



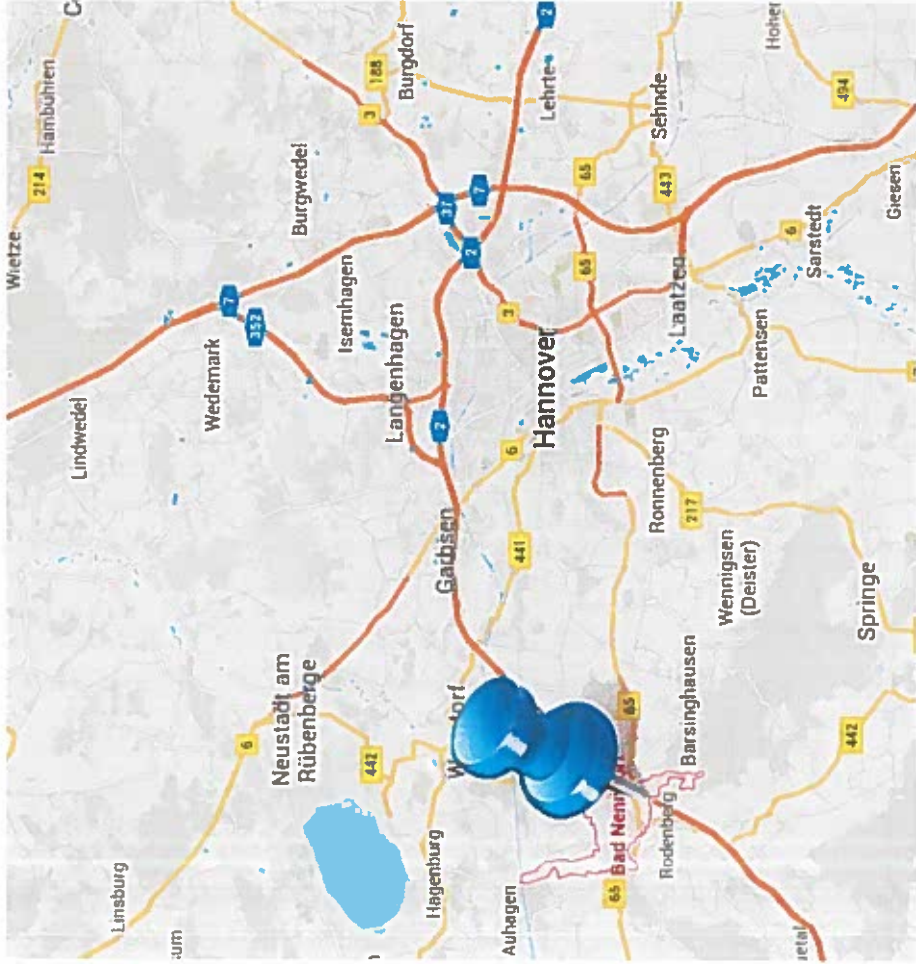
# Gewerbegrundstücke in Bad Nenndorf Gehrenbreite



Stadt Bad Nenndorf  
Rodenberger Allee 13  
31542 Bad Nenndorf  
Tel.: 05723/704-0  
Fax: 05723/704-55  
E-Mail: [info@bad-nenndorf.de](mailto:info@bad-nenndorf.de)  
Internet: [www.nenndorf.de](http://www.nenndorf.de)

## Inhaltsverzeichnis

<u>Seiten</u>	<u>Inhalt</u>
01 – 02	Standort Bad Nenndorf
03 – 04	Standort Gewerbegebiet
05 – 08	Vermarktung kommunales Bauland für Gewerbebebauung
davon 05 – 06	Angaben zu den zum Verkauf stehenden Grundstücksflächen für Gewerbebetriebe
07 – 08	Angaben zu den Bebauungsplänen, Ausgleichsflächen u. Fördermöglichkeiten
09 – 11	Ablauf des Vergabeverfahrens
davon 09 10 11	Angaben zum Ablauf des Vergabeverfahrens Parzellierungsplan Bewerbungsbogen
12 – 19	Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 92 „südlich Gehrenbreite“, 1. Änderung
20 – 31	Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 97 „nördlich Gehrenbreite“
32	Übersicht Ver- und Entsorger und erforderliche Behörden



## Standort Bad Nenndorf

Die Kurstadt Bad Nenndorf liegt westlich der Landeshauptstadt Hannover, im Nordosten des Landkreises Schaumburg und ist Teil der Samtgemeinde Nenndorf.

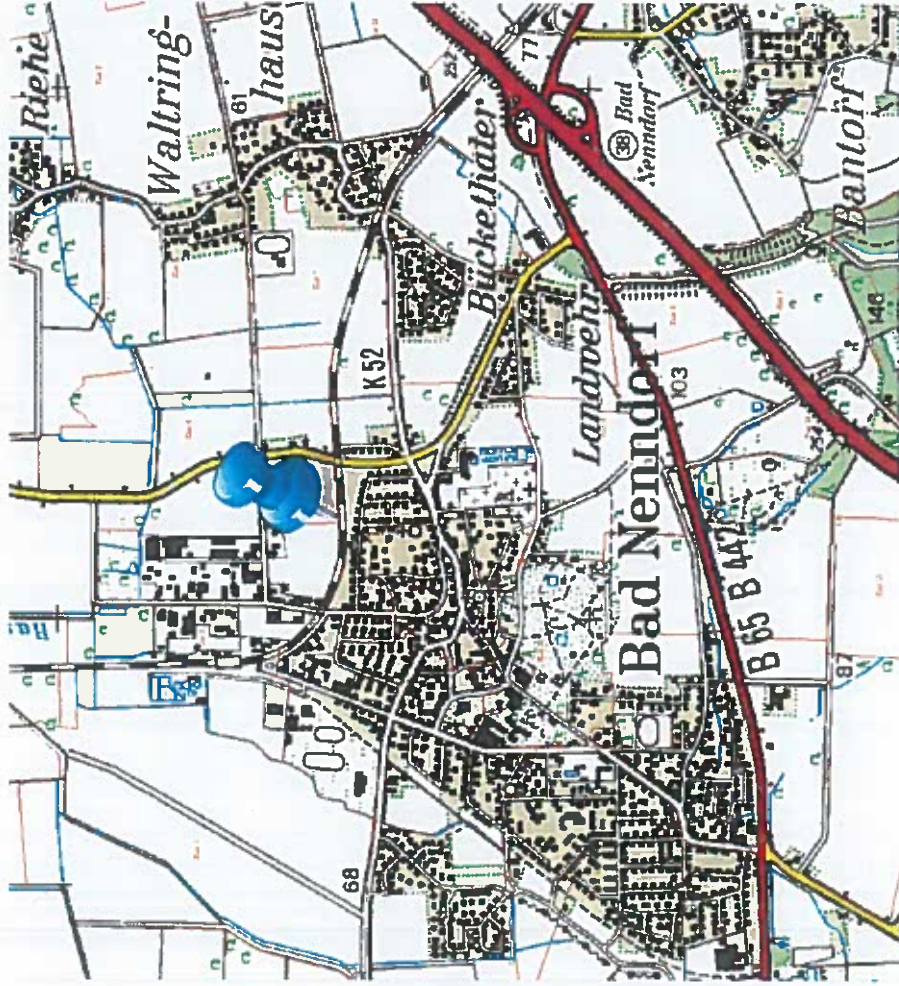
Die Stadt ist über die Anschlussstelle BAB A2 und die B65 überregional optimal an das Straßennetz angebunden. Zusammen mit dem S-Bahnhaltepunkt bietet die Stadt für eine gewerbliche Entwicklung beste Voraussetzungen.



## Was bietet die Kurstadt Bad Nenndorf

Bad Nenndorf ist ein Mittelzentrum im Landkreis Schaumburg. Die Stadt ist geprägt durch Kureinrichtungen und Fremdenverkehrsangebote. Wegen ihrer reizvollen Lage am nordwestlichen Deister und ihres großen Freizeitangebots hat die Stadt einen hohen Naherholungswert und ist ein beliebter Wohnort mit steigender Einwohnerentwicklung.

Bad Nenndorf ist zunehmend für junge Menschen und Familien attraktiv. Im Rahmen der Stadtentwicklung sind neue Baugebiete entstanden. Das Kinderbetreuungsangebote ist vielfältig ausgebaut. In der Kernstadt befinden sich eine Grundschule und ein Gymnasium.



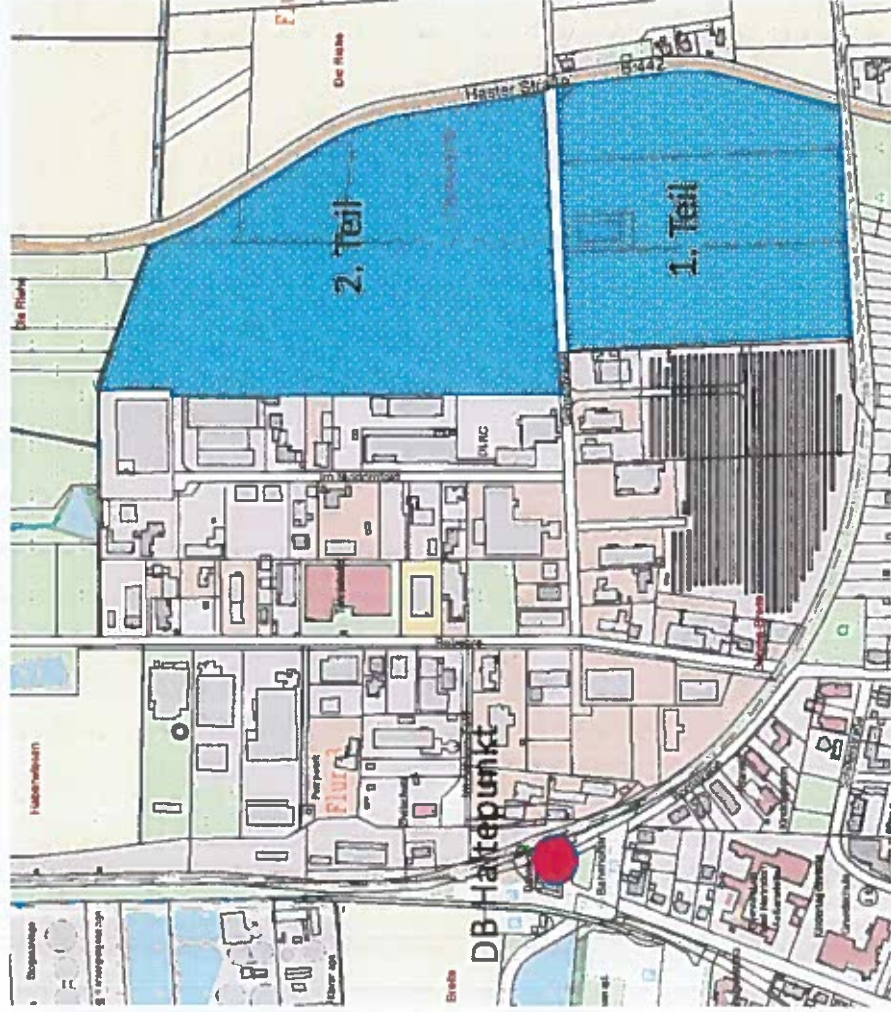
## Gewerbegebiet an der Gehrenbreite

Im Nordosten der Kernstadt Bad Nenndorf wird ein 18 ha großes Gewerbegebiet neu erschlossen. Es grenzt östlich an ein bestehendes Gewerbegebiet („Gewerbegebiet Nord“). Im Norden begrenzt der Büntegraben das Plangebiet. Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft die B 442. Dahinter erstreckt sich nördlich und östlich die offene Ackerflur. Im Süden der geplanten Gewerbeflächen befindet sich die Bahntrasse Hannover – Haste, südlich davon beginnt die Wohnbebauung. Das Plangebiet wird von der Straße „Gehrenbreite“ in Ost-West-Richtung durchquert und erschlossen.

“Quelle: Auszug aus Topografischen Karten und/oder Geobasisdaten © LGLN



# Bad Nenndorf



## Gewerbegebiet an der Gehrenbreite

Das Gewerbegebiet ist verkehrsgünstig an der B442 gelegen. Bis zum Autobahnanschluss Bad Nenndorf sind es ca. 2 km. Der Haltepunkt an der S-Bahnstrecke Hannover–Haste ist in 10 Minuten fußläufig zu erreichen.

Das Baurecht für das Gewerbegebiet wird mit zwei Bebauungsplänen hergestellt.

Teil 1: Bebauungsplan Nr. 92 „Südlich der Gehrenbreite“, 1. Änderung

Teil 2: Bebauungsplan Nr. 97 „Nördlich der Gehrenbreite“, (Rechtskraft ca. Januar 2020)

Auszüge aus den Bebauungsplänen sh. Seiten 12 – 30. Die Begründungen können auf der Internetseite der Stadt Bad Nenndorf [www.nenndorf.de](http://www.nenndorf.de) eingesehen werden.

Quelle: Auszug aus Topografischen Karten und/oder Geobasisdaten © LGLN

## Stadt Bad Nenndorf Vermarktung kommunales Bauland für Gewerbebebauung

1/2

Die Stadt Bad Nenndorf verfügt über Gewerbeflächen südlich und nördlich der Gehrenbreite an der B 442 (von der B 65 über Haste nach Wunstorf). Diese Grundstücke sollen einer Gewerbebebauung zugeführt werden. Hier steht das Vergabeverfahren an. Interessenten erhalten die Möglichkeit sich zu bewerben.

