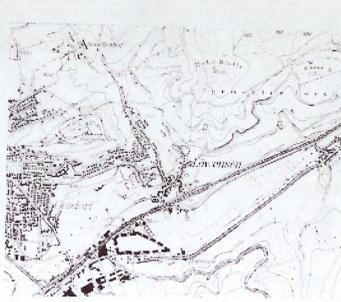


Übersichtsplan Maßstab 1 : 25000



THÜRINGERISCHE KARTEN 1:5000
Blatt Nr. 4221 Ausgabe 1995
Herausgeber des Natur-, Landes- und Umweltvermessungsamtes
Landschaftsvermessungsamt, 31.08.1998, Nr. 14-176/98
durch das Landesamt Hameln

PRÄAMBEL DES BEBAUUNGSPLANES
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Bad Pyrmont diesen Bebauungsplan Nr. 7.11.0 ... bestehend aus der Planzeichnung, den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen, den notwendigen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowie den Landschaftspflegerechten Begleitplan, als Satzung beschlossen.

Bad Pyrmont, 15.01.1999
gez. Demuth
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch - BauGB - in der zur Zeit geltenden Fassung
Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der zur Zeit geltenden Fassung
Planzonenverordnung - PlanZV - in der zur Zeit geltenden Fassung
Niedersächsisches Naturschutzgesetz - NatSchG - in der zur Zeit geltenden Fassung
Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der zur Zeit geltenden Fassung

STADT BAD PYRMONT

LANDKREIS HAMELN - PYRMONT

BEBAUUNGSPLAN NR. 7.11.0 Auf dem Königsbrink

M 1 : 1000

<p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Pyrmont hat in seiner Sitzung am 06.08.1998 die Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 7.11.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.11.1998 örtlich durch Veröffentlichung in den Pyrmont Nachrichten bekanntgemacht. Bad Pyrmont, 15.01.1999 gez. Demuth Bürgermeister</p>	<p>Kartengrundlage: 1960 A-D, 2090 A+C Liegenschaftskarte: Flur: 4 Gemarkung: Löwenschen Maßstab: 1:1000 Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1988, Nds. GVBl. S. 197, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.03.1989, Nds. GVBl. S. 345) Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die stichteilweise bestehenden baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.03.1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Hameln, 12.01.1999 Vermessungs- und Katasterbehörde Weserbergland Katasteramt Hameln Im Auftrage gez. H. Lange Vermessungsoberrat</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Bauzonenrat der Stadt Bad Pyrmont. Bad Pyrmont, 27.07.1998 gez. Eger Bauzonenrat Planverfasser</p>	<p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Pyrmont hat in seiner Sitzung am 06.08.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (§ 2 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.10.1998 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 02.11.1998 bis 02.12.1998 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Bad Pyrmont, 15.01.1999 gez. Demuth Bürgermeister</p>	<p>Der Rat der Stadt Bad Pyrmont hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.1998 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Bad Pyrmont, 15.01.1999 gez. Demuth Bürgermeister</p>	<p>Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.12.1998 örtlich durch Veröffentlichung in den Pyrmont Nachrichten bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit am 23.12.1998 rechtsverbindlich geworden. Bad Pyrmont, 15.01.1999 gez. Demuth Bürgermeister</p>	<p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden. Bad Pyrmont, 15.01.2000 gez. Demuth Bürgermeister</p>	<p>Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vorliegende Ablichtung mit der Urschrift des Bebauungsplanes übereinstimmt. Bad Pyrmont, Der Bürgermeister I.A. Stadtbauamtsrat Weber</p>	<p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist der Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Bad Pyrmont.</p>
--	--	--	--	--	---	--	---	--

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1)1
- 1 2 Gewerbegebiet
 - 30 40 Sonstige Sondergebiete großflächiger Einzelhandelsbetrieb

Erklärung:
1 Überbaubare Fläche
2 Nicht überbaubare Fläche gemäß § 9(1)2 BauGB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1)1 BauGB

BMZ Baumaßzahl

- Haupterwerb Lebensmittel und Handwerksbetriebe maximal 3.000 m²
- vorgelagerte Shops maximal 370 m²
- Imbiss maximal 100 m²

BAUWEISE, BAUGRENZEN § 9(1)1 BauGB

Baugrenze

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsgrün

VERKEHRSMITTEL § 9(1)1 BauGB

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfte, Büro und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Von den nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind generell zulässig:

- Wohnungen für Aufwache- und Betriebszwecke sowie für Betriebszwecke und Betriebszwecke, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und gegenüber in Grundfläche und Bauweise ungetrennt sind

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 8 (3) 2 und 3 BauNVO als Ausnahme zugelassenen Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungszentren

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES § 9(1)16 BauGB

- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassererwinning
- Regenrückhaltebecken

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBEHEBUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN § 9(1)12, 14 BauGB

- s. Textliche Festsetzungen
- Abwasser s. Textl. Festsetzungen
- Elektrizität

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9(1)12, 25 BauGB

- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- s. Textliche Festsetzungen
- anzuflanzende Bäume
- s. Textliche Festsetzungen
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- öffentliche Grünfläche
- s. Textliche Festsetzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- SI Stellplätze
- --- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- --- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- --- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrünung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkennungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Lärmschutzwand

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird von dem Schutzbezirk ... der Halbtagesunterverordung (Nds. MBl. S. 161/1987) erfasst.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Versiegelung

In den Hauptzonen GE und SO ist gemäß § 9 (1) 20 BauGB die Versiegelung von Flächen auf den ersten Etagegrundstücken auf maximal 80 % zulässig. Bei Nachweis sind die Grundflächen aller neuartigen Anlagen und also versiegelte Flächen der Außenanlagen zu berücksichtigen. Die Befreiung von Aufschichten ist im Bauantrag nachzuweisen, auf die Versiegelung funktionell konstruktiv erforderlich ist und somit eine wasserundurchlässige Oberflächenabdeckung der gegebenen Nutzung widerspricht.

2. Nutzung

2.1 Sondergebiet (SO)

Das Sondergebiet (SO) ist ein Verbraucherbereich mit maximal 5.000 m² Geschosfläche und maximal 3.700 m² Verkaufsfläche zulässig. Bei der Nutzung der Verkaufsfläche sind folgende Kriterien zu beachten:

- Haupterwerb Lebensmittel und Handwerksbetriebe maximal 3.000 m²
- vorgelagerte Shops maximal 370 m²
- Imbiss maximal 100 m²

Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig, wobei maximal 400 Pkw-Stellplätze zulässig sind. In der Nachtzeit von 22.00 - 06.00 Uhr sind im Anlieferbereich des Verbraucherbereiches nur maximal 2 Lkw's zulässig.

2.2 Gewerbegebiet (GE)

Im Gewerbegebiet (GE) sind von den Nutzungen nach § 8 (2) BauNVO nur zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfte, Büro und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Von den nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind generell zulässig:

- Wohnungen für Aufwache- und Betriebszwecke sowie für Betriebszwecke und Betriebszwecke, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und gegenüber in Grundfläche und Bauweise ungetrennt sind

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 8 (3) 2 und 3 BauNVO als Ausnahme zugelassenen Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungszentren

Durch die Nutzungen im Gewerbegebiet darf der nächstbenutzende Schallpegel 60 dB (A) im nicht abschirmten Bereich sein. Der Nachweis ist im Bauantrag zu führen.

2.3 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Im Bereich der dafür festgesetzten Fläche ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Zwischenzeitlich ist nur die Nutzung "extensive Viehdarstellung" im Sinne des Naturschutzgesetzes gemäß § 2 (4) zulässig, ausschließlich bei Flächen mit Pflanzgrün nach textlichen Festsetzungen II.2.1 und II.2.2.

2.4 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche kann nur im Sinne des Naturschutzgesetzes als Fläche zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft gemäß textlichen Festsetzungen II.2.1, 2.2 und 2.6 genutzt werden.

3. Immissionsschutz

Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Nutzungen im Gewerbegebiet und im Sondergebiet in den angrenzenden Bauzonen zu keinen unzumutbaren Überschreitungen der u. g. Immissionsrichtwerte führen.

An der Nordseite des Sondergebietes ist auf der dafür festgesetzten Fläche ein Lärmschutzwand mit einer Kronenhöhe von mindestens 3 m über der vorhandenen Fallhöhe der Straße "Am Königsbrink" zu errichten.

An der Nordseite des Gewerbegebietes ist der Lärmschutzwand analog mit einer Mindesthöhe von 4 m zu errichten.

