0,7
	Ausgleich und Ersatz	0,7
	Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)	0,6

3	Waldbestände in Reinkultur (z. B. Nadelwald)	0,5
	EG-Brache	0,5
	Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)	0,5
	Fischereilich genutzte Teiche	0,4
	Freizeitgewässer	0,4
	Gräben mit Grünstreifen	0,4
	Hausgärten	0,4
	Private Grünflächen in gewerbl. Misch- und Wohngebieten (§ 9 (1) 15 BauGB)	0,4
	Dauerkleingärten (§ 9 (1) 15 BauGB; § 1 (2) BauNVO)	0,4
	Kinderspielplätze (§ 9 (1) 22 BauGB)	0,4
	Baumschulen, Obstplantagen	0,3
	Grabeland	0,3
	Intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen (§ 9 (1) 18 BauGB)	0,3
4	Nicht überbaute und versiegelte Grundstücksflächen in Baugebieten (§ 9 (1) 2, 10 BauGB; § 1 BauNVO)	0,3
	Golfplätze	0,3
	Begrünte Dachflächen	0,2
	Rasengitterflächen	0,2
	Übererdete Tiefgaragen	0,2
	Landwirtschaftliche Betriebsflächen	0,1
	Wassergebundene Decken	0,1
	Pflasterflächen	0,1
5	Versiegelte Flächen wie Parkplatz, Flughafen, Industriebhof, Kaserne, Deponie etc.	0,0

11.2 Lage der Biotypen (Ermittlung des Flächenwertes vor dem Eingriff, Ermittlung des Flächenwertes nach dem Eingriff, Berechnung des Kompensationsbedarfes)

11.2.1 Lage der Biotypen (Planzeichnung A)

Die Lage der Biotypen ergibt sich aus dem folgenden Lageplan im Maßstab 1:2.500:



11.2.2 Ermittlung des Flächenwertes vor dem Eingriff

Biotoptyp	Eingriffs- fläche m ²	Wert- faktor	Eingriffs- wert
1 Acker, intensiv genutzt	21.045	0,3	6.314
2 Brachland (versch. Gräser)	16.712	0,5	8.356
3 Schrebergärten (meist verwildert)	5.367	0,5	2.684
4 Garten/Brachland (Einzelbäume und Gräser)	575	0,6	345
4a Baumgruppe: Weiden	300	0,8	240
5 Gehölzfläche: versch. Laubbäume m. Unterwuchs (Hasel, Ahorn, Liguster, Flieder, Weißdorn, Holunder, Hecken- rose, südlicher Bereich überwiegend Obstbäume)	3.600	0,8	240
5a Einzelbaum: Weide Ø 18 m Baumkrone	130	0,8	104
5b Einzelbaum: Weidengehölz	50	0,8	40
6 Straßen, versiegelt (überwiegend Asphalt)	8.403	0	0
7 Vorhandene Bebauung und ver- siegelte Flächen (ca.)	5.250	0	0
8 Hausgärten u. Rasenflächen von Versorgungsanlagen	3.150	0,4	1.260
8a Einzelbäume: Platanen (2)	200	0,8	160
8b Einzelbaum: Weide	100	0,8	80
8c Einzelbaum: Platane	100	0,8	80
9 Minigolfanlage mit Birken und Nadelgehölz	1.400	0,5	700
9a Baumgruppe: 5 alte Pappeln	500	0,8	400
9b Einzelbaum: Kiefer	100	0,5	50
10 Weg m. seitlichem Grasstreifen	3.400	0,2	682
11 Unbefestigter Weg (alte Bahntrasse)	1.100	0,1	110
12 Gehölzstreifen, teilweise unter-, brochen. (Hasel, Gräser)	1.257	0,5	629
13 Gehölzstreifen, licht, (Weiden, Birken, Gras)	850	0,6	510
14 Grasfläche	1.335	0,4	534
15 Gehölzstreifen: Weißdorn, teilweise Heckenrose	1.245	0,7	872
16 Gehölz (Hausgarten)	300	0,6	180
17 Offener Bachlauf, begradigt, in Betongraben, seitlich Gras	1.031	0,4	412
Summe	77.300		27.622

