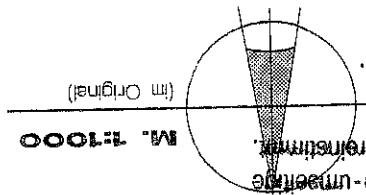


# STADT BAD NENNDORF SAMT GEMEINDE NENNDORF LANDKREIS SCHAUMBURG

**BEBAUUNGSPLAN NR. 51**  
"AUF DEM LAY"  
- 1. Änderung - 4/2002  
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

-Satzungsexemplar-  
Stand 30.08.2000



Wird bescheinigt, daß die vorstehende -umgesetzte-  
Fotokopie mit der Urschrift übereinstimmt.  
M. 1:1000  
(im Original)

Bad Nenndorf, den 6.11.2000  
Der Stadtdirektor

ARBEITSGEMEINSCHAFT:

**ATELIER FÜR ARCHITEKTUR & DESIGN**

Norbert Graf v. Maltzschka,  
Wolfgang Hein & Heinfried Shuve  
Architekten & Ingenieure VFA/BDÄ  
AAD, Pf. 1844, 31678 Oberkochen  
Köhler Straße 8, 31683 Oberkochen  
Tel. 05724/9511-0, Fax -10

**KIRCHNER**  
INGENIEUR - BÜRO GBR  
Beratende Ingenieure für Bau- und Versorgungswesen  
31655 Stadthagen • 28208 Bremen • 38118 Braunschweig

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BaugB und gem. § 4 BauNVO)

#### 1.1 Nutzungen im WA - Gebiet

Im allgemeinen Wohngebiet -WA-, sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig.

### 2. BAUWEISEN, BAUGRENZEN

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Nr. 4 BaugB und gem. § 23 BauNVO)

#### 2.1 Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

#### 2.1.1 Ausnahmen

a) Ausnahmsweise und somit außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen, jedoch nicht im Bereich der Flächen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind zulässig: Geräteschuppen, Überdachungen, Pergolen und Wasserbecken mit einer Grundfläche von höchstens jeweils 7,5 qm. Die Gesamtfläche von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen darf 21,5 m² nicht übersteigen. Die Errichtung von offenen Kleingärten gem. § 1 Abs. 3 GAVO - Carports- und die Anlage von Stellplätzen ist zusätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen entlang den für Fahrverkehr vorgesehenen Verkehrsflächen zulässig.

### 3. MASSNAHMEN ZUR REGULIERUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BaugB)

#### 3.1

Begrenzung der Bodenversiegelung innerhalb des öffentlichen Grünürtels und auf dem Kinderspielfeld  
a) Im Bereich der öffentl. Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielfeldes ist eine Bodenversiegelung von max. 20% zulässig.  
b) Im Bereich des öffentl. Grünürtels (Nord und Süd) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BaugB ist eine Bodenversiegelung nicht zulässig.

#### 3.2

Begrenzung der Bodenversiegelung  
Nicht überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und deren Zufahrten sowie Parkplätze in öffentlichen Verkehrsflächen und öffentliche Fußwege im Bereich des Grünürtels Nord und Süd (FW 7, 8) sind so anzulegen, daß eine Teilversickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) gewährleistet ist. Der Anteil der voll versickerungsfähigen Fläche muß mind. 20% betragen.

#### 3.3

Kapazität des Regenrückhaltebeckens (RHB)  
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Grünüttel Nord) ist zur schadlosen Abführung des Oberflächenwassers in den Vorfluter ein Regenrückhaltebecken als Trockenbecken mit einem Fassungsvermögen von mind. 1100 m³ anzulegen. Das Wasser ist dem Vorfluter über einen gedrosselten Grundablaß zuzuführen. Ein offener Notüberlauf ist anzulegen.  
Die Flächengröße des Regenrückhaltebeckens, bei einer Stauhöhe von 0,50m, beträgt mit der Böschungen ca. 7,800m².  
Die angenommene Stauhöhe orientiert sich an der Sohle der angrenzenden Gräben.

# 4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS- NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT / GRÜNFLÄCHEN

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und Nr. 20 BauGB)

(Liste der im Naturraum heimischen und im Gebiet standortgerechten Sträuch- und Baumarten siehe Anhang zur Begründung)

- 4.1 Anlage eines naturnahen öffentlichen Grüngürtels gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB / Gestaltung und Anlage eines Regenrückhaltebeckens und Regenrückhaltegräben im nördlichen Bereich (Grüngürtel Nord)
  - a) Eine Unterscheidung der Böschungsnutzung von 1:3 ist unzulässig.
  - b) Die Böschungen sind abwechslungsreich (unterschiedliche Böschungsnutzungen, Mulden) auszubilden.
  - c) Auf den Böschungen sind je 100m<sup>2</sup> mind. ein großkroniger Laubbaum 1. Ordnung und 25 Strauchgehölze zu pflanzen.
- 4.1.1 Anlage eines naturnahen öffentlichen Grüngürtels gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Grüngürtel Nord und Süd)
 

Auf den restlichen öffentlichen Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Grüngürtel Nord und Grüngürtel Süd) sind je 250m<sup>2</sup> 1 großkroniger oder mittelkroniger Laubbaum 1. Ordnung und 50 Strauchgehölze zu pflanzen.