### 1. Angaben zu den zum Verkauf stehenden Grundstücksflächen für Gewerbebebauung:

- Eine insgesamt rd. 6,41 ha große Teilfläche der Flurstücke 43/2, 44/14 und 44/16, Flur 4 sowie Flurstück 61/1, Flur 5, Gemarkung Bad Nenndorf (z.Zt. Ackerflächen) südlich der Gehrenbreite und eine insgesamt rd. 2,25 ha große Teilfläche der Flurstücke 40/6 und 40/2, Flur 4, Gemarkung Bad Nenndorf (z.Zt. Ackerflächen) nördlich der Gehrenbreite stehen für die Bebauung für klein- und mittelständische Betriebe zur Verfügung.
- Die Aufteilung erfolgt in ca. bis zu 20 Gewerbegrundstücke südlich der Gehrenbreite und ca. bis zu 10 Gewerbegrundstücke nördlich der Gehrenbreite. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen rd. 1.450 m<sup>2</sup> und rd. 5.400 m<sup>2</sup>. Eine Anpassung des Flächenbedarfs ist möglich, sofern dies auch für die angrenzenden Grundstücke möglich ist. Dies gilt auch bei kleineren Grundstücksbedarf als rd. 1.450 m<sup>2</sup>. Hier könnten mitunter zwei Gewerbegrundstücke, sofern die Erschließung gewährleistet ist, geteilt werden.
- Der Kaufpreis beträgt 59,-- €/m<sup>2</sup>.
- Die Betragspflichten für den Abwasserbeitrag (Schmutz- und Regenwasser) ohne Hausanschlusskosten und der Wasserversorgungsbeitrag ohne Hausanschlusskosten werden von der Stadt Bad Nenndorf gegenüber der Samtgemeinde Nenndorf abgelöst. Die Erschließungsbeiträge lt. Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Bad Nenndorf in der gültigen Fassung sind mit dem Kaufpreis abgegolten. Dies bedeutet für den Käufer, dass diese Beiträge im Kaufpreis von 59,-- €/m<sup>2</sup> enthalten sind.
- Die anteiligen Kosten für die Vermessung der Gewerbegrundstücke werden dem Käufer entweder im Kaufvertrag oder nach Abschluss des Kaufvertrages in Rechnung gestellt.



1. Angaben zu den zum Verkauf stehenden Grundstücksflächen für Gewerbebebauung:
  - Die Kosten für die Vorbereitung und Durchführung des Kaufvertrages vom Notar, die Grunderwerbssteuer, die Kosten für das Grundbuchamt usw. sind vom Käufer zu zahlen.
  - Entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke mit der Vergabe-Nr. B 01 – B 05 verläuft eine Leitung der Westfalen Weser Netz AG. Diese ist im Grundbuch abgesichert und muss übernommen werden. Angaben hierzu erhalten die Interessenten bei der Stadt Bad Nenndorf, Tel.: 05723/704-34 (Frau Bartel) bzw. [marina.bartel@bad-nenndorf.de](mailto:marina.bartel@bad-nenndorf.de) oder [netzpunkt-paderborn@ww-energie.com](mailto:netzpunkt-paderborn@ww-energie.com).
  - Entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks B 11 verläuft ein Geh- , Fahr- und Leitungsrecht (siehe Bebauungsplan Nr. 92 „südlich Gehrenbreite“, 1. Änderung. Bei dem Leitungsrecht handelt es sich um einen Regenwasserkanal zum Regenwasserrückhaltebecken. Das Leitungsrecht wird im Kaufvertrag mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit abgesichert.
  - Im Kaufvertrag ist eine fünfjährige Bauverpflichtung zu vereinbaren, die in Abt. II des Grundbuches abgesichert wird. Die Laufzeit beginnt ab Versendung einer schriftlichen Mitteilung der Stadt Bad Nenndorf (Verkäuferin), dass die Eigentumsbeschreibung im Grundbuch erfolgt ist. Sofern der Rückabwicklungsfall eintritt, erhält der Käufer den gezahlten Kaufpreis und die geleisteten anteiligen Vermessungskosten auf der Grundlage des Kaufvertrages erstattet. Weitere mit dem Erwerb entstandene bzw. entstehende Kosten werden dem Käufer von der Stadt Bad Nenndorf nicht erstattet.
  - Das Gewerbegebiet „Gehrenbreite“ und damit die hier zu verkaufenden Gewerbegrundstücke werden über EFRE-Mittel „Förderung hochwertiger wirtschaftsnaher Infrastrukturmaßnahmen“ gefördert. Danach soll das jeweilige Unternehmen, das eine Gewerbefläche erwirbt, diese auch selbst nutzen. Sofern der Käufer zum Zeitpunkt der Bewerbung bzw. Abschluss des Kaufvertrages eine Fremdnutzung seitens Dritter von Teilflächen/Gesamtflächen von Gebäuden oder Freiflächen anstrebt, verpflichtet sich der Käufer einen Antrag mit eingehender Begründung beim Verkäufer zu stellen. Eine Fremdnutzung ist erst möglich, wenn die Genehmigung der Förderstelle vorliegt. Evtl. Kosten die dem Käufer bzw. dem Dritten entstehen werden nicht vom Käufer übernommen.
  - Die Erschließung inkl. Herstellung der Baustraße ist abgeschlossen. Die Vermessung der öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, öffentliche Grünanlagen, Regenwasserrückhaltebecken usw.) und der verkauften sowie mitunter zugeleiteten Baugrundstücke ist veranlasst.

## Stadt Bad Nenndorf

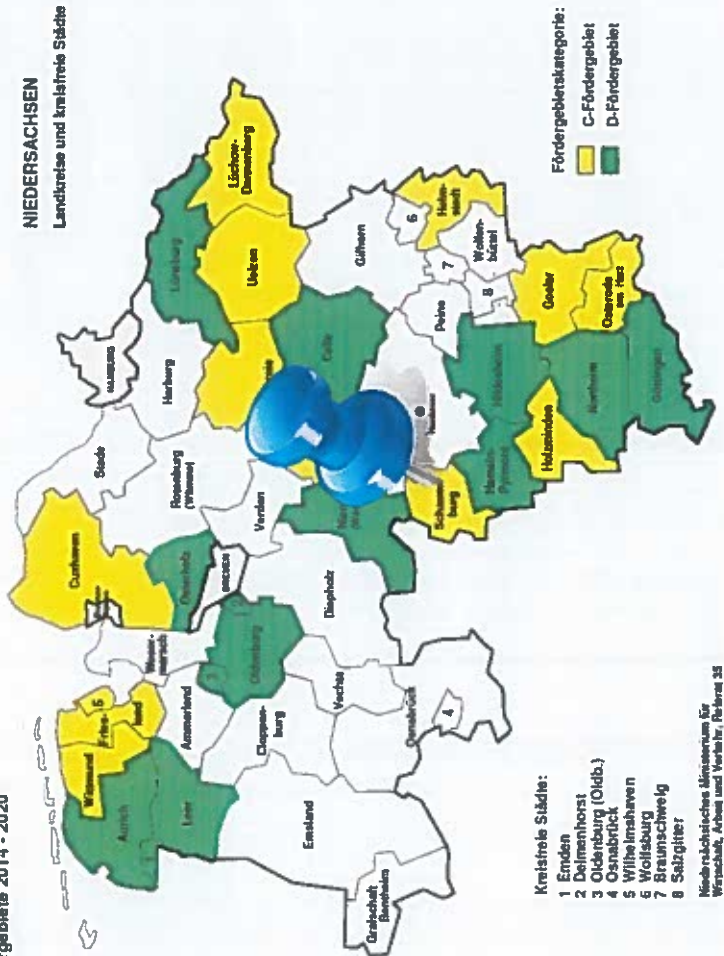
### Vermarktung kommunales Bauland für Gewerbebebauung

2. **Angaben zu den Bebauungsplänen, Ausgleichsmaßnahmen und Fördermöglichkeiten**
  - Für die Gewerbegrundstücke an der Straße Osterkamp auf der Südseite der Gehrenbreite gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92 „Südlich Gehrenbreite“, 1. Änderung.
  - Für die Gewerbegrundstücke an der Straße Buntegraben auf der Nordseite der Gehrenbreite gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nördlich Gehrenbreite“.
  - Im Zuge der Bebauung sind die auf den privaten Grundstücken festgesetzten naturschutzrechtlichen Maßnahmen entsprechend des jeweiligen Bebauungsplanes zu beachten, umzusetzen und dauerhaft zu pflegen sowie zu ersetzen.
  - Entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke mit der Vergabe-Nr. B 01 – B 05 verläuft eine Leitung der Westfalen Weser Netz AG. Muss der Käufer eine Verlegung der Leitung in Erwägung ziehen, ist der unmittelbare Ansprechpartner die Westfalen Weser Netz AG (sh. Versorgerliste, Seite 30). Aber auch die Stadt Bad Nenndorf (Frau Bartel, Tel.: 05723/704-34 oder E-Mail: [marina.bartel@bad-nenndorf.de](mailto:marina.bartel@bad-nenndorf.de)) steht Ihnen unterstützend zur Verfügung.
  - Der Landkreis Schaumburg, Wirtschaftsförderung, bietet mit dem Förderprogramm „Hochwertige wirtschaftsnahe Infrastruktur“ die einzelbetriebliche Förderung an. Auskünfte hierzu erhalten Sie von Herrn Dr. Schätzl, Wirtschaftsförderer, Tel.: 05721/703-1222 bzw. E-Mail: [amtsleitung.80@landkreis-schaumburg.de](mailto:amtsleitung.80@landkreis-schaumburg.de).
  - Auch im Bereich Klimaschutz gibt es Programme die ein ökologisches Bauen unterstützen. Entsprechende Unterstützung erhalten Sie beim Landkreis Schaumburg, Herrn Roch, Tel.: 05721/703-1435 bzw. E-Mail: [klimaschutz@landkreis-schaumburg.de](mailto:klimaschutz@landkreis-schaumburg.de).



## Wirtschaftsförderung

GRW-Fördergebiete 2014 - 2020



Die Stadt Bad Nenndorf liegt in der strukturschwachen Region des Landkreises Schaumburg und damit im Förderbereich zur „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW).

Der Landkreis Schaumburg, Amt für Wirtschaftsförderung und die Investitions- und Förderbank (NBank) beraten bei der Unternehmensansiedlung und prüfen Förderprogramme.

Ansprechpartner sh. Seite 32

## Stadt Bad Nenndorf

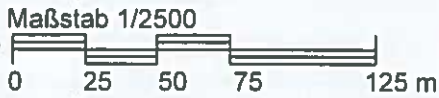
### Vermarktung kommunales Bauland für Gewerbebebauung

3. **Ablauf des Vergabeverfahrens**
  - Die Aufforderung zur Bewerbung wurde veröffentlicht in den Schaumburger Nachrichten, Schaumburger Wochenblatt und auf der Internetseite der Stadt Bad Nenndorf - [www.nenndorf.de](http://www.nenndorf.de) / Aktuelles & Service / Aktuelles / Bekanntmachungen.
  - Die Bewerbungsunterlagen können abgefordert werden:
    - ❖ über die Internetseite der Stadt Bad Nenndorf – [www.nenndorf.de](http://www.nenndorf.de) / Bauen und Wirtschaft / „Gewerbegebiet südlich und nördlich der Gehrenbreite“. Hier kann auch der Bewerbungsbogen am PC ausgefüllt werden.
    - ❖ schriftlich von der Stadt Bad Nenndorf, Rodenberger Allee 13, 31542 Bad Nenndorf.
    - ❖ telefonisch unter den Rufnummern 05723/704 – 34, Frau Bartel oder 05723/704 – 31, Frau Stang.
    - ❖ per Fax: 05723/704 – 55 bzw. 05723/704 – 67.
    - ❖ per E-Mail: [marina.bartel@bad-nenndorf.de](mailto:marina.bartel@bad-nenndorf.de) oder [annette.stang@bad-nenndorf.de](mailto:annette.stang@bad-nenndorf.de) oder [info@bad-nenndorf.de](mailto:info@bad-nenndorf.de)
  - Für Fragen stehen wir Ihnen unter den genannten Kontaktdaten gern zur Verfügung.
  - Der Verwaltungsausschuss entscheidet über die Zuteilung der Grundstücke.
  - Zwecks ggfls. Flächenanpassung an die Bedürfnisse der Bewerber besteht seitens der Bewerber und der Stadt Bad Nenndorf die Möglichkeit der Erörterung in einem persönlichen Gespräch. Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen und werden die Namen der Mitbewerber nicht genannt. Zur Wahrung der Transparenz fertigt die Stadt Bad Nenndorf zu jedem Gespräch ein Protokoll, welches dem Bewerber ebenfalls per E-Mail zur Verfügung gestellt wird. Widerspricht dieser dem Protokoll nicht innerhalb einer Frist von 2 Wochen ab Erhalt, gilt das Protokoll als akzeptiert. Diese Abstimmungsgespräche sind in der Phase ab Bewerbungsende bis zur Fertigstellung der Vorlage für den Verwaltungsausschuss möglich.
  - Nach Zuteilung der Gewerbegrundstücke durch den Verwaltungsausschuss werden die Bewerber über die Zuteilung bzw. Absage schriftlich unterrichtet.