11.2.3 Ermittlung des Flächenwertes nach dem Eingriff

Biotoptyp	Eingriffs- fläche m ²	Wert- faktor	Eingriffs- wert
Baugebiete GRZ 0,3 bzw. 0,4			
überbaubare Flächen 47.870 x 0,3 = 14.361 4.801 x 0,4 = 1.920,4	16.281	0	0
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	3.416	0,6	2.050
Hausgärten	32.974	0,4	13.190
Verkehrsflächen			
Straßen, versiegelt	11.958	0	0
Verkehrsbegleitendes Grün	770	0,4	308
Fuß- und Radwege, gepflastert	2.574	0,1	257
Öffentliche Grünfläche			
Grünanlage, teilweise Vegetations-Bestand	4.145	0,6	2.487
Fläche zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, mit näherer Bestimmung durch textliche Festsetzung	3.291	0,7	2.304
Versorgungsanlagen			
Gebäude und Grünflächen (teilweise vorhandene Rasenflächen)	860	0,2	172
Wasserfläche			
Offener Bachlauf, seitlicher Grün- streifen (Bestand)	1.031	0,4	412
Summe	77.300		21.180

11.2.4 Berechnung des Kompensationsbedarfes

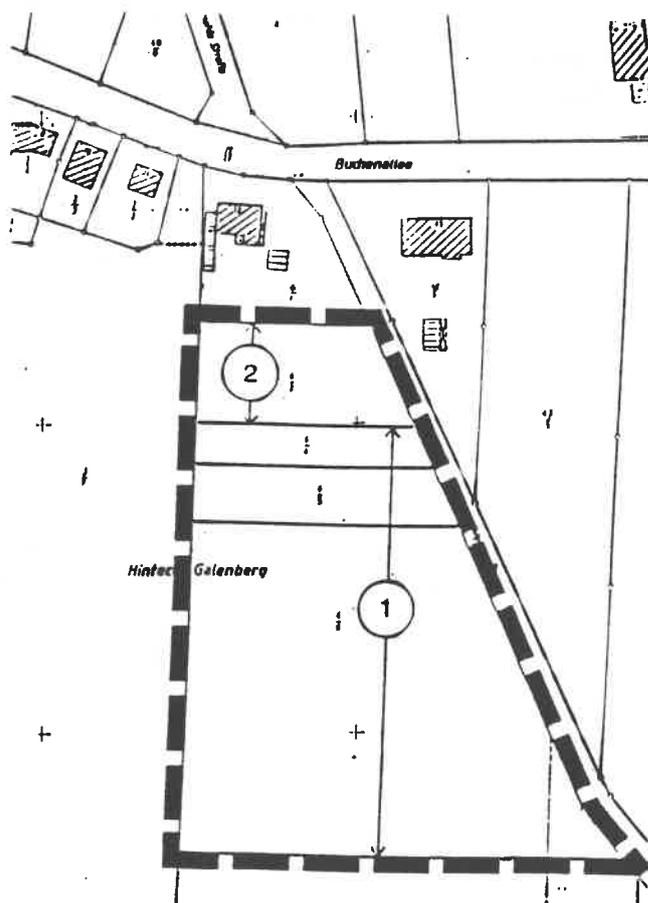
Flächenwert vor dem Eingriff	27.622 qm
Flächenwert nach dem Eingriff	21.180 qm
Kompensationsbedarf	6.442 qm

11.3 Lage der Biotoptypen (Planzeichnung B)

**Ermittlung des Flächenwertes vor dem Eingriff,
Ermittlung des Flächenwertes nach dem Eingriff,
Berechnung des Kompensationsüberschusses**

11.3.1 Lage der Biotoptypen (Planzeichnung B)

Die Lage der Biotoptypen ergibt sich aus dem folgenden Lageplan im Maßstab 1:2.500:



11.3.2 Ermittlung des Flächenwertes vor dem Eingriff

Biotoptyp	Eingriffs- fläche m ²	Wert- faktor	Eingriffs- wert
Acker, intensiv genutzt	14.666	0,3	4.400
Hausgarten, überwiegend Rasenfläche mit Obstbäumen im süd-westlichen Bereich	2.050	0,4	820
Summe	16.716		5.220

11.3.3 Ermittlung des Flächenwertes nach dem Eingriff

Biotoptyp	Eingriffs- fläche m ²	Wert- faktor	Eingriffs- wert
Fläche zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (m. Textl. Festsetzung)	16.716	0,7	11.701
Summe	16.716		11.701

