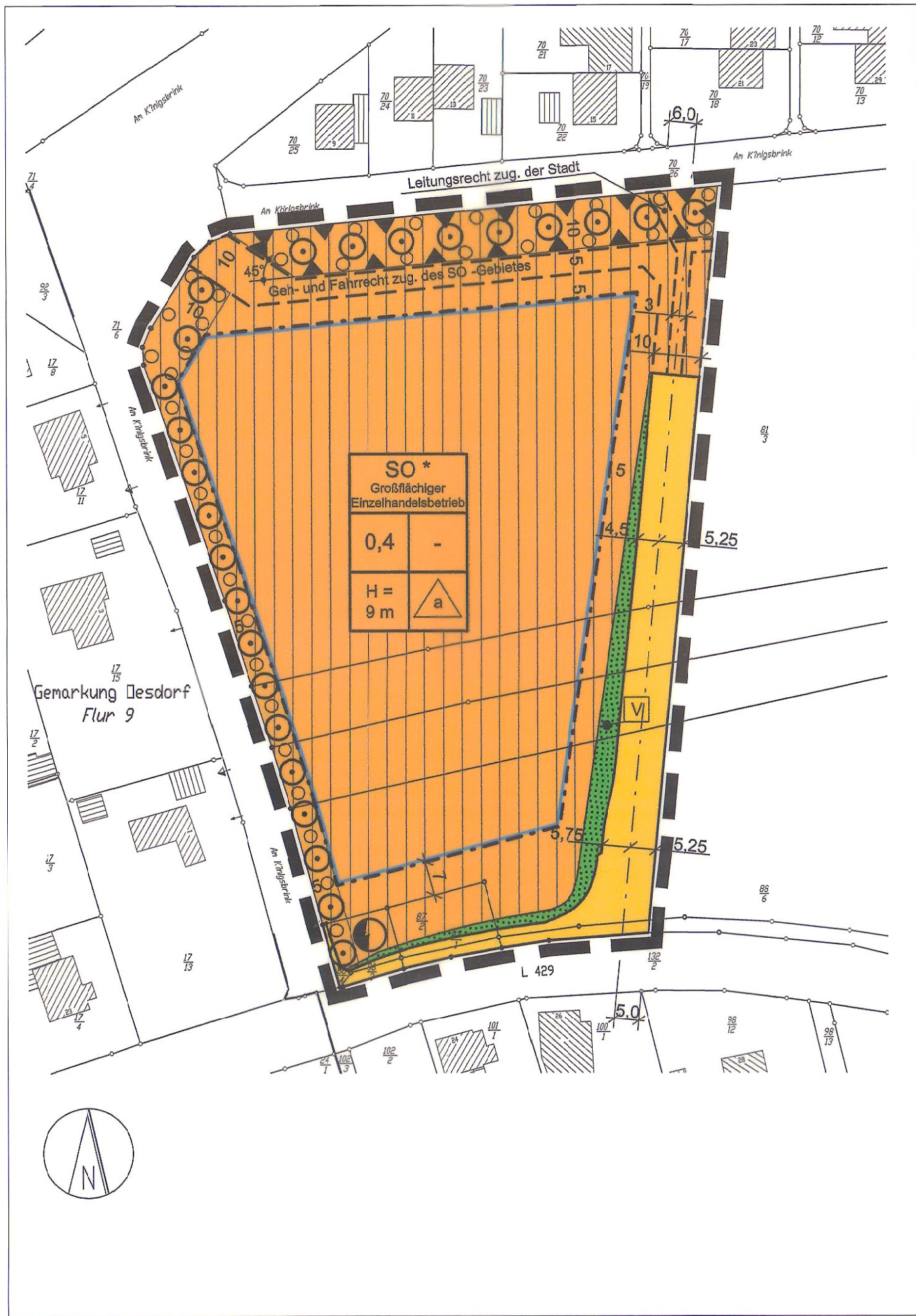


7.11.1



Planzeichenerklärung

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

SO* Sonstige Sondergebiete
"Großflächiger Einzelhandelsbetrieb"

