

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Präambel des Bebauungsplanes

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Harrenhorst" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bad Nenndorf, den _____
 Bürgermeisterin
 Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Harrenhorst" beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Nenndorf, den _____
 Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
 Gemarkung: Bad Nenndorf Flur: 23
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Harrenhorst

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: L4-300/2019, Stand vom 20.11.2019).

Rinteln, den _____
 LGLN, RD Hameln-Harriener, Katasteramt Rinteln
 (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Harrenhorst" wurde ausgearbeitet vom:

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

Rinteln, den _____
 Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Harrenhorst" und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Harrenhorst" und der Entwurf der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausliegen und wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf der Internetseite der Samtgemeinde Nenndorf zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Bad Nenndorf, den _____
 Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Harrenhorst" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB) sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bad Nenndorf, den _____
 Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Harrenhorst" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am _____ in Kraft getreten.

Bad Nenndorf, den _____
 Stadtdirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Harrenhorst" ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bad Nenndorf, den _____
 Stadtdirektor

Ausfertigervermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Harrenhorst" mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Bad Nenndorf, den _____
 Stadtdirektor

Planzeichenerklärung

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

WA 1/2 Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen § 1)

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

0,4 Grundflächenzahl § 16 (2) Nr. 1 BauNVO

Hmax = 12 m 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

VERKEHRSLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ 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

M Müllbehältersammelplatz

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

1/1 Gebäude

20/46 Flurstücksnummer

46 Flurstücksgrenzen

6 Bemaßung

⊗ Fußweg

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 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 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 7,5 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, Anliege 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 Planninhaltes (Planzeicherverordnung – 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 Keramikscherven, Steingeräte oder Schichten sowie Holzkleinsammlungen, 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: archaologie@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 Schutzz Potenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten reduzieren (Reduzierung der quartären Deckschichten),
- **Versickerung** von verunreinigtem 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 Bauwohnen 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 Baufeldräumung 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 Landkreises 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 trockenheits-/resistent
	Gering		Mittel		gut		
Nährstoffversorgung Feucht (F), Trocken (T)	F	T	F	T	F	T	
Hasel (Corylus avellana)			•	•	•	•	-
Heckenrose, Handrose (Rosa carolina)			•	•	•	•	X
(x) Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)			o	o	o	o	-
(x) Austflüher (Scheibe (Pinus spinosa)					•	•	X
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)					•	•	-
Schneeball (Viburnum opulus)	o	o	•	•	•	•	-
Zweigflüger Weißdorn (Crataegus laevigata)					•	•	-
Eingriffener Weißdorn (C. monogyna)					•	•	X

Bäume	Boden						Anpassung an Klimawandel trockenheits-/resistent
	Gering		Mittel		gut		
Nährstoffversorgung Feucht (F), Trocken (T)	F	T	F	T	F	T	
(x) Bergahorn (Acer pseudoplatanus)			•	•	•	•	-
(x) Rotbuche (Fagus sylvatica)			•	•	•	•	-
(x) Feldahorn (Acer campestre)			•	•	•	•	X
(x) Hamelbuche (Carpinus betulus)			•	•	•	•	X
(x) Moorbuche (Betula pubescens)	•	o	•	•	•	•	-
(x) Sandbuche (Betula pendula)	•	•	•	•	•	•	X
(x) Sommerlinde (Tilia platyphyllos)			•	•	•	•	-
(x) Stieleiche (Quercus robur)	•	•	•	•	•	•	-
(x) Traubeneiche (Quercus petraea)	o	•	o	•	•	•	X
(x) Vogelbeere, Eberesche (Sorbus aucuparia)	o	•	o	•	•	•	-
(x) Vogelkirsche (Prunus avium)			o	•	o	•	-
(x) Wildkamel (Malus sylvestris)			•	•	•	•	-
(x) Wildbirne (Pyrus pyrata)			•	•	•	•	X
(x) Winterlinde (Tilia cordata)			•	•	•	•	X
(x) Schwarzerle (Alnus glutinosa)	o	•	•	•	•	•	-

• = gut geeignet
 o = bedingt geeignet
 x = nur in geringem Umfang einzusetzende Arten
 - = problematisch oder sehr eingeschränkte Trockenheitsresistenz

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

- Äpfel**
 Krügers Dickstiel
 Danziger Kantapfel
 Kaiser Wilhelm
 Gelbes Butterbirne
 Baumans Renette
 Goldparmäne
 Kasseler Renette
 Aderslebter Cavall
 Finkenwerder Herbstprinz
 Halberstädter Jungfarnapfel
 Schöner von Nordhausen
 Biesterfeld Renette
 Schwöbersche Renette
 Sulinger Grünlung
 Bremer Doorpapfel

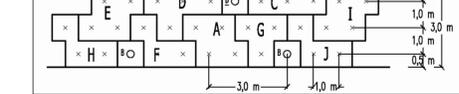
- Birnen**
 Bosc's Flaschenbirne
 Clapps Liebling
 Gelbes Butterbirne
 Gräfin v. Paris
 Gute Graue
 Gute Louise
 Adelsst. von Charnaux
 Pastorenbirne
 Rote Dechantsbirne

- Kirschen**
 Dolleseppler
 Schneiders späte Knorpelkirsche
 Schattenmorelle

- Pflaumen, Renecloeden, Mirabellen**
 Frühzweische
 Hauszweische
 Nancy Mirabelle
 Ontariopflaume
 Oullins Renecloede
 Wangenheimer

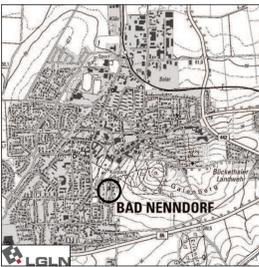
- Walnuss**
 Diverse Sorten

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.

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



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

Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf
 Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 39
"Harrenhorst"
3. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung
 (gem. § 13 a BauGB)

- Vorentwurf -
 Stand 11/2019

Maßstab: 1:1.000

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

