



Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 08.12.1986
2. Bauabstandsverordnung (BauAV) i. d. F. v. 22.04.1993
3. Niedersächs. Bauordnung (NdsBO) i. d. F. v. 06.06.1998
4. Planzeichenverordnung 1990 i. d. F. v. 18.12.1990

Übersichtsplan Maßstab 1:25000



Topographische Karte 1:25000 Blatt-Nr. 4321 Ausgabe 1986
 Kartographie von Helmut „Leibersheim“ / Leibniz-Institut
 Vermessungsamt Bad Pyrmont, 26.06.92, Nr. VI 1223/92
 50% im Kartierverfahren

PRÄAMBEL DES BEBAUUNGSPLANES (mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 99 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Bad Pyrmont diesen Bebauungsplan Nr. 5.9.0 ... beschlossen aus der Planzeichnung und den dabei enthaltenen technischen Festsetzungen sowie den bestehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Bad Pyrmont, den 30.01.1996

gez. Schlüter
Bürgermeister

Siegel

gez. Demuth
Stadtdirektor

TECHNISCHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **WV-Gebiet**
Gemäß § 1 (6) BauAV wird von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauAV die Nutzung "Betriebe des Betriebswirtschaftlichen" allgemein zugelassen; alle weiteren Nutzungen nach § 4 (3) BauAV sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. **MI 1-Gebiet**
Gemäß § 1 (5) BauAV sind die Nutzungen nach § 6 (2) 1, 7 und 8 BauAV - Wohnhäuser, Tankstellen und Vergnügungsgaststätten - nicht zulässig.
3. **MI 2- und MI 3-Gebiet**
Gemäß § 1 (5) BauAV sind die Nutzungen nach § 6 (2) 7 und 8 BauAV - Tankstellen und Vergnügungsgaststätten - nicht zulässig.
4. **MI-Gebiete**
Gemäß § 1 (6) 1 BauAV wird die nach § 6 (3) BauAV ausnahmsweise zulässige Nutzung - Vergnügungsgaststätten - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
5. **WA-, MI 1- und MI 2-Gebiete**
Anlagen für Tierhaltung, Kleintierhaltung und Hobbytierhaltung sind gemäß § 14 (1) BauAV unzulässig.
6. **MI 1- und MI 2-Gebiete**
Für jedes Baugrundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt zulässig, wobei die Breite 3,00 m nicht überschreiten darf.
7. **WV- und MI-Gebiete**
Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauAV und bauliche Anlagen - auch genehmigungsfrei -, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, müssen zu den öffentl. Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 5,00 m einhalten.
8. **WV- und MI-Gebiete**
Für jedes Baugrundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt zulässig, wobei die Breite 3,00 m nicht überschreiten darf.
9. **WV- und MI-Gebiete**
Das auf den einzelnen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücksgrenzen zu versickern. Der Oberboden ist als Filterschicht in die Vorrichtung zu einbauen. Art und Ausführung der Versickerungsanlage sind im Bauvertrag nachzuweisen.
10. Das von den öffentl. Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Regenwasserentläufe in der Planzeichnung festgesetzten Sammelanlagen zu sammeln und in diesen Anlagen zu versickern oder durch ausreichende Rückhaltung in die Vorflut abzuliefern.