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

0,4 Grundflächenzahl

FH = 9 m Firsthöhe = 9 m

BAUWEISE; BAUGRENZE § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze

Abweichende Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
mit Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsr Grün

FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN

Elektrizität

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN
UND STRÄUCHERN, FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN
ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung von Einzelbäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu
belastenden Flächen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen
oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche
Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-
Immissionsschutzgesetzes Lärmschutzwall

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Versiegelung

In dem Baugebiet SO* ist gemäß § 9 (1) 20 BauGB die Versiegelung von Flächen auf den einzelnen Baugrundstücken auf maximal 80 % zulässig.
Beim Nachweis sind die Grundflächen aller baulichen Anlagen und alle versiegelten Flächen der Außenanlagen zu berücksichtigen. Bei der Befestigung von Außenanlagen ist im Bauantrag nachzuweisen, dass die Versiegelung funktionell/konstruktiv erforderlich ist und somit eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung der geplanten Nutzung widerspricht.

2. Nutzung

2.1 Sondergebiet (SO*)

Im Sondergebiet (SO*) ist ein Lebensmitteldiscounter sowie zwei Fachmärkte zulässig.

a) Die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters wird auf maximal 800 m² begrenzt. Darin darf die Verkaufsfläche von Randsortimenten max. 10 % der o.g. Verkaufsfläche betragen.

b) Die Verkaufsfläche der Fachmärkte wird auf insgesamt 1.200 m² begrenzt. In den Fachmärkten sind nur die Sortimentsgruppen Textilien und Schuhe zulässig. Die Verkaufsfläche der Sortimentsgruppe Schuhe wird auf ein innenstadtverträgliches Maß, dass gutachterlich nachzuweisen ist, begrenzt. Allgemein zulässig sind auch alle nicht zentrumsrelevanten Sortimente.

Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig, wobei maximal 172 Pkw-Stellplätze zulässig sind.

In der Nachtzeit von 22.00 - 06.00 Uhr sind im Anlieferverkehr des Verbrauchermarktes nur maximal 2 Lkw/h zulässig.

Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß textlicher Festsetzung Nr. I.3 "Immissionsschutz" eingehalten werden.

Durch die Nutzungen im SO*-Gebiet darf der flächenbezogene Schalleistungspegel 60 dB (A)/m² nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Bauantrag zu führen.

3. Immissionsschutz

Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Nutzungen im SO*-Gebiet in den angrenzenden Baugebieten zu keinen unzumutbaren Überschreitungen der u. g. Immissionsrichtwerte führen.

An der Nordseite des SO*-Gebietes ist auf der dafür festgesetzten Fläche ein Lärmschutzwall mit einer Kronenhöhe von mindestens 4 m über der vorhandenen Fahrbahnhöhe der Straße "Am Königsbrink" zu errichten.

Im Mischgebiet (MI) westlich der Straße "Am Königsbrink" ist eine kurzzeitige Überschreitung des Immissionsrichtwertes MI nachts 45 dB (A) um 2,1 dB (A) zulässig.

Im Mischgebiet (MI) südlich des Plangebietes, an der "Thaler Landstraße" ist eine kurzzeitige Überschreitung des Immissionsrichtwertes MI tags 60 dB (A) um 4,2 dB (A) zulässig.

Im allgemeinem Wohngebiet (WA) nördlich des Plangebietes bzw. nördlich der Straße "Am Königsbrink" ist eine kurzzeitige Überschreitung des Immissionsrichtwertes WA tags 55 dB (A) um 2,6 dB (A) zulässig.

Im übrigen dürfen folgende Orientierungswerte nicht überschritten werden:
tagsüber WA 55 dB (A) MI 60 dB (A)
nachts WA 40 dB (A) MI 45 dB (A)

Die Orientierungswerte beziehen sich auf folgende Zeiten:
tagsüber 6.00 - 22.00 h
nachts 0.00 - 06.00 h und 22.00 - 24.00 h

4. Pflanzgebiete

4.1 Auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen sind Sträucher folgender Gattungen zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten:

Acer (Ahorn), Alnus (Eiche), Carpinus (Hainbuche), Cornus (Hartriegel), Corylus (Haselnuss), Crataegus (Weißdorn), Evonymus (Pfaffenhütchen), Ligustrum (Liguster), Lonicera (Heckenkirsche), Prunus (Kirsche), Rosa (Rose), Salix (Weide), Sorbus (Eberesche), Sambucus (Holunder), Viburnum (Schneeball).