Die übrigen Flächen sind mit einer an den Standort angepassten Kräutergräsemischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

(Gehölzartenliste und Pflanzqualitäten s.h. Teil G Anhang zur Begründung)

- 4.2 Anlage einer naturnahen freiwachsenden Hecke auf öffentlichen Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (nördl. des Grünwalles)
 

Auf der im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche nördl. des Grünwalles N/O sind auf mind. 60% der Fläche standortheimische Gehölze zu pflanzen.

(Gehölzartenliste und Pflanzqualitäten s.h. Anhang zur Begründung)
- 4.3 Anlage und Bepflanzung eines Kinderspielfeldes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 

Im B-Plan ist die Anlage eines Kinderspielfeldes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Kinderspielfläche ist mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Auf der Fläche sind mind. 2 groß- oder mittelkronige Bäume zu pflanzen.

Mind. 45% der Kinderspielfläche ist mit einer an den Standort angepassten Kräutergräsemischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

- 4.4 Anlage eines naturnahen öffentlichen Grünwalles gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Wallanlage Grün Nordwest)
 

Innerhalb der öffentlichen Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Wallanlage Grün Nordwest, westl. der Planstr. A 1.2) ist eine 1,50m hohe Wallanlage herzustellen.

Die übrigen Flächen sind mit einer an den Standort angepassten Kräutergräsemischung anzusäen und extensiv zu pflegen.
- 4.5 Anlage einer naturnahen öffentlichen Grünfläche als Verkehrsgrün (Grün Kreiselbereich)
 

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind mit einer an den Standort angepassten Kräutergräsemischung anzusäen und extensiv zu pflegen.
- 4.6 Anzupflanzende Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen A bis F ist je 100m<sup>2</sup> Verkehrsfläche 1 standortheimischer mittelkroniger oder großkroniger Laubbaum 1. Ordnung anzupflanzen.

Die unversiegelte Fläche einer Baumschneibe darf eine Fläche von 8 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten, eine Mindestbreite von 2,00m ist einzuhalten. Die Flächen sind zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu sichern.

(Gehölzartenliste und Pflanzqualitäten s.h. Anhang zur Begründung)

4.7 Anlage von freiwachsenden Hecken und Bäumen auf privaten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BaugB

- a) Je 200m<sup>2</sup> überbauter Grundstücksfläche oder versiegelter Fläche ist mind. 1 mittelkroniger standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen.  
b) Je 150m<sup>2</sup> überbauter Grundstücksfläche oder versiegelter Fläche sind mind. 4 Sträucher zu pflanzen.  
c) Auf den Grundstücken mit festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25a BaugB sind die Bäume nicht auf den o.g. festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung sondern auf anderen Vegetationsflächen zu pflanzen.  
d) Auf den Grundstücken mit festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25a BaugB sind die Sträucher innerhalb der o.g. festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung zu pflanzen.  
(Gehölzartenliste und Pflanzqualitäten s.h. Anhang zur Begründung)

4.8 Externe Kompensationsmaßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BaugB  
Die festgesetzte externe Kompensationsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BaugB ist als naturnaher Quellbereich zu sichern und zu entwickeln. Die natürliche Sukzession der Fläche ist sicherzustellen, die landwirtschaftliche Nutzung ist aufzugeben. Evtl. vorhandene Drainagen sind zu entfernen. Die Fläche ist in den Randbereichen mit einer lockeren Gehölzpflanzung aus standortheimischen Feldgehölzen zu den umgebenden Straßen hin anzupflanzen. Die übrigen Flächen sind mit Landschaftsrassen einzusäen oder alternativ als Grünbrache zu entwickeln.  
(Gehölzartenliste und Pflanzqualitäten s.h. Anhang zur Begründung / Pflegehinweise s.h. GOP)

4.9 Zeitliche Bindung der Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 25 a BaugB  
Die Anpflanzungen auf den Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BaugB sind binnen zwei Jahre nach Baubeginn der auf dem jeweiligen Grundstück errichteten Gebäude durchzuführen.  
Die Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen sind in der nächsten möglichen Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweils eingriffsverursachenden Maßnahmen durchzuführen.

4.10 Zeitliche Bindung der Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BaugB

Die Anpflanzungen auf den Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BaugB sind in der nächsten möglichen Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen. Die Anlage der externen Kompensationsfläche ist in der nächsten möglichen Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen.

