

# **Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf**

## **Landkreis Schaumburg**

### **Bebauungsplan Nr. 39**

### **"Harrenhorst"**

### **- 3. Änderung -**

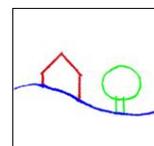
**Bebauungsplan der Innenentwicklung**  
(gem. § 13 a BauGB)

**- Vorentwurf -**

**M. 1:1.000**

**Stand 11/2019**

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



## I. Textliche Festsetzungen

### § 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet: WA 1 und WA 2) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

(1) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes (WA 1/WA 2) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

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

(2) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes (WA 1/WA 2) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:

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

### § 2 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA1 und WA2) wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 6 je Wohngebäude begrenzt.

### § 3 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

(1) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete wird die max. Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

WA 1- Gebiet:	12 m
WA 2- Gebiet:	10 m

Als maximale Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut lotrecht zur Bezugsebene definiert. Photovoltaikanlagen werden bis zu einer Höhe von 1 m bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht mitgerechnet.

(2) Bezugsebene ist die Oberkante des Fahrbahnrandes der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen und ausgebauten Verkehrsfläche (Harrenhorst) an der Stelle des arithmetischen Mittelpunktes der Grundstücksbreite. Fällt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so ist das o.g. Maß um die sich ergebende Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene, zu verringern.

(3) Der maßgebliche Bezugspunkt wird durch die Gebäudeseite gebildet, die der für die Erschließung des Grundstückes notwendigen öffentlichen Verkehrsfläche (Harrenhorst) zugewandt ist.

(Hinweis: Auf die der Begründung beigefügte Prinzipskizze wird hingewiesen.)

### § 4 Durchgrünung des Plangebietes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume gemäß dem Pflanzschema unter dem Hinweis Nr. 7 zu pflanzen, zu

erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch und die Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 5. Die Pflanzung ist so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, frei wachsendes Gehölz entwickeln kann.

- (2) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist innerhalb der Freiflächen des WA 1- und WA 2-Gebietes auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten 1 und 2 (siehe Hinweise).
- (3) Die nach Maßgabe der GRZ, einschl. der gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen Überschreitung, nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind zu mindestens 50% zu begrünen (z.B. durch Strauch- und Staudenpflanzungen, Anlage von Rasenflächen).
- (4) Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

#### **§ 5 Tiefgaragen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 21 a Abs. 5 BauNVO)

Im WA-Gebiet (WA 1 und WA 2) ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Tiefgaragen zulässig. Die Fläche der Tiefgaragen wird nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet.

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften zu Dachneigungen werden ersatzlos aufgehoben.

## **III. Hinweise**

### **1. Rechtsgrundlagen**

#### *Baugesetzbuch (BauGB)*

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

#### *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

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

#### *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

#### *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11. September 2019 (Nds. GVBl. S. 258).

#### *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88).

## 2. Archäologischer Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: [archaeologie@schaumburgerlandschaft.de](mailto:archaeologie@schaumburgerlandschaft.de)) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 3. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone II (engere Schutzzone) des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Aus Sicht des Heilquellenschutzes sind vor allem folgende Aspekte als kritisch zu betrachten und zu berücksichtigen:

- Bodeneingriffe, die das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten reduzieren (Reduzierung der quartärzeitlichen Deckschichten),
- Versickerung von verunreinigten Oberflächenwasser,
- die Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung,
- die Errichtung und der Betrieb von Brunnenanlagen z.B. Gartenbrunnen sowie
- die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur thermischen Nutzung des Untergrundes (erdgekoppelte Wärmepumpenanlagen, Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren etc.).

Den Belangen des Heilquellenschutzes ist Rechnung zu tragen, so dass die genannten Aspekte bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Sobald konkrete Planungsunterlagen für das Bauvorhaben vorliegen, sind diese insbesondere im Hinblick auf das Ausmaß der Bodeneingriffe in vertikaler und horizontaler Hinsicht hydrogeologisch zu begutachten. Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser müssen dem Stand der Technik entsprechen. Die Vorgaben der relevanten Richtlinien sind einzuhalten.

Die Errichtung und der Betrieb von Brunnenanlagen sowie von Anlagen zur thermischen Nutzung des Untergrundes sind nicht zulässig bzw. sind mit der Unteren Wasserbehörde im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Belangen der Heilquellenschutzgebietsverordnung abzustimmen.