Im Nachbargebiet (M) westlich der Straße Am Königsbrink ist eine kurzzeitige Überschreitung des Immissionsrichtwertes M1 nicht zulässig (M1 um 2,1 dB (A) zulässig).

Im Nachbargebiet (M) südlich des Plangebietes, an der Thaler Landstraße ist eine kurzzeitige Überschreitung des Immissionsrichtwertes M1 nicht zulässig (M1 um 4,2 dB (A) zulässig).

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) nördlich des Plangebietes bzw. nördlich der Straße Am Königsbrink ist eine kurzzeitige Überschreitung des Immissionsrichtwertes WA nicht zulässig (WA um 2,6 dB (A) zulässig).

Im übrigen dürfen folgende Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden:

• tagsüber	WA 55 dB (A)	M1 60 dB (A)
• nachts	WA 40 dB (A)	M1 45 dB (A)

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

• tagsüber	0.00 - 22.00 h
• nachts	0.00 - 06.00 h und 22.00 - 24.00 h

II. Baugestalterische Festsetzungen

1. Außenbeleuchtung

Anlagen für die Beleuchtung der Außenflächen der Baugebiete GE und SO und der Fläche für die Abwasserbeseitigung müssen so gestaltet und angeordnet sein, daß ihre Leuchtwirkung keine unzumutbaren Lichtverschmutzungen für die angrenzenden Wohnbebauung verursacht.

2. Pflanzangebote

2.1 Auf den durch Planzonen festgesetzten Flächen sind Straßen der folgenden Gattungen zu pflanzen, wobei die Pflanzhöhe 1,5 m bis 2,0 m betragen soll:

Acer (Ahorn), Alnus (Eiche), Caragana (Hornbuche), Cornus (Hornveilchen), Corylus (Haselnuss), Crataegus (Wildrose), Eucalyptus (Eukalyptus), Ligustrum (Liguster), Lonicera (Heidekraut), Prunus (Kirsche), Rosa (Rose), Sorbus (Hornbeere), Sorbus (Hornbeere), Sambucus (Hornbeere), Viburnum (Schneeball).

2.2 Innerhalb der Pflanzflächen nach textlicher Festsetzung Nr. II.2.1 sind gemäß Standortverhältnisse Laubbäume folgender Gattung zu pflanzen:

Acer (Ahorn), Corylus (Haselnuss), Crataegus (Wildrose), Fraxinus (Eiche), Malus (Apfel), Prunus (Kirsche), Quercus (Eiche), Rubus (Hornbeere), Sorbus (Hornbeere), Tilia (Linde).

2.3 An der Westseite des Gewerbegebietes können für eine Zu- bzw. Abfahrt bis zu 20 m aus dem Plangebiet gemäß textlichen Festsetzungen II.2.1 und II.2.2 herausgenommen werden, wobei eine Teilung auf 2 x 10 m zulässig ist.

2.4 Für jeweils 5 Stellplätze auf den Grundstücken ist 1 hochstammiger Laubbau zu pflanzen und zusätzlich zu unterhalten. Außerdem ist für Laubbäume, auf denen Papageier zum Verweilen eingeladen werden, 200 m² ebenso als Stellplätze zu pflanzen. Die Anzahl und Pflege der Laubbäume ist dem Pflanzplan gemäß textlicher Festsetzung II.2.2 anzuwenden.

2.5 Die privaten Grünflächen der Baugrundstücke im GE- und im SO-Gebiet sind während der Errichtung zu unterhalten, wie können mit Gehwegen der Pflanzhöhe gemäß textlichen Festsetzungen II.2.1 und II.2.2 und unter der Pflanzhöhe (Individuelle Flächen pro Jahr) gestaltet werden.

2.6 Im Bereich der Fläche für die Abwasserbeseitigung und der öffentlichen Grünfläche ist die Ackerkröte in eine existierende Werdfläche umzusetzen.

III. Hinweise

Bei den Festsetzungen II.2.4, II.2.1, 2.2 und 2.6 handelt es sich um Anpflanz- und Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 11 a BauGB. Die Kosten dieser Maßnahmen sind gemäß Satzung der Stadt Bad Pyrmont ersatzpflichtig. Die Maßnahmen sind den Baugrundstücken im GE- und im SO-Gebiet zugeordnet.