11.3.4 Berechnung des Kompensationsüberschusses

Flächenwert vor dem Eingriff	5.220
Flächenwert nach dem Eingriff	11.701
Kompensationsüberschuß	6.481

11.4 Zusammenfassung

Kompensationsbedarf Planzeichnung A	6.442 qm
Kompensationsüberschuß Planzeichnung B	6.481 qm
Kompensationsüberschuß insgesamt	39 qm

Bei der reinen Beurteilung der ökologischen Flächenwerte der Planzeichnungen A und B ergibt sich durch die in der Planzeichnung B vorgesehene Aufwertung der Flächen ein ökologischer Ausgleich.

Die mögliche Flächenversiegelung (Planzeichnung A) ermittelt sich wie folgt:

- Baugebiete 47.870 qm x GRZ 0,3	=	14.361 qm
- Baugebiet 4.801 qm x GRZ 0,4	=	1.920 qm
- GRZ-Bonus von 25 % nach Nr. 1.5 der textl. Festsetzungen		
14.361 qm x 0,25	=	3.590 qm
4.801 qm x 0,25	=	1.200 qm
- Öffentliche Verkehrsflächen	=	15.302 qm
- Versorgungsanlagen	=	860 qm
Summe	=	37.233 qm

Die mögliche Flächenversiegelung von maximal 37.233 qm entspricht 48 % des Plangebietes. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, daß die überbaubare Fläche eines Grundstückes nicht immer ausgeschöpft wird.

Als Ersatzmaßnahme wird außerhalb des Plangebietes, in dem die nicht ausgleichbaren Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorgenommen werden (Planzeichnung A), südlich der Gemeindestraße Buchenallee eine im Eigentum der Gemeinde Bad Nenndorf befindliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Planzeichnung B) festgesetzt. Diese Fläche ist nach Nr. 1.0 der entsprechenden textlichen Festsetzungen entlang den äußeren Rändern mit einer 1 - 3 reihigen Landschaftsgehölzpflanzung aus aufgelisteten standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Weiter ist die 1 - 3 reihige Landschaftsgehölzpflanzung zu ca. 10 % mit Bäumen und zu ca. 90 % mit Sträuchern im Pflanzverband 1,25 m x 1,25 m zu versehen. Die Restfläche ist mit Initialpflanzungen gleicher Gehölzarten zu versehen und des weiteren der Sukzession zu überlassen.

12.0 Versorgung und Entsorgung

12.1 Fernmeldenetz, Gas, Strom, Wasser

12.1.1 Fernmeldenetz

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt durch die Deutsche Bundespost Telekom, Direktion Hannover.

Im öffentlichen Auslegungsverfahren nach § 3 (2) BauGB hat die Deutsche Bundespost Telekom, Direktion Hannover, mit Schreiben vom 27.12.1994 darauf hingewiesen, daß es für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger notwendig ist, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet dem Fernmeldeamt 1 in Hannover mindestens sechs Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

12.1.2 Gas

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas erfolgt durch die Wesertal GmbH, Hameln.

Im öffentlichen Auslegungsverfahren nach § 3 (2) BauGB hat die Wesertal GmbH mit Schreiben vom 13.12.1994/10.06.1991 mitgeteilt, daß die Erschließung mit Gas durch Erweiterung ihrer Versorgungseinrichtungen sichergestellt ist.

12.1.3 Strom

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom erfolgt durch die Wesertal GmbH, Hameln.

Im öffentlichen Auslegungsverfahren nach § 3 (2) BauGB hat die Wesertal GmbH mit Schreiben vom 13.12.1994/10.06.1991 mitgeteilt, daß die Erschließung mit Strom durch Erweiterung ihrer Versorgungseinrichtungen sichergestellt ist. Diese Erweiterung bedingt auch den Neubau einer 10 kV-Umspannstelle. Die Wesertal GmbH hat angeregt, nördlich der Planstraße C einen Standort für eine Schwerpunkt-Station festzusetzen. Das ist geschehen.