# Gewerbegrundstücke der Stadt Bad Nenndorf

"Südlich und Nördlich der Gehrenbreite"

Stand: 09.08.2019



**LEGENDE**

<b>B 00</b>	Nummer des Baugrundstückes (Vergabe der Haus-Nr. erfolgt später)
	privater Pflanzstreifen (gemäß Festsetzung des jeweiligen B-Planes)
0000 m <sup>2</sup>	ca.-Grundstücksgröße (variable Grundstücksanpassung möglich)

327 = Trafostation

X verkauft

X zugek. (zugekauft)

**Frei**

B-Plan Nr. 97  
"Nördlich Gehrenbreite"

Gehrenbreite

Osterkamp

Buntegraben

Im Niederfeld

Die Riehe

Im C

Gerüstung RRH und Wasserlauf (nur informell)

ca. 1740 m<sup>2</sup>

B 27

B 25

B 24

B 23

B 22

B 21

B 29

B 30

B 01

B 02

B 03

B 04

B 05

B 06

B 17

B 14

B 15

B 16

B 20

B 19

B 12

B 17

B 17

B 15

B 16

B 17

B 11

B 10

B 09

B 08

B 07

B 08

B 07

B 08

B 07

B 08

B 07

B 08

B 07

B 08

B 07

B 08

B 07

B 08

B 07

B 08

ca. 4.632 m<sup>2</sup>

ca. 2.769 m<sup>2</sup>



.. plan Hc ..

Stadt- und Regionalplanung  
Architekt · Stadtplaner  
Dipl.-Ing. Ivar Henckel  
Schmiedeweg 2  
31542 Bad Nenndorf



M

**Vermarktung von kommunalen Bauland für Gewerbebebauung  
der Stadt Bad Nenndorf**

## Bewerbungsbogen

**1) Bewerbung für Grundstücksfläche (2 Alternativen sind möglich)**

**1. Alternative**

Wahl der Straße(n)	Vergabe-Nr. und/oder
<b>Büntegraben</b> (Bebauungsplan Nr. 97 „nördl. Gehrenbreite“)	B
<b>Osterkamp</b> (Bebauungsplan Nr. 92 „südl. Gehrenbreite“, 1. Änderung)	B

\*Bitte entsprechendes ergänzen

**2. Alternative**

Wahl der Straße(n)	Vergabe-Nr. und/oder
<b>Büntegraben</b> (Bebauungsplan Nr. 97 „nördl. Gehrenbreite“)	B
<b>Osterkamp</b> (Bebauungsplan Nr. 92 „südl. Gehrenbreite“, 1. Änderung)	B

\*Bitte entsprechendes ergänzen

**2) Bewerber:**

<b>Firmenname</b>	
<b>Name – Firmeninhaber(in)/ Geschäftsführer(in)</b> <small>(Vor- u. Nachname)</small>	
<b>Straße</b>	
<b>Ort</b>	
<b>Telefon</b>	
<b>Fax</b>	
<b>Email</b>	

**3) Gewerbe**

<b>Grundstücksgröße<sup>3</sup></b>	ca.	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Art des Gewerbes<sup>3</sup></b>		
- <b>neues Gewerbe<sup>2</sup></b>		<small>Bitte entsprechendes ankreuzen*</small>
- <b>Verlagerung des Standortes<sup>2</sup></b>		
- <b>Zweit-/Nebenstandort<sup>2</sup></b>		
<b>Anzahl der Mitarbeiter<sup>3</sup></b>	ca.	<b>Personen</b>

Bitte entsprechendes ergänzen\*

Ort, Datum

Firmenstempel und Unterschrift/Unterschriften

Landkreis Schaumburg

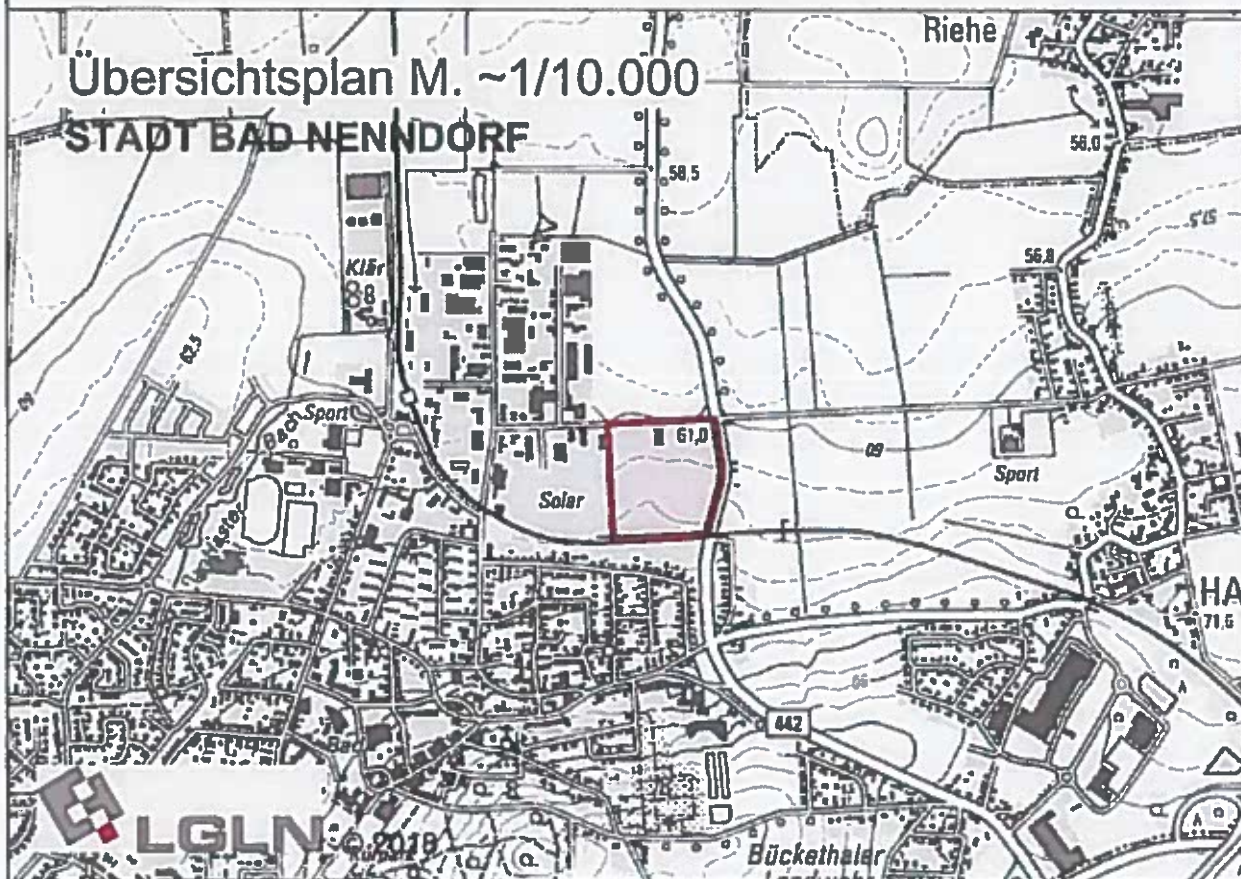
Stadt Bad Nenndorf



# Bebauungsplan Nr. 92 "Südlich Gehrenbreite" 1. Änderung

M. 1 : 1000

BESCHLUSS



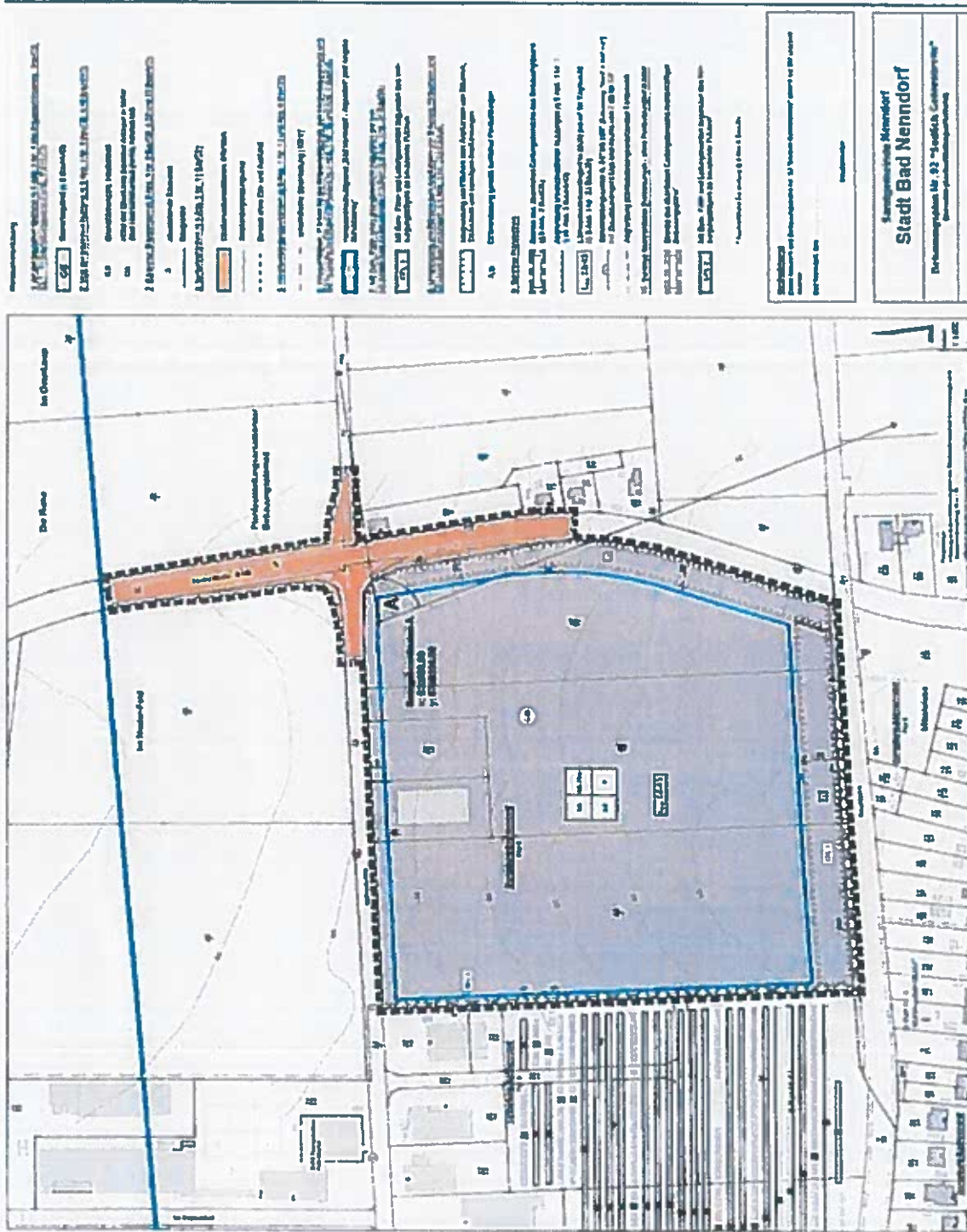
Planung: .. planHc .. Stadt- und Regionalentwicklung, Schriedeweg 2, 31542 Bad Nenndorf

Stand: August 2019

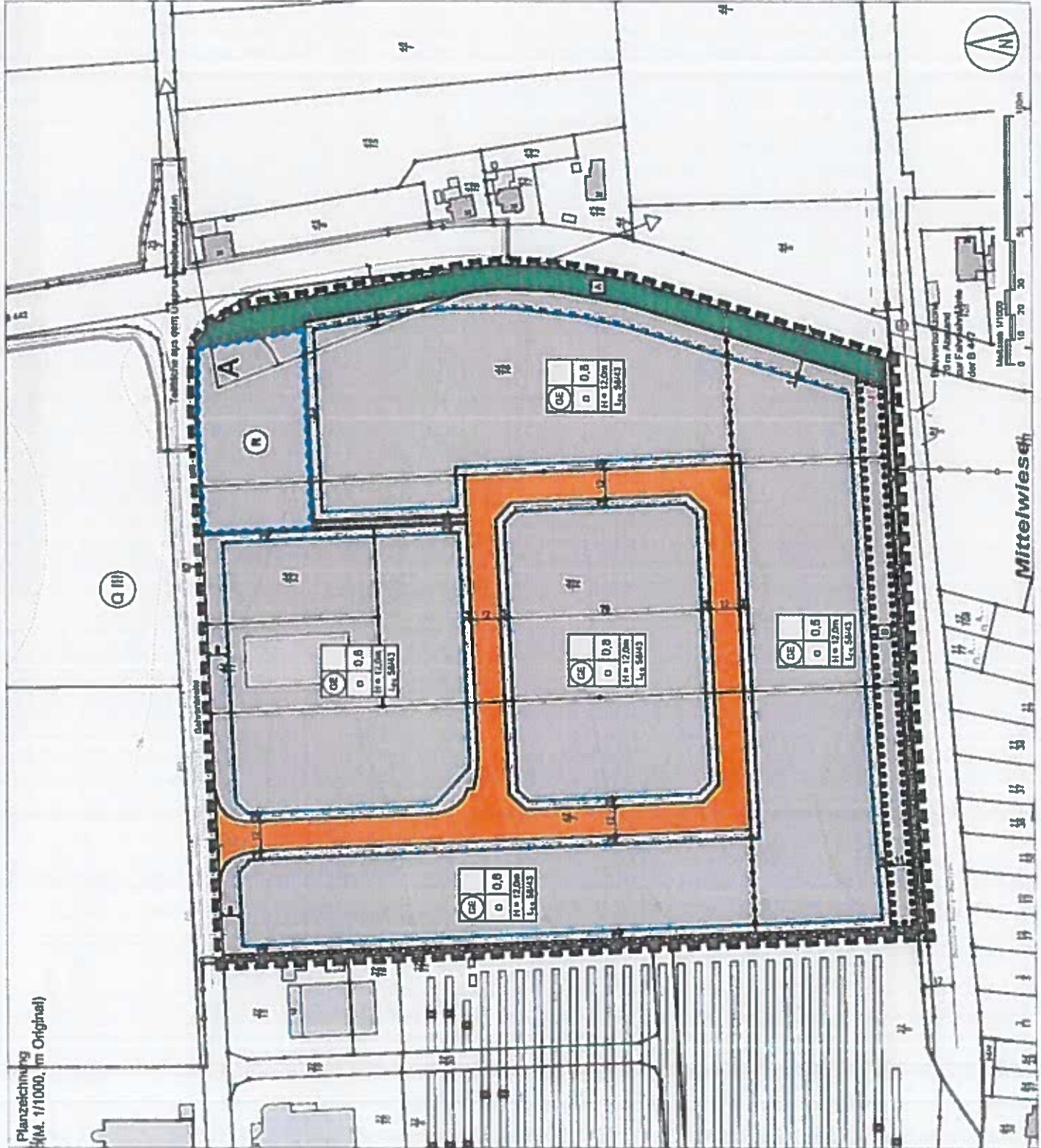
Datel zuletzt geändert:

Anlage 1

Planzeichnung Ursprungsbebauungsplan (Auszug, unmaßstäblich verkleinert)



Planzeichnung  
(M. 1/1000, im Original)



Planzeichenerklärung

- An der Innenseite Mauerung (1) 9 BauPVZ
2. Art und Maß der Innenseite Mauerung (1) 9 Abs. 1 Nr. 1 BauPVZ
3. Bauweise, Bauart, Baujahr (1) 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 21 BauPVZ
4. Innenräume (1) 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB
5. Innenräume und Nutzräume (1) 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 8 BauGB
6. Verstellbare und feste Trennwände (1) 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 8 BauGB
7. Freizeitanlagen, Aufenthaltsbereiche, Spielplätze, Sportplätze, Grünanlagen, Bänke, Sitzbänke, Spielplätze, Sportplätze, Grünanlagen, Bänke, Sitzbänke (1) 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 8 BauGB
8. Verkehrsflächen und Flächen für die Verkehrserschließung, den Verkehrsschutz und die Regelung des Verkehrs (1) 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 8 BauGB
9. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 8 BauGB
10. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 8 BauGB
11. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 8 BauGB
12. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 19 und Abs. 8 BauGB
13. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 8 BauGB
14. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 8 BauGB
15. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 22 und Abs. 8 BauGB
16. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 8 BauGB
17. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 8 BauGB
18. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 8 BauGB
19. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 8 BauGB
20. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 27 und Abs. 8 BauGB
21. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 28 und Abs. 8 BauGB
22. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 29 und Abs. 8 BauGB
23. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 30 und Abs. 8 BauGB
24. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 31 und Abs. 8 BauGB
25. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 32 und Abs. 8 BauGB
26. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 33 und Abs. 8 BauGB
27. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 34 und Abs. 8 BauGB
28. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 35 und Abs. 8 BauGB
29. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 36 und Abs. 8 BauGB
30. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 37 und Abs. 8 BauGB
31. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 38 und Abs. 8 BauGB
32. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 39 und Abs. 8 BauGB
33. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 40 und Abs. 8 BauGB
34. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 41 und Abs. 8 BauGB
35. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 42 und Abs. 8 BauGB
36. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 43 und Abs. 8 BauGB
37. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 44 und Abs. 8 BauGB
38. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 45 und Abs. 8 BauGB
39. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 46 und Abs. 8 BauGB
40. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 47 und Abs. 8 BauGB
41. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 48 und Abs. 8 BauGB
42. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 49 und Abs. 8 BauGB
43. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 50 und Abs. 8 BauGB
44. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 51 und Abs. 8 BauGB
45. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 52 und Abs. 8 BauGB
46. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 53 und Abs. 8 BauGB
47. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 54 und Abs. 8 BauGB
48. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 55 und Abs. 8 BauGB
49. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 56 und Abs. 8 BauGB
50. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 57 und Abs. 8 BauGB
51. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 58 und Abs. 8 BauGB
52. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 59 und Abs. 8 BauGB
53. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 60 und Abs. 8 BauGB
54. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 61 und Abs. 8 BauGB
55. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 62 und Abs. 8 BauGB
56. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 63 und Abs. 8 BauGB
57. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 64 und Abs. 8 BauGB
58. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 65 und Abs. 8 BauGB
59. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 66 und Abs. 8 BauGB
60. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 67 und Abs. 8 BauGB
61. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 68 und Abs. 8 BauGB
62. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 69 und Abs. 8 BauGB
63. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 70 und Abs. 8 BauGB
64. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 71 und Abs. 8 BauGB
65. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 72 und Abs. 8 BauGB
66. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 73 und Abs. 8 BauGB
67. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 74 und Abs. 8 BauGB
68. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 75 und Abs. 8 BauGB
69. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 76 und Abs. 8 BauGB
70. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 77 und Abs. 8 BauGB
71. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 78 und Abs. 8 BauGB
72. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 79 und Abs. 8 BauGB
73. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 80 und Abs. 8 BauGB
74. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 81 und Abs. 8 BauGB
75. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 82 und Abs. 8 BauGB
76. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 83 und Abs. 8 BauGB
77. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 84 und Abs. 8 BauGB
78. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 85 und Abs. 8 BauGB
79. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 86 und Abs. 8 BauGB
80. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 87 und Abs. 8 BauGB
81. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 88 und Abs. 8 BauGB
82. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 89 und Abs. 8 BauGB
83. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 90 und Abs. 8 BauGB
84. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 91 und Abs. 8 BauGB
85. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 92 und Abs. 8 BauGB
86. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 93 und Abs. 8 BauGB
87. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 94 und Abs. 8 BauGB
88. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 95 und Abs. 8 BauGB
89. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 96 und Abs. 8 BauGB
90. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 97 und Abs. 8 BauGB
91. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 98 und Abs. 8 BauGB
92. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 99 und Abs. 8 BauGB
93. Verkehrsflächen (1) 9 Abs. 1 Nr. 100 und Abs. 8 BauGB

## Textliche Festsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Nicht zulässig sind entgegen § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Autohöfe /Rasthöfe, Schank- und Speisewirtschaften (mit Ausnahme von Betriebskantinäen) sowie Betriebe des Betriebsleistungsgewerbes.

Entgegen § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Betriebsstankstellen zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Betankung betriebseigener Fahrzeuge der in dem GE ansässigen Betrieben dienen, sowie von Fahrzeugen, die diese Betriebe beliefern.

Entgegen § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Entgegen § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Vergnügungsräumen nicht zulässig.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Verkauf an Endverbraucher kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschl. Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und der Hauptnutzung der Betriebsstätte untergeordnet ist. Die Verkaufsfläche darf eine Größe von 400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

1.2 Lärmemissionskontingente

Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Im Gewerbegebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der planungsgerechlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Gleichungen (6) oder (7).

Die Beurteilungspegel von Anlagengeräuschen sind nach den Regelungen der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der TA Lärm zu ermitteln.

1.3 Zusatzkontingent Schalleistungspegel

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A können die festgesetzten die Emissionskontingente

LEK für das Gewerbegebiet um ein Zusatzkontingent LEK<sub>z</sub> aus tags und nachts von 2 dB im Sinne der DIN 45691 erhöht werden. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsstufe i im Richtungssektor k LEK<sub>i,k</sub> durch LEK<sub>i,j</sub> + LEK<sub>z,i,k</sub> zu ersetzen ist.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) wird auf eine Höhe von 12 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Oberfläche der fertig ausgebauten, erschießenden Straßenverkehrsfläche (OKF) mittig vor dem Grundstück.

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) um maximal 2,0 m sind für technische Anlagen (z.B. Anliennen, Lüftungs- und Klimaanlage, Kamine, Aufzüge) zulässig, wenn deren Anteil auf insgesamt max. 5 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche beschränkt ist. Diese Ausnahme gilt nicht für Werbeanlagen.

§ 3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art im Sinne von § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), von Aufschüttungen oder Abgrabungen nur sofern nicht in § 6.1 (Anpflanzung A) anders geregelt, von Anlagen der Außenwerbung im Sinne von § 9 FStrG unzulässig, ebenso die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen und Stellplätzen (§ 12 BauNVO).

§ 4 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das im Gewerbegebiet durch Versiegelung vermehrt anfallende Niederschlagswasser ist vor der Einleitung in die Vorflut (Büntegraben) mittels Regenrückhalteeinrichtungen zurückzuhalten. Bei der Bemessung der Regenrückhalteeinrichtungen ist eine Regenspende mit einer Wiederkehrzeit von 1-mal in 25 Jahren zugrunde zu legen. Die Abflüsse aus den Regenrückhalteeinrichtungen sind auf eine Drosselabflussspende von 3 l/s pro ha Einzugsgebiet zu begrenzen. Regenrückhaltung und -ableitung sind vorlaufend oder zeitgleich zum Baubeginn herzustellen.

§ 5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 In dem festgesetzten Pflanzstreifen A sind auf ganzer Länge in einer Reihe und in einem Abstand von mind. 12 m bis max. 14 m zueinander und mit einem Abstand von mindestens 4,5 m zur benachbarten Straßenverkehrsfläche, weiter nach Südosten zum Straßengrundstück der B 442, großkronige Laubbäume (Winterlinde) zu pflanzen.

Auf ganzer Länge des Streifens ist eine 3-reihige Gehölzpflanzung aus Sträuchern mit einem



Abstand von mind. 2 m zur Einzelbaumreihe anzulegen.

5.2 In dem festgesetzten Pflanzstreifen B ist ein 2 m breiter Saumstreifen entlang der Südseite max. 1-mal jährlich und mind. alle 3 Jahre zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

Auf der restlichen Fläche sind auf ganzer Länge und Breite mehrreihige Gehölzpflanzungen aus Sträuchern und Heistern sowie zwei Einzelbaumreihen aus mittel- bis großkronigen Laubbäumen anzulegen. Der Anteil großkroniger Einzelbäume beträgt mind. 50 %.

Die Einzelbäume sind in zwei Reihen versetzt zueinander und in einem Abstand von mind. 6 m bis max. 20 m zueinander und mit einem Abstand von mind. 4 m zu der Südgrenze des Pflanzstreifens B zu pflanzen.

Bei den Gehölzreihen bleibt jede dritte Reihe sowie ein Abstand von 3 m zu einer Einzelbaumpflanzung von Strauch- und Heisterpflanzungen ausgespart. Die gehölzfreien Bereiche sind der freien Vegetationsentwicklung zu überlassen (Sukzession, keine Mahd).

Die 2 südlichen Gehölzreihen sind mit niedrigeren Sträuchern (Sträucher < 5 m Höhe) anzulegen.

5.3 Innerhalb des Pflanzstreifens A ist auf ganzer Länge außerhalb der bepflanzten Bereiche eine Wiesenansaat (Saatgut s. Hinweis) vorzunehmen. Mahd: 1- bis max. 2-mal pro Jahr.

5.4 Je angefangene 2.000 m<sup>2</sup> Gewerbebletfläche ist mind. 1 mittel- bis großkroniger, hochstämmiger Laubbaum innerhalb des Gewerbegebietes, aber außerhalb der Flächen zum Anpflanzen (Flächen A und B) zu pflanzen.

Parkplätze sind so zu gliedern, dass spätestens nach 5 Stellplätzen 1 mittel- bis großkroniger, hochstämmiger Laubbaum gepflanzt wird. Alternativ können die Bäume in gleicher Anzahl mittig zwischen zwei Stellplatzreihen in einem Pflanzstreifen angeordnet werden.

Je Baum ist eine Pflanzfläche in einer Größe von mind. 10 m<sup>2</sup> und einer Mindestbreite von 2 m anzulegen, vollflächig zu begrünen und gegen Überfahren nachträtig zu schützen. Die Bäume sind in einem Abstand von mind. 10 m zueinander zu pflanzen.

5.5 Entlang der durch Teilung entstehenden Grenzen gewerblicher Grundstücke ist auf jedem Grundstück ein mind. 3 m breiter Grundstücksstreifen mit einer Reihe Sträucher auf mind. 80 % der jeweiligen Fläche zu bepflanzen. In diesen Streifen können auch Einzelbäume gem. § 5.4 angeordnet werden.

5.6 Pflanzqualitäten, Pflanzabstände, Gehölzarten

Alle festgesetzten Strauch- und Heisterpflanzungen sind aus standortheimischen Arten (Artenliste siehe Hinweis) im Pflanzabstand von 1,5 x 1,0 m (Länge x Breite) und gegeneinander versetzten Reihen anzulegen. Die Pflanzungen sind zu 85 % aus Sträuchern und zu 15 % aus Heistern herzustellen, sofern nicht anders festgesetzt. Sträucher werden in Gruppen von 2-5 Stk. und Heister in Gruppen von 1-2 Stk. je Art angeordnet. Pflanzqualität: 2 x verpflanzt. Höhe Sträucher: 60 - 100

cm, Höhe Heister: 125 - 150 cm.

Als Bäume sind standortheimische, hochstämmige Laubbäume (Artenliste siehe Hinweise) im Pflanzstreifen B und Ausgleichsfläche 1 mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm und im Pflanzstreifen A und Ausgleichsfläche 2 mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm zu pflanzen; innerhalb des restlichen Gewerbegebietes (§ 5.4) mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm und der Güte, Alleebäume / Hochstämmige für Verkehrsflächen.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind gleichartig und in der angegebenen Qualität in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Sofern nicht anders festgesetzt, sind von angrenzenden Nutzungen ein Pflanzabstand von mind. 1,5 m, zu unterirdischen Leitungsstrassen von mind. 2,5 m einzuhalten.

5.7 Zeitliche Realisierung der Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und Ansaaten

Die in den §§ 5.1 bis 5.3 (Pflanzstreifen) festgesetzten Maßnahmen sind spätestens in der ersten Herbst-Pflanzperiode nach Baubeginn im Gewerbegebiet durchzuführen.