Mindestqualität 2 x v., o. B., 80 - 100

Pflanzverbrauch 1,5 m

Die Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten; bei Bedarf Wässern und Düngen der Pflanzen, Entfernen von konkurrierenden Unterwuchs, Ersetzen von ausgefallenen Pflanzen nach 5 - 10 Jahren Erhaltungsschnitt durchführen

Durchführen von Funktionskontrollen

4.2 Innerhalb der Pflanzflächen nach textlicher Festsetzung Nr. I.4.1 sind gemäß Standortfestsetzung Laubbäume folgender Gattung zu pflanzen:

Acer (Ahorn), Corylus (Baumhasel), Crataegus (Weißdorn), Fraxinus (Esche), Malus (Apfel), Prunus (Kirsche), Quercus (Eiche), Robinia (Robinie), Sorbus (Eberesche), Tilia (Linde)

Vom festgesetzten Baumstandort kann bis zu 5 m abgewichen werden.

Mindestqualität der Bäume: H, 3 x v., m. B., 18 - 20

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten; bei Bedarf Wässern und Düngen der Bäume, Ersetzen von ausgefallenen Bäumen

nach 5 - 10 Jahren Auslichtungsschnitt der Kronen durchführen

Durchführen von Funktionskontrollen

4.3 An der Westseite des SO*-Gebietes können für eine Zu- bzw. Ausfahrt bis zu 20 fldm aus dem Pflanzgebiet gemäß textlichen Festsetzungen Nr. I.4.1 und I.4.2 herausgenommen werden, wobei eine Teilung auf 2 x 10 fldm zulässig ist.

4.4 Für jeweils 5 Stellplätze auf den Baugrundstücken ist 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten; Außenflächen für Autohäuser, auf denen Fahrzeuge zum Verkauf angeboten werden, zählen ebenso als Stellplatzflächen.

Bei der Auswahl und Pflege der Gehölze ist das Pflanzgebot gemäß textlicher Festsetzung Nr. I.4.2 anzuwenden.

4.5 Die privaten Grünflächen der Baugrundstücke im SO*-Gebiet sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten; sie können mit Gehölzen der Pflanzgebote gemäß textlichen Festsetzungen Nr. I.4.1 und I.4.2 und/oder als Rasenfläche (mehrmaliges Mähen pro Jahr) gestaltet werden.

5. Bauweise

Im SO*-Gebiet gilt eine abweichende Bauweise und zwar die offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

II. Baugestalterische Festsetzungen

Außenbeleuchtung

Anlagen für die Beleuchtung der Außenflächen SO* und der Flächen für die Abwasserbeseitigung müssen so gestaltet und angeordnet sein, dass ihre Leuchtwirkung keine unzumutbaren bzw. vermeidbaren Belästigungen für die angrenzende Wohnbebauung verursachen.

2. Höhen

Die max. Firsthöhe der Hauptbaukörper wird im mittel auf max. 9,00 m festgesetzt. Bezugsebene ist die gewachsene Erdoberfläche.

3. Dächer

Auf den innerhalb des festgesetzten SO*-Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 10 - 30 Grad zulässig. Bei Grasdächern ist eine geringere Dachneigung zulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Erker und sonstige Dachaufbauten.

III. Hinweis

Bei den Festsetzungen Nr. I.4.1 und I.4.2 handelt es sich um Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 1 a BauGB.
Die Kosten dieser Maßnahmen sind gemäß Satzung der Stadt Pyrmont erstattungsfähig.
Die Maßnahmen sind den Baugrundstücken im SO*-Gebiet zugeordnet.

Präambel des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Bad Pyrmont diesen Bebauungsplan Nr. 7.11.1 "Auf dem Königsbrink" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung - als Satzung beschlossen.