## 4. Artenschutz

### a. Maßnahmen und sonstige Regelungen zum Artenschutz

Aussagen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich von Eingriffen werden zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) auf der Grundlage des Ergebnisses des artenschutzrechtlichen Gutachtens und der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgenommen. Ggf. erforderlich werdende Maßnahmen werden entsprechend in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### b. Baufeldräumung

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

zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

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

## 5. Artenliste 1 für standortheimische und -gerechte Baumpflanzungen (siehe textliche Festsetzung § 4)

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

Sträucher		Boden						Anpassung an Klimawandel
Nährstoffversorgung Feucht (F), Trocken (T)		Gering		Mittel		gut		trockenheits- resistent
		F	T	F	T	F	T	
	Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )				●		●	-
	Heckenrose, Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )				●		●	X
(x) giftig	Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )			○	○	○	●	-
(x) Ausläufer	Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )				●		●	X
	Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )				●		●	
	Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )	○	○	●	●	●	●	
	Zweigriffliger Weißdorn ( <i>Crataegus laevigata</i> )					●	●	-
	Eingriffliger Weißdorn ( <i>C. monogyna</i> )					●	●	X
Bäume		Boden						
Nährstoffversorgung Feucht (F), Trocken (T)		Gering		Mittel		gut		
		F	T	F	T	F	T	
(x)	Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )			●	●	●	●	-
	Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )		●				●	-
(x)	Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )				●		●	X
	Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )			●	●	●	●	X
	Moorbirke ( <i>Betula pubescens</i> )	●	○	●	○			
	Sandbirke ( <i>Betula pendula</i> )	●	●	●	●			X
(x)	Sommerlinde ( <i>Tilia platyphyllos</i> )				●		●	-
	Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	●	●	●	●	●	●	-
	Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> )	○	●	○	●	○	●	X
	Vogelbeere, Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	○	●	○	●			-
(x)	Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )			○	●	○	●	-
	Wildapfel ( <i>Malus sylvestris</i> )				●		●	-
	Wildbirne ( <i>Pyrus pyraeaster</i> )				●		●	X
(x)	Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )				●		●	X
	Schwarzerle ( <i>Alnus glutinosa</i> )	○		●		●		-
● = gut geeignet ○ = bedingt geeignet (x) = nur in geringem Umfang einzusetzende Arten								X = Trockenheitsresistent - = problematisch oder sehr eingeschränkte Trockenheitsresistenz

**6. Artenliste 2 für typische und bewährte Obstgehölze  
(siehe textliche Festsetzung § 4)**

**Äpfel**

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

**Birnen**

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

**Kirschen**

Dolleseppler  
Schneiders späte Knorpelkirsche  
Schattenmorelle

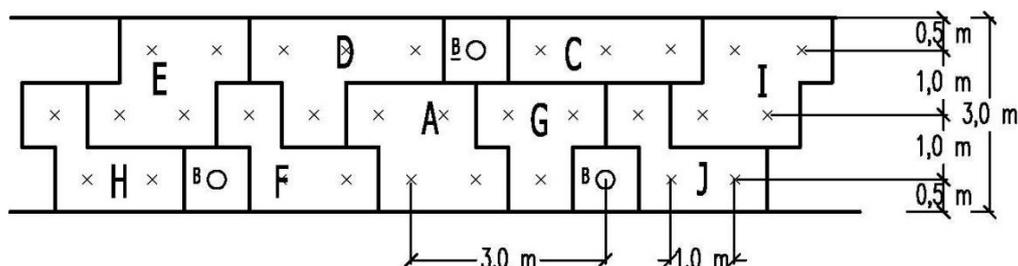
**Pflaumen, Renekloden, Mirabellen**

Frühzwetsche  
Hauszwetsche  
Nancy Mirabelle  
Ontariopflaume  
Oullins Renecloide  
Wangenheimer

**Walnuss**

Diverse Sorten

**7. Pflanzschema für die Bepflanzung der 3 m breiten Anpflanzflächen im Plangebiet  
(siehe § 4 der textlichen Festsetzungen)**



Legende: B: Großkronige Laubbäume B: Mittel- und kleinkronige Laubbäume A-J: Sträucher  
Die Arten sind dem Hinweis Nr. 5 zu entnehmen.

# Planzeichenerklärung

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

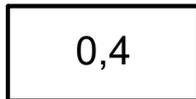


Allgemeines Wohngebiet  
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 4 BauNVO

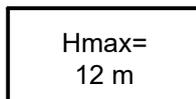
## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Grundflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO

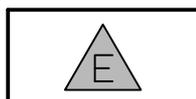


Hmax = maximale Gebäudehöhe  
(siehe textl. Festsetzungen § 3)

§ 16 BauNVO

## BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



offene Bauweise,  
nur Einzelhäuser zulässig

§ 22 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

## VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



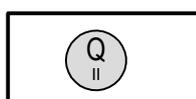
öffentliche Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

## WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSER- SCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB



Heilquellenschutzgebiet  
(Schutzzone II)

## FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

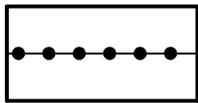
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB



Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von  
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(siehe textl. Festsetzungen § 4)

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



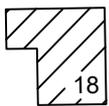
Mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



Müllbehältersammelplatz

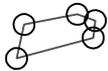
## SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{20}{46}$

Flurstücksnummer



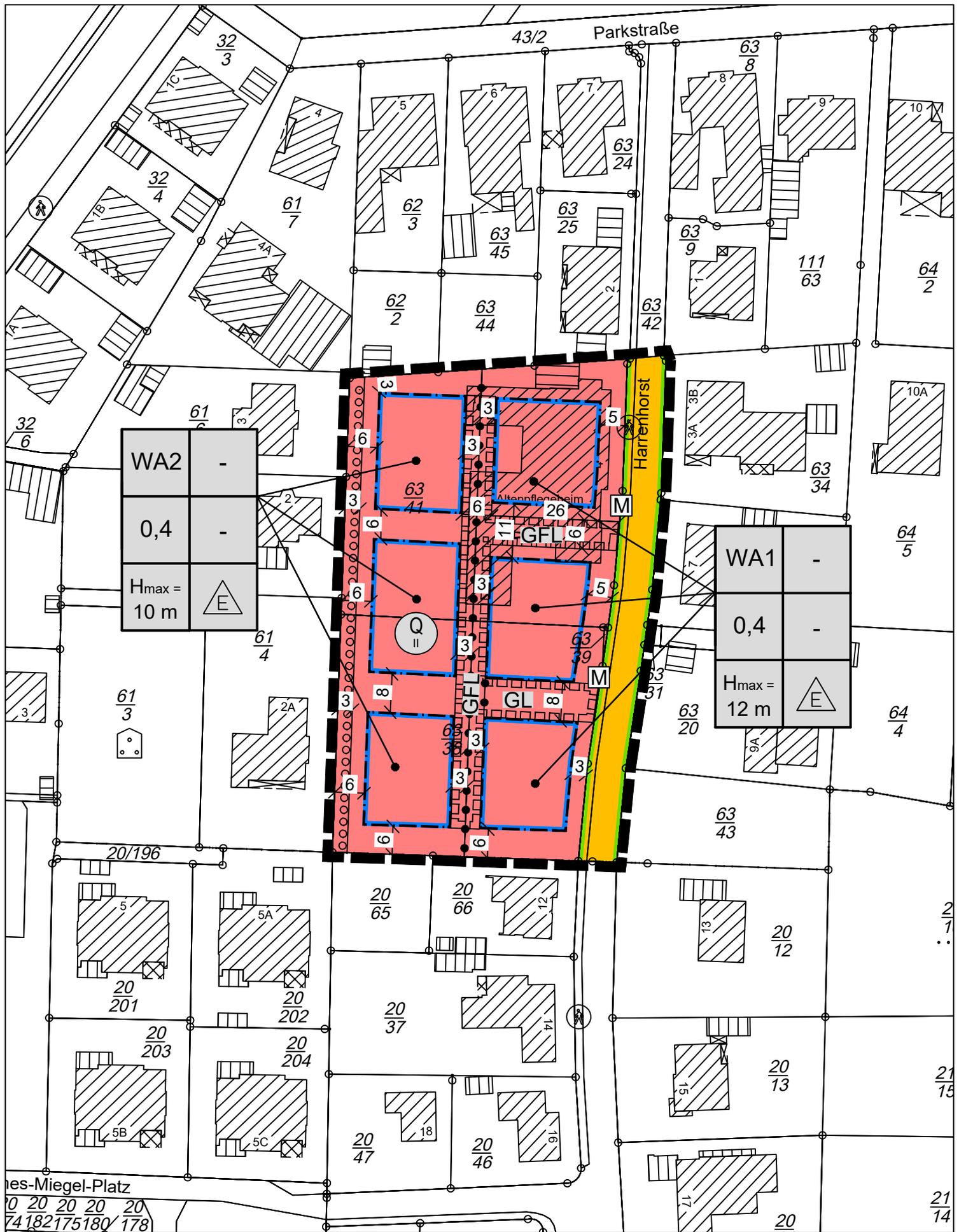
Flurstücksgrenzen



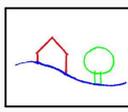
Bemaßung



Fußweg



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 LGLN



**Planungsbüro Reinold**  
 Raum- und Stadtplanung (IfR)  
 31737 Rinteln - Seetorstraße 1a  
 Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745



Maßstab 1 : 1.000

**3. Änderung des  
 Bebauungsplanes Nr. 39  
 "Harrenhorst"  
 Stadt Bad Nenndorf**