B. Bauordnungsmäßige Festsetzungen

11. **WV- und MI-Gebiete**
Planungsrecht gemäß § 9 (1) 25 BauGB:
Die Freiflächen der Baugrundstücke sind mit standortgerechten Gehölzen (Bäume/Sträucher) einzurichten, wobei der Anteil der Gehölzfläche 20 % nicht übersteigen darf. In 100 m² Freifläche ist ein Baum zu pflanzen. Die erforderliche Baumanzahl kann zu einer Gruppe zusammengefasst werden. Die Wuchshöhe darf 8,00 m nicht überschreiten.
Auf der öffentl. Verkehrsfläche sind gemäß Festsetzung in der Planzeichnung 22 Bäume (Hochstamm, Fichte und Spitzstamm) zu pflanzen. Die Wuchshöhe darf 10,00 m nicht überschreiten.
Auf den öffentl. Grünflächen (Kinderspielfläche und Regenwasserentläufe) sind gemäß Festsetzung in der Planzeichnung jeweils 4 Bäume (Hochstamm, Fichte und Spitzstamm) zu pflanzen. Die Wuchshöhe darf 10,00 m nicht überschreiten.
12. **WV- und MI-Gebiete**
Die Höhe der Einfriedung der Grundstücke darf an der Erschließungsstelle 1,20 m nicht übersteigen. Höcker dürfen diese Höhe auf insgesamt 30 % der jeweils betroffenen Grenzlinie überschreiten.
13. **WA- und MI-Gebiete**
Gemäß § 9 (1) 20 BauGB ist die Versteigerung von Flächen auf den einzelnen Baugrundstücken auf 30 % zu beschränken. Wenn Hochstamm sind die Grundflächen aller baulichen Anlagen - außer baulicher Anlagen mit Dachbegrenzung - und alle verorteten Flächen der Außenanlagen zu berücksichtigen.
14. Die öffentl. Parzellen sind unversickerungsfähig (z. B. Betonmittenplatten) zu bestreichen. Hierfür sind nur die mit den Planzeichen "P" gekennzeichneten Flächen betroffen.
15. **WV-, MI 2- und MI 3-Gebiet**
Die Erdgeschossdeckenhöhe (EGH) darf max. 1,20 m über der vorh. Geländehöhe der Gebäudemittelachse liegen. Die Höhe ist die niedrigste Geländehöhe an der Außenkante des Gebäudes vor Beginn der Bauarbeiten.
16. **Ausweichmaßnahmen**
Bei den technischen Festsetzungen Nr. 9, 10, 11, 13 und 14 handelt es sich um Ausweichmaßnahmen im Sinne von § 8 a Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 20.12.1976 i. d. F. d. Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I. S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I. S. 1458).
17. **MI 1-Gebiet**
Im MI 1-Gebiet wird gemäß Planzeichen drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.
Liegat das Dachgeschoß über dem 3. Vollgeschoss, ist ein Ausbau mit Dampfel oder als Staffelgeschoss unzulässig (§§ 53 und 56 BauGB).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1) BauGB

- 1 2 Dörfergebiet
 - Mi Mischgebiet
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Erklärung:
1 = Überbaubare Fläche
2 = Nicht überbaubare Fläche
gemäß § 9(1)2 BauGB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1) BauGB

- GF2 Geschosflächenzahl z.B. 0,4
- GRZ Grundflächenzahl z.B. 0,4
- FH Firsthöhe in m ü.N.N.
- # Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II-D Zahl der Vollgeschosse (II) und I als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss (ID), jeweils als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAUGRENZEN § 9(1)2 BauGB

- o offene Bauweise
- Bau Grenzen

VERKEHRSFLÄCHEN § 9(1)1 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsbehinderung (SIVD Zeichen 325, 326)
- Öffentliche Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND AB- WASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR AB- LAGERUNGEN § 9(1)12, 14 BauGB

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Elektrizität
- Nahwärmenetze

GRÜNFLÄCHEN § 9(1)15 BauGB

- Ö öffentliche Grünfläche
- Spieleplatz
- Versickerungsanlage für Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9(1)20, 25 BauGB

- anzupflanzende Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN § 9(7) BauGB, § 6(5) BauAV

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St / Ga Stellplätze / Garage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Leitungsrechten zu bestehenden Flächen
- Flächen die gem. § 24 Abs. 1 Niedersächs. Straßengesetz von der Bebauung freizuhalten sind.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FEST- SETZUNGEN

- SD Satteldach
 - WD Walmdach
 - DN Dachneigung
 - PD Putzdach
- nur gültig für Hauptgebäude
- Die Sichtflächen sind von jeglicher Sichtbehinderung (auch Behälter) in mehr als 0,30 m Höhe über den angrenzenden Fahrbahnrandern jeder Zelle freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird von dem Schutzbezirk V der Heilgegendensatzverordnung (Nds. MBl. S. 161/1987) und dem Trinkwasserschutzgebiet III - Hohenborn - erfasst.