Die in den §§ 5.4 und 5.5 (Pflanzungen außerhalb der Pflanzstreifen) festgesetzten Maßnahmen sind spätestens in der zweiten Herbst-Pflanzperiode im Jahr nach Baubeginn auf dem jeweiligen Gewerbegrundstück durchzuführen.

§ 6 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Die Stadt Bad Nenndorf verfügt über den Ausgleichsflächenpool „Östlich Krater“ (Flurstücke Gemarkung Bad Nenndorf, Flur 19, Nummern 29/1, 30/2 und 25/4). Auf diesen Flächen wird im Rahmen eines Gesamtkonzeptes eine Sukzessionsfläche mit gruppenartigen Gehölzpflanzungen in den Randbereichen angelegt.

Die Kompensation für die durch Bauvorhaben in diesem Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden, erfolgt als monetäre Ablösung in den o.g. Ausgleichsflächenpool und ist durch den Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Beginn der Baumaßnahme zu leisten.

§ 7 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die in den § 5. festgesetzten Flächen und Maßnahmen werden gesamtheitlich zum Ausgleich den mit dem Gewerbegebiet verbundenen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

# Hinweise

## 1. Planungsrechtliche Beurteilung

Für den Bebauungsplan gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), letzte berücksichtigte Änderung: § 79 geändert durch Artikel 3 § 18 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88).

## 2. Bodenschutz

Boden ist u.a. gemäß Bundesbodenschutzgesetz (§ 7 Vorsorgepflicht), Baugesetzbuch (§ 202 Mutterbodenschutz) und den DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten) sowie DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) zu schützen. Für den Umgang mit Boden gilt insbesondere:

- Oberboden muss von allen Auftrags- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Flächen abgetragen werden. Der Abtrag von Oberboden ist gesondert von allen sonstigen Bodenbewegungen durchzuführen.
- Oberboden ist getrennt von sonstigem Aushub zu lagern. Bodenmieten sollen nicht befahren werden.
- Vor der Anlage von Vegetationsflächen ist eine Lockerung des Bodens vorzunehmen.
- Der Eintrag von Betriebsstoffen (Benzin, Öl etc. bei Unfällen) ist durch einen sorgsamem Umgang mit / Wartung von Maschinen und durch die Bereithaltung von Binde- und Aufnahmemitteln zu verhindern.

## 3. Wasserschutz

Das festgesetzte Gewerbegebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf - Algesdorf. Betriebe und Anlagen sowie Erdaufschlüsse sind nur unter Beachtung der Regelungen der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Schutzgebietsverordnung sowie weitgehend der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie der anerkannten Regeln der Technik zulässig und ggf. genehmigungspflichtig.

Bodeneingriffe innerhalb der Schutzzone III tiefer 5 m vom gewachsenen Boden, bedürfen einer separaten Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

## 4. Denkmalschutz

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist zu rechnen. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde sowie an die Kommunalarchäologie zu richten.

## 5. Gehölzpflanzungen und Ansaaten im Plangebiet

### Standortgerechte Gehölzpflanzungen

Soweit in den textlichen Festsetzungen auf diese Artenliste verwiesen wird, sind beispielsweise folgende standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

### Standorthelmische Gehölzpflanzungen

Soweit in den textlichen Festsetzungen auf diese Artenliste verwiesen wird, sind folgende standortgerechte, im Naturraum helmische Gehölzarten der potenziell natürlichen Vegetation zu verwenden:

Standortheimische Gehölzarten für Anpflanzungen	
Großkronige Bäume (>15 m Höhe)	Großsträucher und Bäume 5-10 m Höhe
Acer platanoides - Spitzahorn Acer pseudoplatanus - Bergahorn Prunus avium - Vogelkirsche Quercus robur - Stieleiche Tilia cordata - Winterlinde	Corylus avellana - Hasel Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn Prunus padus - Traubenkirsche Salix caprea - Salweide Sambucus nigra - Schwarzer Holflunder
Mittelkronige Bäume:	Sträucher <5 m Höhe:
Acer campestre - Feldahorn Betula pendula - Sandbirke Carpinus betulus - Hainbuche Sorbus aucuparia - Eberesche	Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen Frangula alnus - Faulbaum Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Rosa canina - Hundsrose Salix cinerea - Grauweide Salix purpurea - Purpurweide Viburnum opulus - Schneeball

Für Bepflanzungen im Näherungsbereich der Bahnanlagen (Pflanzstreifen B, südliche Teil des Pflanzstreifens A) ist die DB Richtlinie (Ril) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten. Es gelten folgende Mindestpflanzabstände:

Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.

Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzone (z.B. Bahnübergangsbereich des Bahnübergangs "BÜ B 242", km 20,429. Die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer aus mindestens 50 m Entfernung auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuze etc.) muss erhalten bleiben.

Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.0333A01 beschrieben (z.B. keine Pflanzung von Robinie (Robinia pseudoacacia) oder windbruchgefährdeter Gehölze wie Pappel (Populus ssp.). Keine Verwendung stark rankender oder kriechender Sträucher wie Brombeere).

**Ergänzende Hinweise für die Ausführung:**

Es sind gebietseigene Gehölze für den Geltungsbereich aus dem Vorkommensgebiet 4:

„Westdeutsches Bergland und Oberhaingraben“, entsprechend dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) 2012) zu verwenden. Wenn bestimmte Arten aus dem Vorkommensgebiet 4 nachweislich nicht lieferbar sind, können im Einzelfall Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 1 (Norddeutsches Tiefland) geliefert werden.

Zu den Pflanzungen sind Pflanzpläne im Rahmen der Ausführungsplanung zu erstellen.

Pflanzung und Pflege der Anpflanzungen sind nach dem aktuellen Stand der Technik und unter Beachtung der DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten) und der DIN 18919 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Entwicklungs- und Unterhaltungspflege) vorzunehmen.

Pflegeschnitte zu den Pflanzungen dürfen nur abschnittsweise in einem 3- bis 5-jährigen Turnus erfolgen.

**Wiesenansaat (Pflanzstreifen A)**

Für die Wiesenansaat ist Landschaftsrasen (RSM 7.1.2 Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern) unter Beachtung der DIN 18917 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen und Saatarbeiten) zu verwenden. Alternativ kann eine vergleichbare Regiosaalgutmischung verwendet werden.

**6. Versorgungsleitungen**

Zu der in der Planzeichnung dargestellten Versorgungsleitung ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen der erforderliche Schutzabstand einzuhalten, ggf. sind zusätzliche Schutzmaßnahmen zu treffen. Die Leitung ist in der Planzeichnung gemäß den Angaben des Versorgungsträgers dargestellt. Die exakte Lage der Leitung ist vor Baubeginn im erforderlichen Umfang zu überprüfen.

**7. Einsichtnahme in Vorschriften**

Die mit den Festsetzungen in Bezug genommenen Vorschriften (DIN-Normen etc.) können während der Öffnungszeiten / Dienstzeiten dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

**8. Bauvorlagen**

Im Baugenehmigungsverfahren ist bei Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben mit der Bauaufsichtsbehörde das Erfordernis zur Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der Bauvorlagenverordnung (§ 1 Abs. 4 BauVorVO) abzustimmen.

# Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

## 1. Einfriedungen

Die Einfriedungen der Gewerbegrundstücke sind nur als sichtdurchlässige Zäune aus Metall oder Holz mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

Der in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstreifen B ist auf der Seite, die zu der Betriebsfläche des dazugehörigen Gewerbebetriebes weist, mit einem Maschendrahtzaun bzw. Wildschutzzaun in einer Höhe von mindestens 1,0 m einzufrieden, wobei eine Toröffnung je Grundstück bis maximal 3 m Breite zulässig ist.

## 2. Werbeanlagen und Beleuchtung im Außenbereich

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Gebäudetraufe und bis zu einer Größe von jeweils max. 10 m<sup>2</sup> zulässig. Sie dürfen maximal 10% der jeweiligen Fassadenfläche betragen.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Breite von 1,0 m und einer Höhe von 5,0 m über Geländeoberfläche zulässig.

Je Grundstück sind jeweils maximal 3 Fahnen zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 10,0 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten.

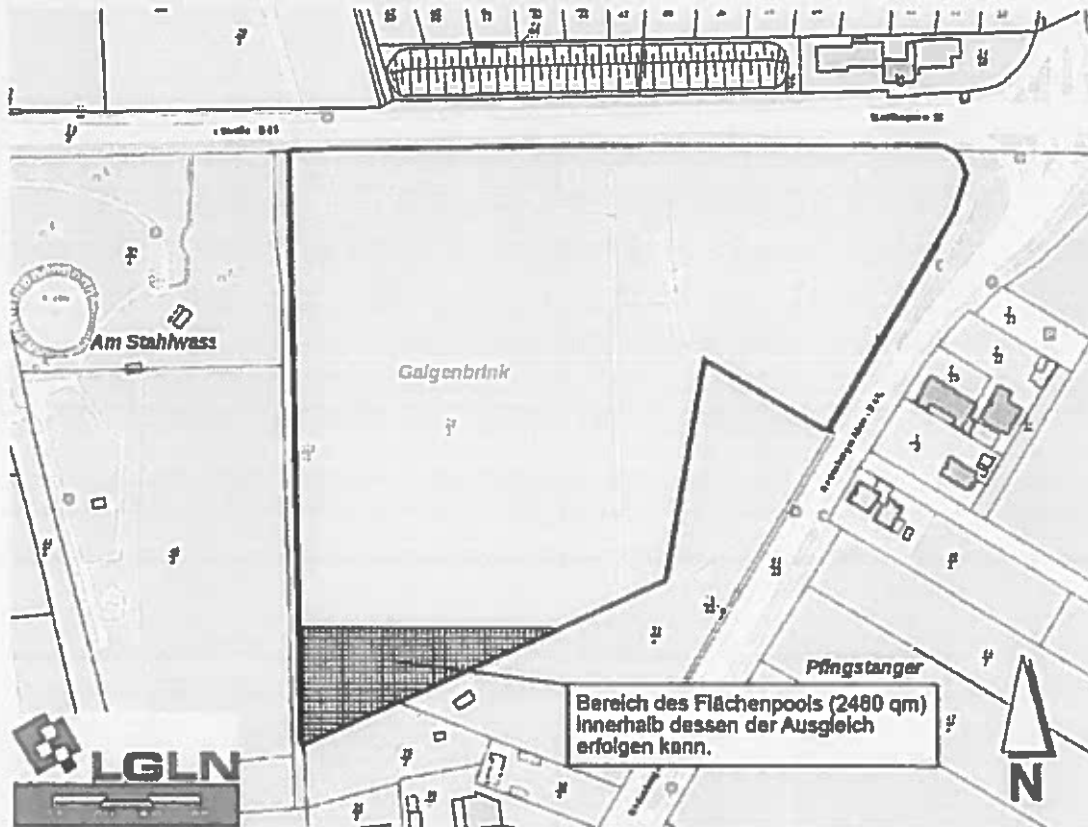
Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit Blendwirkung,
- blinkende Werbeanlagen oder sonstige Lichtreklame mit Laufschrift o.ä.,
- sich bewegende Werbeanlagen.

Bei der Beleuchtung im Außenbereich der Gewerbebetriebe und bei Werbeanlagen sind Lampen und Leuchten zu verwenden, die insektenfreundlich sind. Die Dauer der Beleuchtung von Werbeanlagen und der Außenbeleuchtung der Betriebe ist zeitlich zu begrenzen. Dies gilt für den Zeitraum von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr (Nachtzeit), wenn dieser Zeitraum außerhalb der Betriebs-, bzw. Geschäftszeiten liegt.