Die Schwake Wohnungsbau GmbH, Bad Nenndorf, hat im öffentlichen Auslegungsverfahren nach § 3 (2) BauGB mit Schreiben vom 06.01.1995 Bedenken gegen diese Festsetzung erhoben, weil der Standort dieser Trafostation für die Bebauung des südlich der Planstraße C gelegenen Grundstückes eine eindeutige Planungsbeschränkung bedeuten würde. Die Lage verhindere eine einzelne, mittig zum Grundstück gelegene Erschließung und das unattraktive Erscheinungsbild einer Trafostation an der repräsentativen südlichen Grundstücksgrenze bedeute im Zusammenhang mit der geringen Grundstückstiefe eine eindeutige Wertminderung. Als alternative Lösung biete sich ein Standort im Schnittbereich einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grundstücksgrenze an. Es erscheine daher sinnvoll, die genaue Lage der Trafostation erst nach der Grenzfeststellung durch das Umlegungsverfahren zu planen.

Die Bedenken der Schwake Wohnungsbau GmbH werden nicht geteilt. Im öffentlichen-rechtlichen Umlegungsverfahren werden die Grundstücksbildungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen und nicht umgekehrt. Hierbei werden die Grundstücksbildungen so vorgenommen, daß problemlose Erschließungen möglich sind. Die Fläche der Trafostation wird als selbständiges Flurstück gebildet und der Wesertal GmbH eigentumsrechtlich zugeteilt werden. Etwaige durch den Bau und Betrieb der Trafostation bedingte Wertminderungen für die angrenzenden Grundstücke, die städtebaulich nicht erkennbar sind, werden im öffentlich-rechtlichen Umlegungsverfahren bei der Bewertung der Grundstücke ggfs. berücksichtigt.

Der Rat der Gemeinde hat den Anregungen und Bedenken der Schwake Wohnungsbau GmbH daher nicht stattgegeben.

12.1.4 Wasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg, Lindhorst.

12.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung im Interesse des Brandschutzes erfolgt durch die zu verlegenden Trinkwasserleitungen. Die Löschwasserentnahme wird hierbei durch den Einbau von Hydranten sichergestellt.

12.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Im öffentlichen Auslegungsverfahren nach § 3 (2) BauGB haben die Eigentümer des Grundstückes Wilhelmstraße 20 mit Schreiben vom 10.01.1995 mitgeteilt, daß die Abwasserleitungen nicht ausreichend dimensioniert sind und der Hauptsammler nicht aufnahmefähig genug ist.

Hierbei ist festzustellen, daß die Planung und Realisierung der Erschließungsanlagen - so auch die Planung und Realisierung des Abwasserkanalnetzes - nach den anerkannten Regeln der Technik erfolgt.

12.3.1 Regenwasserbeseitigung

Die Oberflächenentwässerung der privaten Verkehrsflächen und der Dachflächen erfolgt grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücken.

Im öffentlichen Auslegungsverfahren nach § 3 (2) BauGB hat der Landkreis Schaumburg mit Schreiben vom 09.01.1995 darauf hingewiesen, daß die Versickerung über Anlagen wie Schluckbrunnen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

Zu der Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen hat der Landkreis die Anlage von Versickerungsmulden entlang der Verkehrsflächen angeregt, wodurch sich der Einbau eines Regenwasserkanals erübrigen würde. Soweit Versickerungen aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich seien, müßten entsprechende Regenrückhaltemaßnahmen vorgesehen werden, die den Abfluß auf das natürliche Maß reduzieren.

Die Anregungen werden bei der konkreten Ausbauplanung der Verkehrsflächen beachtet. Die Ausbauplanung wird hierbei mit dem Landkreis Schaumburg abgestimmt.

12.3.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über noch zu verlegende Leitungen mit Anschluß an das von der Samtgemeinde Nenndorf betriebene Klärwerk Bad Nenndorf mit ausreichenden Kapazitäten.

12.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Schaumburg.