Bad Pyrmont, den 07.07.2003

gez. Demuth
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.01.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Pyrmont, den 07.07.2003

gez. Demuth
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Az.: Gemarkung: Oesdorf
Flur: , Maßstab: 1:1000.
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. Niedersächsisches Gesetz i. d. amtliche Vermessungswesen (NVERMG) v. 12.12.2002.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.1998).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hameln, den 04.08.2003

gez. I.A. H. Lange
Vermessungsoberrat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Matthias Reinold
Kleinenwiesen 35 - 31840 Hess. Oldendorf
Tel. 05152 - 1566 Fax: 05152 - 51857

Hess. Oldendorf den 07.07.2003

gez. Reinold
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.02.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 27.02.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.03.2003 bis 24.04.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Pyrmont, den 07.07.2003

gez. Demuth
Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat/ Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

..... den

.....

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.06.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Pyrmont, den 07.07.2003

gez. Demuth
Bürgermeister

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 BauGB am angezeigt worden.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde gem. § 11 Abs. 3 BauGB unter Auflagen/ Maßgaben nicht geltend gemacht.

..... den
Az.:
.....

Beitriffsbeschluss

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az.:), aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/ Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/ Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

..... den

.....

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 24.12.2003 wirksam geworden.

Bad Pyrmont, den 12.01.2004

gez. Demuth
Bürgermeister

Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bad Pyrmont, den 24.12.04

gez. Demuth

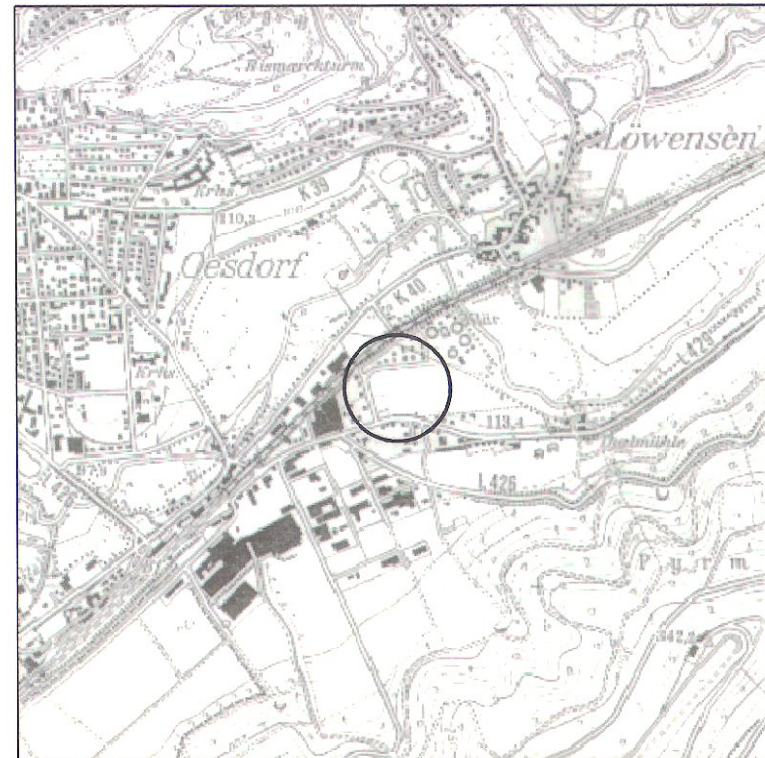
Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Änderung/ Ergänzung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

..... den

.....

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000
Vermessungs- und Katasterbehörde Hameln-Pyrmont
Katasteramt Hameln

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Ablichtung mit der Urschrift des Bebauungsplanes übereinstimmt.
Bad Pyrmont, 19. FEB 2004
Der Bürgermeister
i.A.

Hinweis:
Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkrafttreten am 27.01.1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) erstellt worden.

Bauleitplanung der Stadt Bad Pyrmont Landkreis Hameln-Pyrmont - Bezirksregierung Hannover

B-Plan Nr. 7.11.1 " Auf dem Königsbrink "

- Abschrift -

Maßstab: 1 : 1.000

Planungsbüro Matthias Reinold

Dipl.- Ing. für Raum- und Stadtplanung IIR/SRL

31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwiesen 35

Telefon 05152 - 1566 Telefax 05152 - 51857