STADT BAD PYRMONT

LANDKREIS HAMELN - PYRMONT

BEBAUUNGSPLAN NR. 5.9.0

Auf dem neuen Kampe

M. 1:1000

<p>Der Verwaltungsausschuß der Stadt Bad Pyrmont hat in seiner Sitzung am 11.06.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.9.0 beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.08.1992 ortsbüchlich durch Veröffentlichung in den Pyrmont Nachrichten bekanntgemacht.</p> <p>Bad Pyrmont, den 30.01.1996</p> <p>Siegel</p> <p>gez. Demuth Stadtdirektor</p>	<p>Kartellgrundlage: Liegenschaftskarte 1:300 D Gemarkung: Hagen Maßstab: 1:1000</p> <p>Die Verwirklichung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1995, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 10.09.1998, Nds. GVBl. S. 345)</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtüblichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06/92). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Überbaubarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Hamel, den 24.01.1996</p> <p>Katasteramt Hameln</p> <p>Im Auftrage</p> <p>gez. Olrik Vermessungsamtsrat</p> <p>Siegel</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Bauleitenden der Stadt Bad Pyrmont.</p> <p>Bad Pyrmont, den 16.03.1995</p> <p>gez. Egner Eigen Baudirektor Planverfasser</p>	<p>Der Verwaltungsausschuß der Stadt Bad Pyrmont hat in seiner Sitzung vom 19.03.1995 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.06.1995, ortsbüchlich durch Veröffentlichung in den Pyrmont Nachrichten bekanntgemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.07.1995 bis 07.09.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Bad Pyrmont, den 30.01.1996</p> <p>Siegel</p> <p>gez. Demuth Stadtdirektor</p>	<p>Der Rat der Stadt Bad Pyrmont hat den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.1995, im Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Bad Pyrmont, den 30.01.1996</p> <p>Siegel</p> <p>gez. Demuth Stadtdirektor</p>	<p>Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 23.03.1996 angezeigt worden.</p> <p>Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB unter Auflagen / mit Maßgaben - mit Ausnahme der dabei - kenntlich gemacht.</p> <p>Hamel, den 20.05.1996</p> <p>Landkreis Hameln - Pyrmont Oberamtsdirektor im Auftrage gez. Müller (Müller) Lfd. Baudirektor</p>	<p>Der Rat der Stadt Bad Pyrmont ist in der Verfügung vom ... (Az.: ...) aufgetreten.</p> <p>Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in dieser Sitzung am ... ortsbüchlich durch Veröffentlichung in den Pyrmont Nachrichten bekanntgemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ... öffentlich ausgelegt.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsbüchlich durch Veröffentlichung in den Pyrmont Nachrichten bekanntgemacht.</p> <p>Bad Pyrmont, den ...</p> <p>Siegel</p> <p>gez. Demuth Bürgermeister</p>	<p>Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 27.12.1996 ... ortsbüchlich durch Veröffentlichung in den Pyrmont Nachrichten bekanntgemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan ist damit am 27.12.1996 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Bad Pyrmont, den 10.04.1997</p> <p>Siegel</p> <p>gez. Demuth Bürgermeister</p>	<p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Bad Pyrmont, den 24.04.1998</p> <p>Siegel</p> <p>gez. Demuth Bürgermeister</p>	<p>Hiemit wird amtlich bekanntgegeben, daß die vorliegende Abtichtung mit der Urschrift des Bebauungsplanes übereinstimmt.</p> <p>Bad Pyrmont, den ...</p> <p>Der Bürgermeister i. A.</p> <p>Weber Stadtoberamtsrat</p>	<p>Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abtichtung nicht - geltend gemacht worden.</p> <p>Bad Pyrmont, den ...</p> <p>Bürgermeister</p>
---	---	---	---	---	--	--	---	---	---	---