13.0 Flächenbilanzen

13.1 Flächenbilanz Planzeichnung A

Baugebiete	qm	qm
WA I 0,3 / 0,3 ED	27.212	
WA I 0,3 / 0,3 a	4.932	
WA II 0,3 / 0,6 ED	6.163	
WA II 0,4 / 0,7 o	45	
MI II 0,3 / 0,6 o	4.977	
MI II 0,3 / 0,6 a	4.586	
MI II 0,4 / 0,8 a	4.756	52.671
Verkehrsflächen		
Horster Str.	4.080	
Bürgermeister-Bock-Str.	705	
Hindenburgstr.	570	
Kramerstr.	2.958	
Planstr. A	5.082	
Planstr. B	725	
Planstr. C	2.558	
Fuß- und Radwege	2.574	15.302
Öffentliche Grünflächen		
Grünanlage	4.145	
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3.291	7.436
Versorgungsanlagen		
Trafostation	770	
Gasdruckstation	90	860
Wasserfläche		
	1.031	1.031
Gesamtfläche	77.300	77.300

13.2 Flächenbilanz Planzeichnung B

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16.716 qm
Gesamtfläche	16.716 qm

14.0 Durchführung des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen kurzfristig durchgeführt werden.

14.1 Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan Nr. 48 "Südlich Horster Straße" setzt für Außenbereichsflächen Bebauungsmöglichkeiten fest. Hierzu werden Erschließungsanlagen erforderlich. Ebenso werden öffentliche Grünflächen benötigt. Diese tiefgreifende Umstrukturierung erfordert die Durchführung eines öffentlich-rechtlichen Umlegungsverfahrens nach den Vorschriften des BauGB, das eingeleitet ist.

14.2 Überschlänglich ermittelte Kosten und deren Finanzierung

Es ist davon auszugehen, daß die öffentlichen Verkehrsflächen und die öffentlichen Grünflächen, die sich noch nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, im öffentlich-rechtlichen Umlegungsverfahren der Gemeinde kosten- und lastenfrei zugeteilt werden. Ebenso wird der Wert der Flächen der Planzeichnung B, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, im Umlegungsverfahren berücksichtigt werden.

Für die erstmalige endgültige Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen entstehen Kosten:

Verkehrsflächen	qm	qm
Horster Straße (Teilfläche)	300	
Kramerstraße (Teilfläche)	500	
Brunnenstraße/Wilhelm-Busch-Weg/ Wilhelmstraße (Teilfläche)	200	
Planstraße A	5.082	
Planstraße B	725	
Planstraße C	2.558	
Fuß- und Radwege	2.574	11.739
Öffentliche Grünflächen		
Grünanlage	4.145	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
Planzeichnung A	3.291	
Planzeichnung B	16.716	24.152

Die Kosten für den Ausbau der Verkehrsflächen betragen im Mittelwert ca. 150,-- DM/m². Die Kosten für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen betragen im Mittelwert ca. 20,-- DM/m². Daraus ergeben sich folgende geschätzten Gesamtkosten:

Verkehrsflächen	=	11.739 m ² x 150,-- DM/m ²	=	1.759.850,-- DM
Grünflächen	=	24.152 m ² x 20,-- DM/m ²	=	483.040,-- DM.

Die Gesamtkosten betragen somit ca. 2.242.890,-- DM = rd. 2.250.000,-- DM. Hiervon unterliegen die Kosten für die erstmalige endgültige Herstellung der Planstraße A (teilweise = ca. 3.332 m²), der Planstraße B (=725 m²) und der Planstraße C (= 2.558 m²) der öffentlich-rechtlichen Erschließungsbeitragspflicht. Die Gesamtkosten hierfür betragen (6.615 m² x 150,-- DM/m² = 992.250,-- DM) rd. 1.000.000,-- DM. Entsprechend den Vorschriften des BauGB und der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde betragen hiervon die anteiligen Kosten der Gemeinde 10 % = 100.000,-- DM. Die Finanzierung der Gesamtkosten wird in die mittelfristige Finanzplanung der Gemeinde aufgenommen.