# Nachrichtliche Darstellung - Externe Kompensation

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs 3 BauGB



Liegenschaftskarte: Auszug aus den Geobasisdaten, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), © 2019, Maßstab 1/3.000

Landkreis Schaumburg

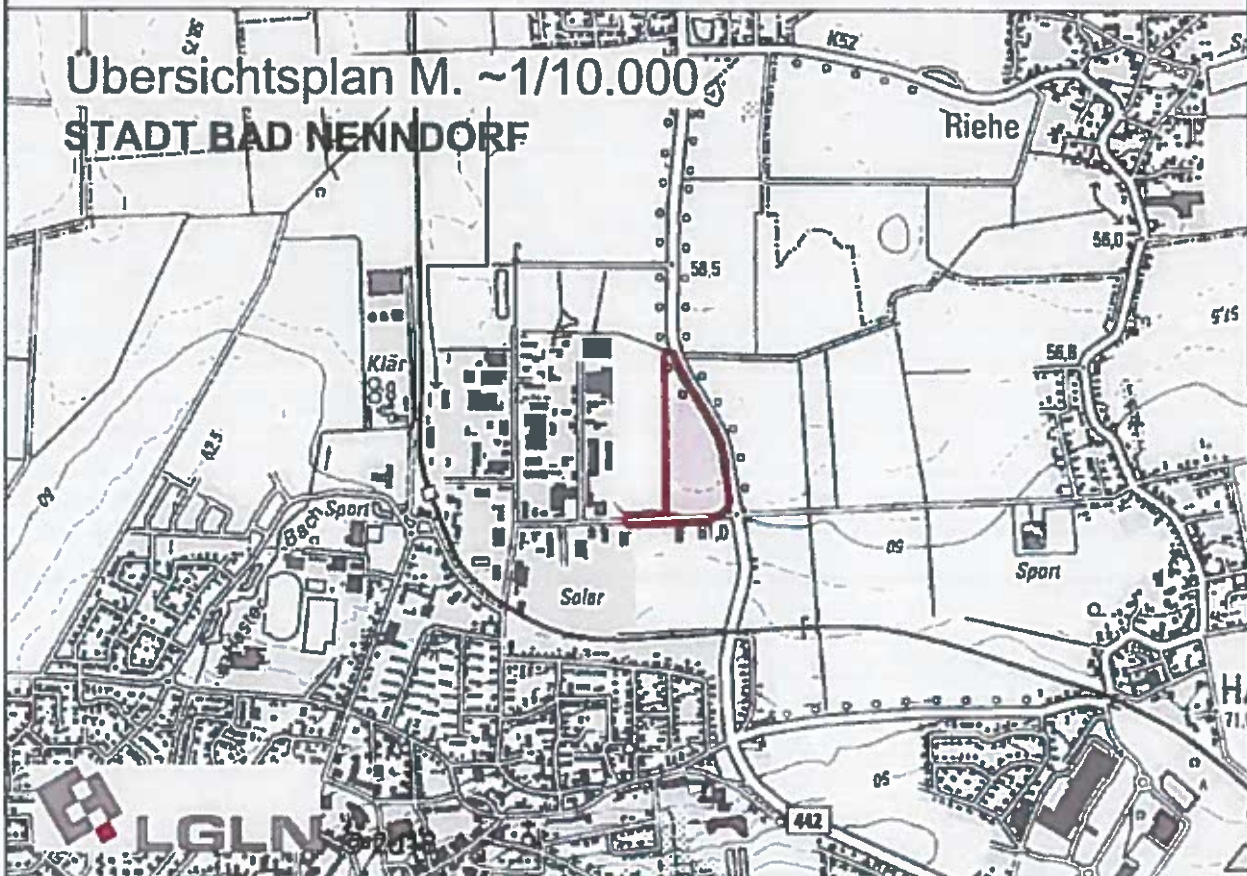
Stadt Bad Nenndorf



# Bebauungsplan Nr. 97 "Nördlich Gehrenbreite"

M. 1 : 1000

ENTWURF

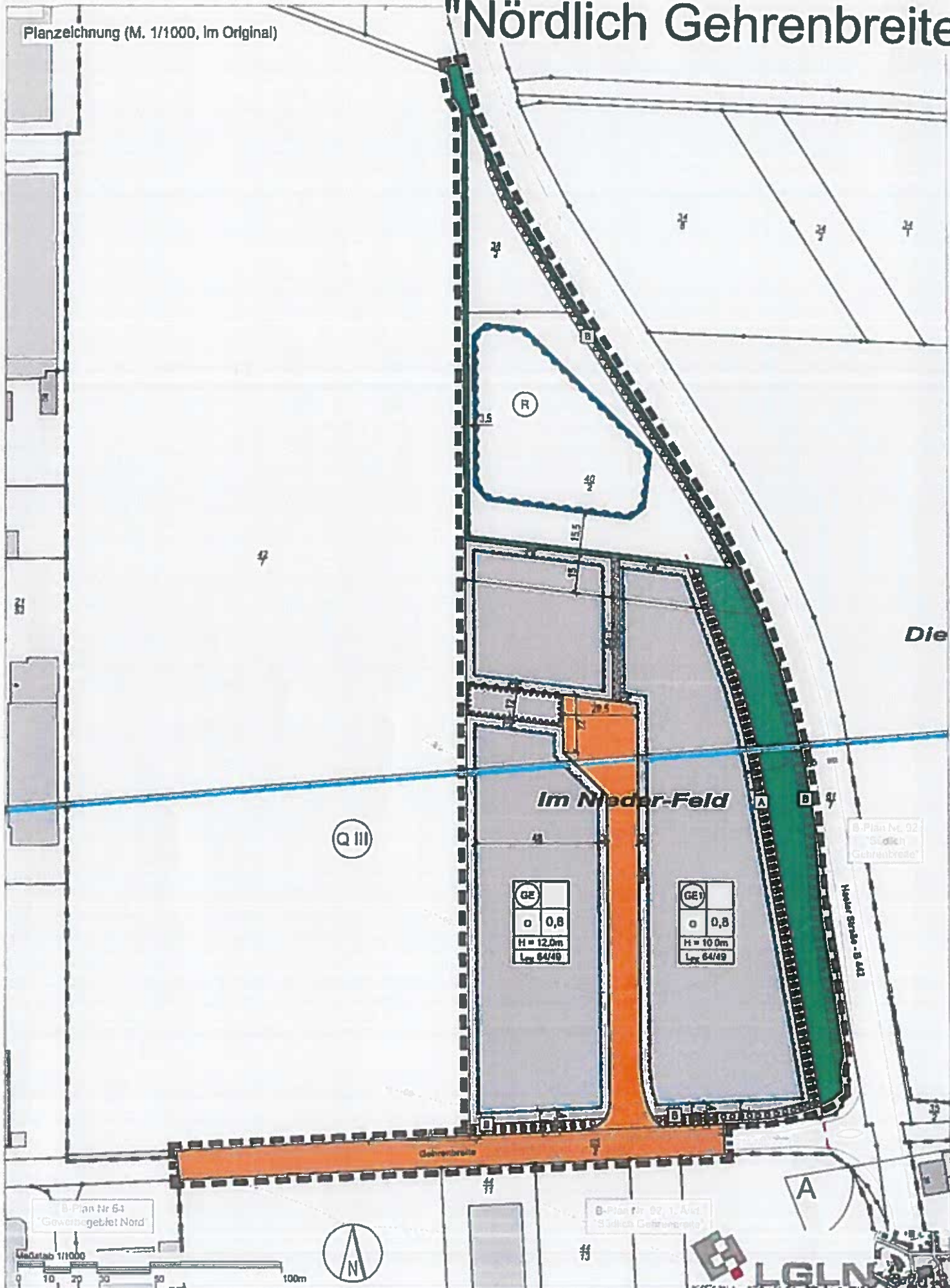


Planung: .. planHc .. Stadt- und Regionalentwicklung, Schmiedeweg 2, 31542 Bad Nenndorf

Stand: Entwurf, August 2019

# Bebauungsplan Nr. 97 "Nördlich Gehrenbreite"

Planzeichnung (M. 1/1000, im Original)



# Planzeichenerklärung

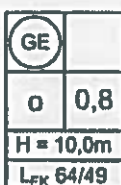
## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 8 BauNVO)



Gewerbegebiete  
(§ 8 BauNVO)

## 2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone



(GE) = Gewerbegebiete  
 o = offene Bauweise  
 0,8 = Grundflächenzahl (GRZ)  
 H = Höhe baulicher Anlagen  
 L<sub>EX</sub> = Lärmwerte Schallkontingente

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

## 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen  
besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

## 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



unterirdische Stromleitung (10kV)  
(teilweise nachrichtlich)

## 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**



Hochwasserrückhaltebecken

**7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)**



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Differenzierung gemäß textlicher Festsetzungen (A bzw.B) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

**8. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.



Lärmemissionskontingent in dB(A) pro m<sup>2</sup> für Tag/Nacht (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Schallrichtungssektor A: 81° bis 159° (Erläuterung: "Nord" = 360° = 0°) mit Zusatzkontingent tags und nachts von 1 dB für GE

**10. Sonstige nachrichtliche Darstellungen - ohne Festsetzungscharakter\* (§ 9 Abs. 6 BauGB)**



Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne (mit Angabe der Bezeichnung)



Heilquellenschutzgebiet „Bad Nenndorf - Algesdorf“ (mit Angabe Schutzzone)\*



Sichtdreieck (gem. RAS 06, bemast)



## Textliche Festsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Nicht zulässig sind entgegen § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Autohöfe /Rasthöfe, Schank- und Spelawirtschaften (mit Ausnahme von Betriebskantinen) sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Entgegen § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Betriebstankstellen zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Belankung betriebseigener Fahrzeuge der in dem GE ansässigen Betriebe dienen, sowie von Fahrzeugen, die diese Betriebe beliefern.

Entgegen § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Entgegen § 8 Abs. 3 Nm. 1 und 3 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Verkauf an Endverbraucher kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschl. Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und der Hauptnutzung der Betriebsstätte untergeordnet ist. Die Verkaufsfläche darf eine Größe von 400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

1.2 Lärmemissionskontingente

Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Im Gewerbegebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) nach DIN 45691 weder tags (8:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Gleichungen (6) oder (7).

Die Beurteilungspegel von Anlagengeräuschen sind nach den Regelungen der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der TA Lärm zu ermitteln.

Hinweis: Im Baugenehmigungsverfahren ist bei Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben mit der Bauaufsichtsbehörde das Erfordernis zur Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der Bauvorschriftenverordnung (§ 1 Abs. 4 BauVorVO) abzustimmen.

1.3 Zusatzkontingent Schalleistungspegel

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A können die festgesetzten die Emissionskontingente  $L_{EK}$  für das Gewerbegebiet um ein Zusatzkontingent  $L_{EK,zus}$  tags und nachts von 1 dB im Sinne der DIN 45691 erhöht werden. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $L_{EK,j}$  durch  $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) wird auf eine Höhe von 12 m und im Bereich GE 1 auf 10 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Oberfläche der fertig ausgebauten, erschließenden Straßenverkehrsfläche (OKF) mittig vor dem Grundstück.

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) um maximal 2,0 m sind für technische Anlagen (z.B. Antennen, Lüftungs- und Klimaanlage, Kamine, Aufzüge) zulässig, wenn deren Anteil auf insgesamt max. 5 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche beschränkt ist. Diese Ausnahme gilt nicht für Werbeanlagen.

§ 3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art im Sinne von § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), von Aufschüttungen oder Abgrabungen nur sofern nicht in § 6.1 (Anpflanzung A) anders geregelt, von Anlagen der Außenwerbung im Sinne von § 9 FStrG unzulässig, ebenso die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen und Stellplätzen (§ 12 BauNVO).

#### § 4 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das im Gewerbegebiet durch Versiegelung vermehrt anfallende Niederschlagswasser ist vor der Einleitung in die Vorflut (Bünteigraben) mittels Regenrückhalteeinrichtungen zurückzuhalten. Bei der Bemessung der Regenrückhalteeinrichtungen ist eine Regenspende mit einer Wiederkehrzeit von 1-mal in 25 Jahren zugrunde zu legen. Die Abflüsse aus den Regenrückhalteeinrichtungen sind auf eine Drosselabflussspende von 3 l/s pro ha Einzugsgebiet zu begrenzen. Regenrückhaltung und -ableitung sind vorlaufend oder zeitgleich zum Baubeginn herzustellen.

§ 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### 5.1 Regenrückhaltebecken und Randbereiche

Das Regenrückhaltebecken ist naturnah mit wechselnden Böschungsnegungen 1:3 bis 1:10 oder flacher, wechselfeuchten Offenböden sowie einer strukturreich gestalteten Sohle mit mindestens 30 cm tiefen Ausmuldungen zu gestalten, vgl. Hinweise.

In dem festgesetzten Pflanzstreifen B entlang der Bundesstraße sind auf ganzer Länge in einer Reihe und in einem Abstand von mind. 12 m bis max. 14 m zueinander und mit einem Abstand von mindestens 4,5 m zur benachbarten Straßenverkehrsfläche großkronige Laubbäume (Winterlinde) zu pflanzen, vgl. Hinweise

Im nördlichen Teil der Fläche sind unter Berücksichtigung erforderlicher Unterhaltungswege des Auslaufgrabens flächige, mehrreihige Baum-, Strauch- und Heisterpflanzungen gemäß der Gehölzliste A (s. Hinweise) anzulegen. Der Anteil mittel- und großkroniger Einzelbäume beträgt mindestens 20 %.

Im südlichen Teil der Fläche sind auf max. 20 % der Fläche und vorzugsweise an der südlichen und westlichen Grenze Strauchpflanzungen mit einem ca. 70%-igen Anteil domiger Sträucher (Rosen, Weißdom) gemäß der Gehölzliste A anzulegen. Die restliche Fläche ist mit einer Extensiv-Grünlandansaat mit einem geringen Gräseranteil (<30%, vgl. Hinweise) anzulegen und 1-2 mal pro Jahr im Juli und September/Okttober zu mähen. Den Strauchpflanzungen vorgelagert ist durch abschnittsweise Mahd in 3-5-jährigem Turnus ein 2 m breiter Saumstreifen zu entwickeln.

Zur Bundesstraße hin ist auf der gesamten Länge eine dauerhafte, fest installierte, von Amphibien nicht überspringbare und nicht überkletterbare Amphibienleiteranlage zur Vermeidung von Amphibienwanderungen über die östlich angrenzende Bundesstraße anzulegen.

##### 5.3. Baufeldräumung

Eine Baufeldräumung ist nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.2. zulässig. Sofern ein sachkundiger Fachmann vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind, ist auch ein abweichender Baubeginn möglich.

§ 6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1. In dem festgesetzten Pflanzstreifen A ist auf ganzer Länge und in der gesamten Breite eine 3-reihig Gehölzpflanzung aus Sträuchern gemäß Gehölzliste A (s. Hinweise) anzulegen.

6.2 In dem festgesetzten Pflanzstreifen B entlang der Bundesstraße sind auf ganzer Länge in einer Reihe und in einem Abstand von mind. 12 m bis max. 14 m zueinander und mit einem Abstand von mindestens 4,5 m zur benachbarten Straßenverkehrsfläche großkronige Laubbäume (Winterlinde) zu pflanzen.

In dem festgesetzten Pflanzstreifen B entlang der Gehrenbreite sind auf ganzer Länge in einer Reihe und in einem Abstand von mind. 12 m zueinander und mit einem Abstand von mindestens 2 m zur benachbarten Straßenverkehrsfläche großkronige Laubbäume (Winterlinde, Spitzahorn) zu pflanzen.