4.11 Zuordnung von Ausgleichsflächen

- 1.) Zum Ausgleich der auf Wohnbauflächen zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind, neben den auf den Grundstücken selbst durchzuführenden Maßnahmen, auch Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle durchzuführen. Der Ausgleich an anderer Stelle wird in der festgesetzten externen Kompensationsfläche vorgenommen.  
2.) Der Umfang der Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle ergibt sich aus Nr. 4.8 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.  
3.) Die Maßnahmen nach Abs. 2 werden gem. § 9 Abs. 1a BaugB zu 96% v.H. den Wohnbauflächen im Bebauungsplanbereich zugeordnet und von der Stadt Bad Nenndorf anstelle und auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt. Die Ausgleichsflächen werden von der Stadt Bad Nenndorf bereitgestellt.  
4.) Die Stadt Bad Nenndorf erhebt für zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Flächenbereitstellung Kostenersatzbeiträge nach den §§ 135a ff BaugB.  
(Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung s.r. Begründung und GOP)

**1. BAULICHE ANLAGEN**

- 1.1 Dächer**
- 1.1.1 Dachformen / Dachneigungen / Dachfarben**
- Auf den Hauptgebäudekörpern sind nur symmetrisch geneigte Dächer als Sattel- oder Krüppelwalmdach von 35° bis 45° und Pultdächer mit einer Neigung von 30° bis 38° zulässig. Die Dachhaut ist mit Dachpappan einzudecken. Folgende Farböne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischenstöne mit Helligkeitswerten sind zulässig:
- aus der Farbreihe "rot"**  
 3000 (feuerrot), 3003 (rubinrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot)
- aus der Farbreihe "braun"**  
 8003 (lehmbräun), 8004 (kupferbräun), 8007 (rehräun), 8008 (olivbräun), 8011 (nußbräun), 8012 (rotbräun)
- 1.1.2 Ausnahmen**
- b) Ausnahmen von den Festsetzungen der Dachneigungen, der Dachneigung und der Dachfarbe können für Grasdächer auf den Nebenanlagen und Garagen mit einer Neigung von mind. 22° zugelassen werden.
- c) Ausnahmen von den Festsetzungen der Dachneigung und der Dachfarbe können für Dachflächen mit erneuerbaren Energien (Sonnenenergieanlagen) bis zu max. 30 % der einzelnen geneigten Dachfläche zugelassen werden.
- d) Ausnahmen von den Festsetzungen der Dachneigung und der Dachfarbe können für Wintergärten mit einer Grundfläche von max. 25 qm zugelassen werden.
- 1.2 Nebenanlagen (gem. § 14) und Garagen (gem. § 12)**
- Die Nebenanlagen, Anbauten und Garagen sind in ihrer Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Es gelten die Festsetzungen der Hauptbaukörper. Hier von ausgeschlossen bleiben offene Kleingaragen (Garportanlagen) bis zu 30 qm Grundfläche.
- 1.3 Außenwände und Fassaden**
- 1.3.1 Außenwandgestaltung**
- Wandverkleidungen und Fassaden aus Metall oder Kunststoff sowie Verblenden, die Mauerwerk oder andere natürliche oder gebrauchte Baumaterialien nachahmen (imitate) sowie spiegelnde Oberflächen - außer Glas -, sind unzulässig.

**1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (Gebäude)**

Die Traufhöhe der Gebäude darf die mit dem Planzeichen TH max. festgesetzte Höhe, von 4,00m bei eingeschossiger Bebauung und 7,00m bei zweigeschossiger Bebauung nicht überschreiten. Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der äußeren Außenwand mit der Außenseite der obersten Dachhaut. Alle Höhenfestsetzungen werden gemessen ab Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen, angrenzenden Planstraße (öffentl. Verkehrsfläche), gemessen in der Mitte der Straßengrundstücksgrenze im Zustand des fertigen Ausbaus.

**1.5 Höhenlage des Erdgeschosfußbodens**

Die Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens (OKFF) darf die Höhe von max. 0,50 m nicht überschreiten. Die Höhe des Erdgeschosfußbodens (OKFF) wird gemessen ab Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen, angrenzenden Planstraße (öffentl. Verkehrsfläche), gemessen in der Mitte der Straßengrundstücksgrenze im Zustand des fertigen Ausbaus.

*\* geändert von 4,00 m auf 4,50 m*

**2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKE**

**2.1 Gestaltung von Einfriedungen**

Die Maximallänge von Einfriedungen beträgt 0,80 m über Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen, angrenzenden Planstraße (öffentl. Verkehrsfläche), gemessen in der Mitte der Straßengrundstücksgrenze im Zustand des fertigen Ausbaus.