15.0 **Beschluß- und Bekanntmachungsdaten**

- Aufstellungsbeschluß nach § 2 (1) Satz 1 BauGB gefaßt vom Rat der Gemeinde am 21.03.1990 und ortsüblich bekanntgemacht nach § 2 (1) Satz 2 BauGB am 26.06.1990.
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB beschlossen vom Verwaltungsausschuß der Gemeinde am 20.06.1990 und ortsüblich bekanntgemacht am 26.06.1990.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 23.04.1991.
- Entwurfszustimmung und öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen vom Rat der Gemeinde am 10.10.1990 und ortsüblich bekanntgemacht am 27.04.1991. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung am 23.04.1991.
- Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB und Begründungsbeschluß nach § 9 (8) BauGB gefaßt vom Rat der Gemeinde am 30.06.1993.
- Anzeige nach § 11 (1) BauGB beim Landkreis Schaumburg mit Schreiben vom 09.09.1993.
- Geltendmachung der Verletzung von Rechtsvorschriften durch den Landkreis Schaumburg mit Verfügung vom 03.12.1993.
- (Erneute) Entwurfszustimmung (Fassung vom 10.05.1994) und (erneute) öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen vom Rat der Gemeinde am 01.07.1994, ortsüblich bekanntgemacht am 03.12.1994 und durchgeführt vom 12.12.1994 bis einschließlich zum 12.01.1995. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung am 06.12.1994.
- Entscheidungen über die erhobenen Anregungen und Bedenken, Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB und Begründungsbeschluß nach § 9 (8) BauGB gefaßt vom Rat der Gemeinde am 29.03.1995
- Anzeige nach § 11 (1) BauGB beim Landkreis Schaumburg mit Schreiben vom 15.05.1995.
- Mit Schreiben vom 31.07.1995 hat die Gemeinde nach Nr. 35.8.5 Satz 1 i. V. m. Nr. 34.9.6 Satz 1 VV-BauGB beim Landkreis Schaumburg beantragt, ergänzend zu der Anzeige nach § 11 (1) BauGB vom 15.05.1995 folgende räumliche Teilung aus dem Bebauungsplan herauszunehmen:
 - A. Die Flächen der Grundstücke Horster Straße 29, 31, 33, 35 und 37 und
 - B. Die Flächen der Grundstücke Kramerstraße 20 und 20 a und das südliche Teilstück der Gemeindestraße Kramerstraße.

Der Antrag auf Herausnahme des räumlichen Teiles der Fläche A aus dem Bebauungsplan begründet sich damit, daß hier die vorgesehene Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung den Bestand unterschreitet.

Der Antrag auf Herausnahme des räumlichen Teiles der Fläche B aus dem Bebauungsplan begründet sich damit, daß hier die vorgesehene Festsetzung eines Mischgebietes (§ 6 BauNVO) nicht nach § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf entwickelt ist, der hier nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) 3. BauNVO) Allgemeines Wohngebiet darstellt.

- Der Landkreis Schaumburg hat mit Verfügung vom 01.08.1995, Az.: 617001/31/48, mitgeteilt, daß nach § 11 (3) BauGB gegen den Bebauungsplan mit Ausnahme der durch Grünumrandung und durchkreuzen kenntlich gemachten Teile (entsprechend dem Antrag der Gemeinde Bad Nenndorf vom 31.07.1995) keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden. Der Landkreis Schaumburg ist jedoch davon ausgegangen, daß folgende Bedingung erfüllt wird:

„Der Rat muß der Herausnahme zustimmen; der Bebauungsplan muß entsprechend angepaßt und erneut als Satzung beschlossen werden. Die Begründung muß berichtigt / ergänzt werden und erneut als Begründung nach § 9 (8) BauGB beschlossen werden.“

- Der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf ist in seiner Sitzung am 30.08.1995 der Bedingung aus der Anzeigeverfügung des Landkreises Schaumburg vom 01.08.1995 gefolgt und hat folgende Beschlüsse gefaßt:
 - 1.1 Der vom Landkreis Schaumburg im Anzeigeverfahren nach § 11 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 48 „Südlich Horster Straße“ mit Verfügung vom 01.08.1995 erteilten Bedingung wird vollinhaltlich beigetreten.
 - 1.2 In Ergänzung der vom Rat der Gemeinde Bad Nenndorf in seiner Sitzung am 29.03.1995 gefaßten Beschlüsse wird der um die vom Landkreis Schaumburg herausgenommenen Flächen reduzierte Bebauungsplan Nr. 48 „Südlich Horster Straße“ nach § 10 BauGB als Satzung und die um die Bedingung des Landkreises Schaumburg ergänzte Begründung als solche nach § 9 (8) BauGB beschlossen.
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde nach § 12 Satz 1 BauGB im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover, Nr. 22 vom 27.09.1995, bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Gemeinde Bad Nenndorf

gez. Borcherding
Bürgermeister

(Ls)

gez. Möllmann
Gemeindedirektor



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

Bad Nenndorf, den 14.11.95



Gemeinde Bad Nenndorf

Der Gemeindedirektor

I. A.

Beda

(Bock)