6.3. Innerhalb der Pflanzstreifen A und B ist außerhalb der beplanten Bereiche eine Wiesenansaat (vgl. Hinweise zur Grünlandansaat) vorzunehmen. Die Mahd hat 1- bis 2-mal pro Jahr im ab Mitte Juni und im September/Oktober unter Abfuhr des Mähguts zu erfolgen.

6.4 Je angefangene 2.000 m<sup>2</sup> Gewerbegebietsfläche ist mind. 1 mittel- bis großkroniger, hochstämmiger Laubbaum innerhalb des Gewerbegebietes, aber außerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen A und B zu pflanzen.

Parkplätze sind so zu gliedern, dass spätestens nach 5 Stellplätzen 1 mittel- bis großkroniger, hochstämmiger Laubbaum gepflanzt wird. Alternativ können die Bäume in gleicher Anzahl mittig zwischen zwei Stellplatzreihen in einem Pflanzstreifen angeordnet werden.

Je Baum ist eine Pflanzfläche in einer Größe von mind. 10 m<sup>2</sup> und einer Mindestbreite von 2 m anzulegen, vollflächig zu begrünen und gegen Überfahren nachhaltig zu schützen. Die Bäume sind in einem Abstand von mind. 10 m zueinander zu pflanzen.

6.5 Entlang der durch Teilung entstehenden Grenzen gewerblicher Grundstücke ist auf jedem Grundstück ein mind. 3 m breiter Grundstücksstreifen mit einer Reihe Sträucher auf mind. 80 % der jeweiligen Fläche zu bepflanzen. In diesen Streifen

können auch Einzelbäume gem. § 6.4 angeordnet werden.

#### 6.6 Pflanzqualitäten, Pflanzabstände, Gehölzarten

Alle festgesetzten Strauch- und Heisterpflanzungen sind aus standortheimischen Arten (Artenliste siehe Hinweise) und sofern nicht anders festgesetzt im Pflanzabstand von 1,5 m x 1 m (Länge x Breite) in gegeneinander versetzten Reihen anzulegen. Die Pflanzungen sind zu 85 % aus Sträuchern und zu 15 % aus Heistern herzustellen, sofern nicht anders festgesetzt. Sträucher werden in Gruppen von 2-5 Stk. und Heister in Gruppen von 1-2 Stk. je Art angeordnet. Pflanzqualität: 2-3 x verpflanzt. Höhe Sträucher: 60 - 100 cm, Höhe Heister: 125 - 150 cm.

Als Bäume sind standortheimische, hochstämmige Laubbäume (Artenliste siehe Hinweise) einem Stammumfang von mind. 14/16 cm zu pflanzen. Die straßenbegleitenden Baumreihen an der Bundesstraße B 442 und an der Gehrenbreite sind mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm zu pflanzen. Bäume innerhalb des restlichen Gewerbegebietes (§ 6.4) sind mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm und der Güte ‚Alleebäume / Hochstämme für Verkehrsflächen‘ zu pflanzen.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind gleichartig und in der angegebenen Qualität in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Sofern nicht anders festgesetzt, sind von angrenzenden Nutzungen ein Pflanzabstand von mind. 1,5 m, zu unterirdischen Leitungstrassen von mind. 2,5 m einzuhalten.

#### 6.7 Zeitliche Realisierung der Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und Ansaaten

Die in den §§ 6.1 und 6.2 (Pflanzstreifen) festgesetzten Maßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Baubeginn im Gewerbegebiet durchzuführen.

Die in den §§ 6.4 und 6.5 (Pflanzungen außerhalb der Pflanzstreifen) festgesetzten Maßnahmen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode im Jahr nach Baubeginn auf dem jeweiligen Gewerbegrundstück durchzuführen.

#### § 7 Unterhaltungswege an wasserwirtschaftlichen Einrichtungen

Unterhaltungswege im Bereich der Maßnahmenfläche (Regenrückhaltebecken und Randbereiche) sowie entlang der Ablaufgräben aus den Regenrückhaltebecken sind als unbefestigte, begrünte Wege anzulegen.

#### § 8 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die in den §§ 5.2 und 6 festgesetzten Flächen und Maßnahmen werden gesamtheitlich zum Ausgleich den mit dem Gewerbegebiet verbundenen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

## Hinweise

### Planungsrechtliche Beurteilung

Für den Bebauungsplan gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie
- für die Planzeichnung die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253), letzte berücksichtigte Änderung: § 79 geändert durch Artikel 3 § 18 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88)

### 2. Bodenschutz

Boden ist u.a. gemäß Bundesbodenschutzgesetz (§ 7 Vorsorgepflicht), Baugesetzbuch (§ 202 Mutterbodenschutz) und den DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten) sowie DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) zu schützen. Für den Umgang mit Boden gilt insbesondere:

- Oberboden muss von allen Auftrags- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Flächen abgetragen werden. Der Abtrag von Oberboden ist gesondert von allen sonstigen Bodenbewegungen durchzuführen.
- Oberboden ist getrennt von sonstigem Aushub zu lagern. Bodenmieten sollen nicht befahren werden.
- Vor der Anlage von Vegetationsflächen ist eine Lockerung des Bodens vorzunehmen.
- Der Eintrag von Betriebsstoffen (Benzin, Öl etc. bei Unfällen) ist durch einen sorgsamen Umgang mit / Wartung von Maschinen und durch die Bereithaltung von Binde- und Aufnahmemitteln zu verhindern.

**3. Hinweis auf umweltgefährdende Bodenbelastungen**

Die Flächen nördlich des Buntgrabens können mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein. Auf die ggf. erforderliche Beachtung der abfallrechtlichen Vorschriften (Klassifizierung, Separierung, Verwertung, Behandlung und Entsorgung) wird hingewiesen. In dem Fall, dass umweltgefährdende Bodenbelastungen auftreten, können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen anordnen.

**4. Heilquellenschutz**

Das festgesetzte Gewerbegebiet liegt teilweise innerhalb der Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf - Algesdorf. Betriebe und Anlagen sowie Erdaufschlüsse sind nur unter Beachtung der Regelungen der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Schutzgebietsverordnung sowie weitergehend der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie der anerkannten Regeln der Technik zulässig und ggf. genehmigungspflichtig.

Bodeneingriffe innerhalb der Schutzzone III tiefer 5 m vom gewachsenen Boden, bedürfen einer separaten Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

**5. Denkmalschutz**

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist zu rechnen. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzelgen. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie an die zuständige Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722/9566-15 oder Email: [archaeologie@SchaumburgerLandschaft.de](mailto:archaeologie@SchaumburgerLandschaft.de)) zu richten.

**6. Gehölzpflanzungen und Ansaaten im Plangebiet**

**Standortheimische Gehölzpflanzungen**

Soweit in den textlichen Festsetzungen auf diese Artenliste verwiesen wird, sind folgende standortgerechte, im Naturraum heimische Gehölzarten der potenziell natürlichen Vegetation zu verwenden:

**Gehölzliste A: Standortgerechte, heimische Gehölzarten für Anpflanzungen**

Besondere Hinweise zur Verwendung in den einzelnen Pflanzbereichen:

<sup>1</sup> keine Verwendung auf der Maßnahmenfläche

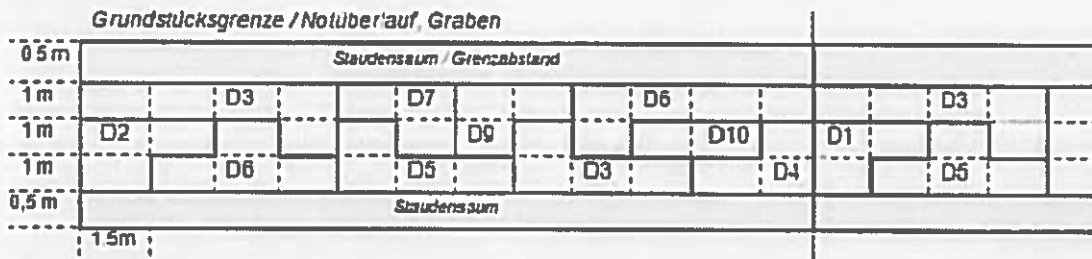
<sup>2</sup> bevorzugte Verwendung in Strauchpflanzungen in dem südlichen Teil der Randbereiche des Regenrückhaltebeckens (Maßnahmenfläche)

Standortheimische Gehölzarten für Anpflanzungen	
Großkronige Bäume (>15 m Höhe)	Sträucher
<p>Acer platanoides - Spitzahorn                      Acer pseudoplatanus - Bergahorn                      Alnus glutinosa<sup>1</sup> - Scharzerle                      Salix alba<sup>1</sup> - Silberweide                      Prunus avium - Vogelkirsche                      Quercus robur - Stieleiche                      Ulmus minor - Feldulme                      Tilia cordata - Winterlinde</p>	<p>Corylus avellana - Hasel                      Prunus padus - Traubenkirsche                      Salix caprea<sup>1</sup> - Salweide                      Frangula alnus - Faulbaum                      Salix cinerea<sup>1</sup> - Grauweide                      Salix purpurea<sup>1</sup> - Purpurweide                      Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen                      Rosa canina<sup>2</sup> - Hundsrose                      Prunus spinosa<sup>2</sup> - Schlehe                      Viburnum opulus<sup>2</sup> - Schneeball                      Crataegus laevigata<sup>2</sup> - Zweigriffliger Weißdorn                      Crataegus monogyna<sup>2</sup> - Eingriffliger Weißdorn                      Lonicera xylosteum<sup>2</sup> - Heckenkirsche                      Sambucus nigra<sup>2</sup> - Schwarzer Holunder</p>
<p>Mittelkronige Bäume:</p>	
<p>Acer campestre - Feldahorn                      Betula pendula<sup>1</sup> - Sandbirke                      Carpinus betulus - Hainbuche                      Sorbus aucuparia - Eberesche</p>	

Gehölzliste B: Standortgerechte, heimische Gehölzarten für die Strauchpflanzung auf der Pflanzfläche A (siehe textliche Festsetzungen § 6.1)

Straucharten					
D1	Comus sanguinea	Roter Hartriegel	D6	Rosa canina	Hundsrose
D2	Crataegus monogyna	Weißdorn	D7	Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
D3	Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkräusche	D8	Corylus avellana	Hasel
D4	Viburnum opulus	Gem. Schneeball	D9	Rhamnus frangula	Faulbaum
D5	Sambucus nigra	Schw. Holunder	D10	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Beispielhafter Pflanzplan:



Ergänzende Hinweise für die Ausführung:

- Es sind gebietselgene Gehölze für den Geltungsbereich aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“, entsprechend dem „Leitfaden zur Verwendung gebietselgener Gehölze“ (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, BMU 2012) zu verwenden. Wenn bestimmte Arten aus dem Vorkommensgebiet 4 nachweislich nicht lieferbar sind, können im Einzelfall Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 1 (Norddeutsches Tiefland) geliefert werden.
- Flächige Gehölzpflanzung mit Sträuchern sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1 m (Länge x Breite) auszuführen.
- Zu den Pflanzungen sind Pflanzpläne im Rahmen der Ausführungsplanung zu erstellen und vor Ausführung mit der Stadt Bad Nenndorf einvernehmlich abzustimmen.
- Pflanzung und Pflege der Anpflanzungen sind nach dem aktuellen Stand der Technik und unter Beachtung der DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten) und der DIN 18919 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Entwicklungs- und Unterhaltungspflege) vorzunehmen.
- Pflegeschnitte der strauchigen Anpflanzungen dürfen nur abschnittsweise in einem 5- bis 10-jährigen Turnus erfolgen.

Grünlandansaat

- **Wiesenansaat (Pflanzstreifen B)**  
Für die Wiesenansaat in den Pflanzstreifen B ist Landschaftsrasen (RSM 7.1.2 Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern) unter Beachtung der DIN 18917 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen und Saatarbeiten) zu verwenden. Alternativ kann eine vergleichbare Regiosaatgutmischung verwendet werden.
- **Wiesenansaat (Pflanzstreifen A, östlicher Teil der Maßnahmenfläche)**  
Für die Wiesenansaat in dem Pflanzstreifen A und im östlichen Teil der Maßnahmenfläche ist Regiosaatgut mit einem Gräseranteil von maximal 50 % zu verwenden.
- **Extensivgrünland-Ansaat mit geringem Gräseranteil**  
Auf dem südlichen Teil der Maßnahmenfläche westlich des Notüberlauf-Grabens ist für die Ansaat von Extensivgrünland eine Regiosaatgutmischung mit einem Gräseranteil von maximal 30% zu verwenden.

Die Flächen zur Ansaat von Regiosaatgut sollten frei von starkwüchsigen Kräutern wie Ampfer, Acker-Kratzdistel und Brennessel sein. Das Saatgut sollte in einer Dichte von 3-4 g/m<sup>2</sup> oberflächlich ausgebracht und mit einer Walze angedrückt werden. Je nach Wüchsigkeit kann die Durchführung eines Schröpfschnittes erforderlich sein.

Alle Grünland-Anpflanzungen sind unter Beachtung der DIN 18917 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen und Saatarbeiten) zu verwenden.

#### 7. Maßnahmenfläche: Naturnahe Ausgestaltung und Pflege des Regenrückhaltebeckens

Zur Schaffung von wechselfeuchten Offenböden in Uferbereichen und von südexpontierten Flachwasserzonen sind die Böschungen mit einer Neigung von 1:3 bis 1:10 oder flacher zu versehen. Die Böschungen sind nicht mit Mutterboden anzudecken, eine Einsaat soll unterbleiben.

Die Sohle des Regenrückhaltebeckens ist strukturreich mit mindestens 30 cm tiefen, möglichst dauerhaft gestauten Ausmuldungen mit langen Uferlinien zu gestalten. Eine mindestens ca. 300 m<sup>2</sup>/ große Ausmuldung soll auf der gesamten Sohle eine Tiefe von mindestens 50 cm aufweisen.

Zum Erhalt besonderer Röhrichte und Kleingewässer sind im Bereich des Regenrückhaltebeckens aufkommende Ufergehölze und Röhrichte 1x alle 3-5 Jahre im Zeitraum Oktober bis Februar abschnittsweise auf den Stock zu setzen bzw. zu mähen.

8. Amphibiensperre

Zur Vermeidung von Amphibienwanderungen über die Bundesstraße sind westlich der Bundesstraße vom Durchlass BünTEGRABEN in südliche Richtung auf einer Länge von 230 m und in nördliche Richtung bis 50 m über den dauerhaft gestauten Bereich fest installierte Amphibiensperren zu errichten und ihre Funktionsfähigkeit dauerhaft aufrecht zu erhalten.

9 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

9.1. Schutzgut Boden und Landschaft

Die Stadt Bad Nenndorf verfügt über den Ausgleichsflächenpool „Östlich Krater“ (Flurstücke Gemarkung Bad Nenndorf, Flur 19, Nummern 29/1, 30/2 und 25/4). Auf einer Teilfläche von 1046 m² soll im Rahmen eines Gesamtkonzeptes eine Sukzessionsfläche mit gruppenartigen Gehölzpflanzungen in den Randbereichen angelegt werden.

Ein weiterer Teil der externen Kompensation erfolgt auf einer 2623 m² großen Ausgleichsfläche „Am Horster Wege“ (Gemarkung Bad Nenndorf, Flur 20, Flurstück 3/102), die sich nördlich des Einmündungsbereiches Stadthagener Straße / Horster Feld befindet.

Die heutige Ackerfläche wird mit einem 5 m breiten Hochstaudensaum, einem 10 m breiten Gehölzmantel und einer ca. 800 m² großen Initialpflanzung mit Bäumen ökologisch aufgewertet.

9.2. Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die artenschutzrechtliche Beurteilung hat ergeben, dass ein Feldlerchen-Revier und ein Rebhuhn-Revier auf geeigneten Offenlandflächen von mindestens 10.000 m² als CEF-Maßnahme auszugleichen sind. Eine Teilfläche in einer Größe von 2550 m² befindet sich in der Gemarkung Waltringhausen.

*Die verbleibende Kompensation erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg auf einer geeigneten, noch zu benennenden, landwirtschaftlichen Fläche in dem Raum zwischen Bad Nenndorf und Waltringhausen, Riehe und Kreuzriehe, möglichst in einem Abstand vom maximal 500 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets entfernt. Die Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.*

Damit die Maßnahmen wirksam sind, sind sie in der Vegetationsperiode vor der Baufeldräumung durchzuführen. Darüber hinaus muss die Maßnahme folgende Anforderungen erfüllen:

Anforderungen an den Maßnahmenstandort

- Eine ausreichende Entfernung des Maßnahmenstandorts zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen (Abstände zu Siedlungen, Hofstellen, stark befahrenen Straßen) ist sicherzustellen
- Anlage der streifenförmigen Maßnahmen nicht entlang von frequentierten (Feld-) Wegen
- Keine Nähe zu Waldrändern, Abstand zu dichten Vertikalkulissen mindestens 160 m
- Keine Bereiche mit hoher Bodenfeuchte
- Vorhandensein von weiteren Feldlerchenrevieren im Umkreis (maximal 2.000 m um Maßnahmenstandort)

Anforderungen an die Maßnahmen

- Anlage mehrerer Ackerstreifen oder Parzellen durch Selbstbegrünung, Rotation durch Umbruch und Herstellung von Schwarzbrachestreifen in 3-5 - jährigem Rhythmus
- Anlage von mind. 15 m breiten Blühstreifen
- Stehenlassen von Getreidestoppeln, Ernteverzicht von Getreide

Monitoring

- Zur Sicherstellung der Wirksamkeit der Maßnahme ist in den ersten 6 Jahren eine ständige fachliche Begleitung der Maßnahme und Monitoring der Feldlerchen- und Rebhuhn-Vorkommen im Maßnahmenumfeld durch eine im Artenschutz qualifizierte, sachkundige Person durchzuführen.

Zur Sicherung der Wirksamkeit der Maßnahme muss auch eine Nachjustierung möglich sein (z.B. Vertiefung und Bewirtschaftung der Brachestreifen).

Der im Rahmen des Monitorings jährlich zu erstellende Bericht ist der Naturschutzbehörde jährlich bis spätestens Ende September vorzulegen.

10. Versorgungsleitungen

Zu der in der Planzeichnung dargestellten Versorgungsleitung ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen der erforderliche Schutzabstand einzuhalten, ggf. sind zusätzliche Schutzmaßnahmen zu treffen. Die Leitung ist in der Planzeichnung gemäß den Angaben des Versorgungsträgers dargestellt. Die exakte Lage der Leitung ist vor Baubeginn im erforderlichen Umfang zu überprüfen.

11. Einsichtnahme in Vorschriften

Die mit den Festsetzungen in Bezug genommenen Vorschriften (DIN-Normen etc.) können während der Öffnungszeiten / Dienstzeiten dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

# Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

(§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

## Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke sind nur als sichtdurchlässige Metallgitterzäune mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Andere Materialien sind zulässig, sofern eine Sichtdurchlässigkeit von mindestens 50 % gewahrt bleibt.

## Werbeanlagen und Beleuchtung im Außenbereich

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Gebäudetraufe und bis zu einer Größe von jeweils max. 10 m<sup>2</sup> zulässig. Sie dürfen maximal 10% der jeweiligen Fassadenfläche betragen.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Breite von 1,0 m und einer Höhe von 5,0 m über Geländeoberfläche zulässig.

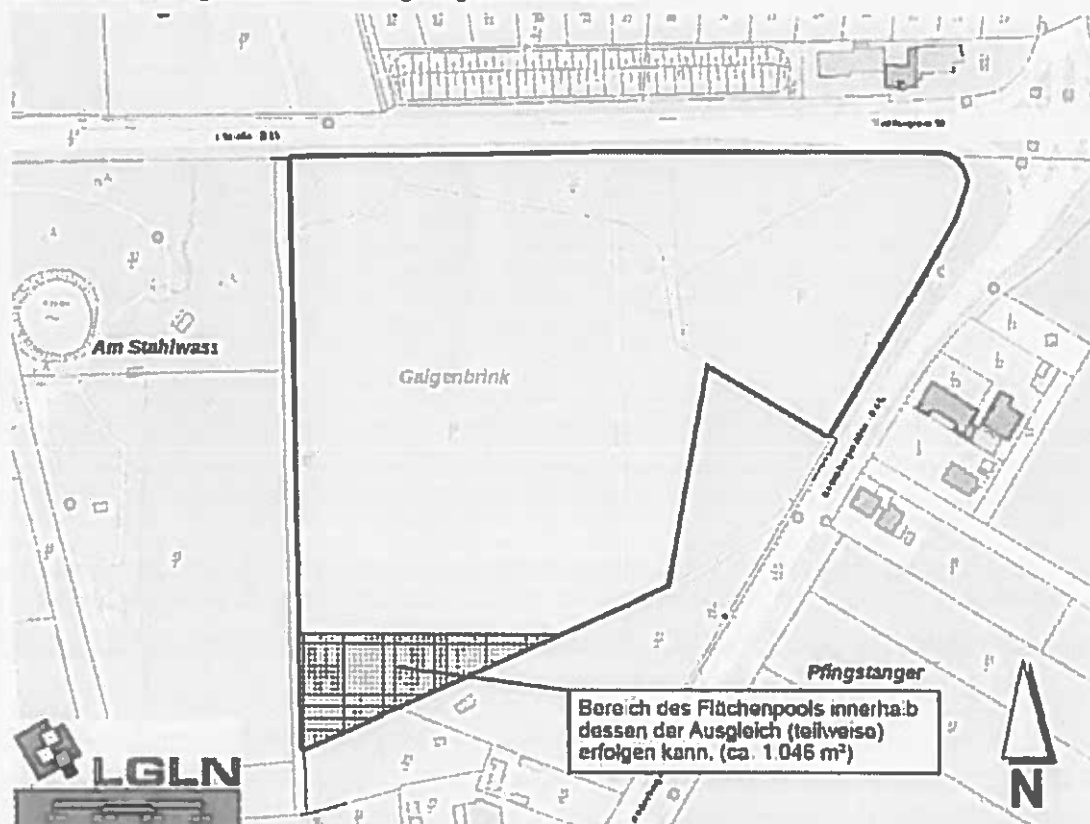
Je Grundstück sind jeweils maximal 3 Fahnen zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 10,0 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit Blendwirkung,
- blinkende Werbeanlagen oder sonstige Lichtreklame mit Laufschrift o.ä.,
- sich bewegende Werbeanlagen.

Bei der Beleuchtung im Außenbereich der Gewerbebetriebe und bei Werbeanlagen sind Lampen und Leuchten zu verwenden, die insektenfreundlich sind. Die Dauer der Beleuchtung von Werbeanlagen und der Außenbeleuchtung der Betriebe ist zeitlich zu begrenzen. Dies gilt für den Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6:00 Uhr (Nachtzeit), wenn dieser Zeitraum außerhalb der Betriebs-, bzw. Geschäftszellen liegt.

## Nachrichtliche Darstellung - Externe Kompensation

Teilfläche 1 für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs 3 BauGB



Liegenschaftskarte: Auszug aus den Geobasisdaten, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), © 2019, Maßstab 1/3.000

Teilfläche 2 für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs 3 BauGB



Liegenschaftskarte: Auszug aus den Geobasisdaten, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), © 2019, Maßstab 1/3.000



## Übersicht Ver- und Entsorger und erforderliche Behörden

Art	Name	Adresse	Telefon-Nr.	E-Mail Internet
Strom Gas	Westfalen Weser GmbH	Tegelweg 25, 33102 Paderborn	05251 / 503 - 0	<a href="mailto:Netzpunkt-paderborn@ww-energie.com">Netzpunkt-paderborn@ww-energie.com</a> <a href="http://www.ww-energie.com">www.ww-energie.com</a>
	Wasserverband Nordschaumburg	Am Holzplatz, 31698 Lindhorst	05725 / 9413 - 0	<a href="mailto:info@wasser-nordschaumburg.de">info@wasser-nordschaumburg.de</a> <a href="http://www.wasser-nordschaumburg.de">www.wasser-nordschaumburg.de</a>
Abwasser	Samtgemeinde Nenndorf	Rodenberger Allee 13, 31542 Bad Nenndorf	05723 / 704 - 37 Herr Scharer	<a href="mailto:olaf.scharer@bad-nenndorf.de">olaf.scharer@bad-nenndorf.de</a> <a href="http://www.nenndorf.de">www.nenndorf.de</a>
Telefon	freie Anbieterswahl			
Breitband	Telekom Deutschland Technik GmbH	Neue Landstraße 6, 30625 Hannover	0511 / 308 - 750	<a href="mailto:info@telekom.de">info@telekom.de</a> <a href="http://www.telekom.de">www.telekom.de</a>
	Vodafone GmbH Business Team (ab 10 Mitarbeiter)	40875 Ratingen	0800 172 1234	<a href="mailto:businessteam@vodafone.com">businessteam@vodafone.com</a> <a href="http://www.vodafone.de">www.vodafone.de</a>
	Kabel Deutschland	siehe Vodafone	--	-- <a href="http://www.kabeldeutschland.de">www.kabeldeutschland.de</a>
Kataster	LGLN, Katasteramt Rinteln	Breite Straße 17 31737 Rinteln	05751 / 1792 - 0	<a href="mailto:Katasteramt-RI@LGLN.niedersachsen.de">Katasteramt-RI@LGLN.niedersachsen.de</a> <a href="http://www.lgln.niedersachsen.de">www.lgln.niedersachsen.de</a>
Baugenehmigung	Landkreis Schaumburg	Jahnstraße 20, 31655 Stadthagen	05721 / 703 - 0	<a href="mailto:bautechnik.63@landkreis-schaumburg.de">bautechnik.63@landkreis-schaumburg.de</a> <a href="mailto:info@landkreis-schaumburg.de">info@landkreis-schaumburg.de</a> <a href="http://www.schaumburg.de">www.schaumburg.de</a>
Grundbuch	Amtsgericht Stadthagen Geschäftsstelle	Enzer Straße 12, 31655 Stadthagen	05721 / 786 - 0	<a href="mailto:Poststelle@ag-sth.niedersachsen.de">Poststelle@ag-sth.niedersachsen.de</a> <a href="http://www.amtsgericht-stadthagen.niedersachsen.de">www.amtsgericht-stadthagen.niedersachsen.de</a>
Wirtschaftsförderung Klimaschutz	Landkreis Schaumburg	Jahnstraße 20, 31655 Stadthagen	05721 / 703 - 1222 Herr Dr. Schätzl	<a href="mailto:amtsleitung.80@landkreis-schaumburg.de">amtsleitung.80@landkreis-schaumburg.de</a> <a href="http://www.schaumburg.de">www.schaumburg.de</a>
			05721 / 703 - 1435 Herr Roch	<a href="mailto:klimaschutz@landkreis.schaumburg.de">klimaschutz@landkreis.schaumburg.de</a> <a href="http://www.schaumburg.de">www.schaumburg.de</a>
Wirtschaftsförderung	NBank	Günther-Wagner-Allee 12-16, 30177 Hannover	0511 / 30031 - 281 Herr Franck	<a href="mailto:matthias.franck@nbank.de">matthias.franck@nbank.de</a>

