1.49.0

Sämtliche Bäume in der Brunnenstraße sind Naturdenkmale (VO über ND im LK Hameln-Pyrmont vom 15.9.1964)

Die Brunnenstraße ist als Gruppe baulicher Anlagen Baudenkmal i.S.v. § 3(3) NDSchG (Hinweis des Instituts für Denkmalpflege)

PRÄAMBEL

Der Rat der Stadt Bad Pyrmont, Landkreis Hameln-Pyrmont, hat aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl I S. 949) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 18. Oktober 1977 (Nds. GVBl. S. 497), geändert durch das 7. Gesetz zur Änderung der NGO vom 18. Oktober 1980 (Nds.GVBl. S. 385), diesen Bebauungsplan Nr. 1.49.0 "Östlich der Rauchstraße" bestehend aus:

Planzeichnung und nebenstehenden Textliche Festsetzungen

in seiner Sitzung am 27. August 1981 als Satzung beschlossen.

Bad Pyrmont, den 20. Oktober 1981

Siegel — gez. Drinkuth (Drinkuth) Bürgermeister — gez. Möller (Möller) Stadtdirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

WA II GRZ GFZ Bauweise / Hinweis Textliche Fests. — Nutzungsschablone für Baugebiete

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MK — Kerngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- III — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- 0,4 — Grundflächenzahl
- 0,7 — Geschossflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- g — Geschlossene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baulinie, Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Strassenbegrenzungslinie
Gehweg, befahrbarer Wohnweg
Fahrbahn
P — Öffentliche Stellplätze
Fläche mit beschränkter Fahrerlaubnis

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Trafostation

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Stellung der baulichen Anlage (§ 9(1) 2 BBauG)
- 126,0NN — Höhenlage des Firstes ü.N.N. Abweichungen um 1,0 m sind zulässig (§ 16(3) BauNVO)
- 95,24NN — Höhenlage der obersten Geschossdecke ü.N.N., Abweichungen um 1,0 m sind zulässig (§ 16(3) BauNVO)
- 151,3 NN — Höhenlage Erdgeschoßfußboden ü.N.N. Abweichungen um 0,3 sind zulässig (§ 9(2) BBauG)
- 95 50 — Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen ü.N.N. (§ 9(2) BBauG)
- ≥250qm — Mindestgrösse der Baugrundstücke z.b. 250 qm (§ 9(1) 3 BBauG)
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9(1) 4+22 BBauG)
- St — Stellplätze (§ 9(1) 4 BBauG)
- Ga — Garagen (§ 9(1) 4 BBauG)
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze (§ 9(1) 22 BBauG)
- GGa — Gemeinschaftsgaragen (§ 9(1) 22 BBauG)
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
- überbaubare Grundstücksfläche
- Kinderspielplatz (6-12 Jahre)
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) 25a BBauG)
- A — anzupflanzende Bäume (§ 9(1) 25a BBauG)
- zu erhaltende Bäume (§ 9(1) 25b BBauG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudestellung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16(4) BauNVO)
- Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9(1) 21 BBauG)
- G/F/L — mit Geh-, Fahr-, Leitungsrecht

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG)
- Q — Quellenschutz gemäß VO vom 23.6.1967 gesamter räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt dem Quellenschutz: Zone IIa+IIIa
- ND — als Naturdenkmäler geschützte Bäume

DARSTELLUNG DES BESTANDES

- Flurgrenze, Flurstücksgrenze
- 47 — Flurstücksnumer
- Gebäude mit Wohnnutzung
- mit sonstiger Nutzung
- 7 — Gebäudenummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgrund des § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)

(1) Allgemeine Wohngebiete (WA, § 4 BauNVO)

1.1 Die gemäß § 4 Abs.3 Nr.1 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind allgemein zulässig (§ 1 Abs.6 Nr.2 BauNVO).

Hinweis: In allgemeinen Wohngebieten (WA) sind damit allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Beherbergungsbetriebe,
5. Räume für freie Berufe.

1.2 Von den nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, werden die Nutzungen nach den Nrn.2 und 4 bis 6, Sonstige, das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung, nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).

Hinweis: In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

(2) Kerngebiet (MK, § 7 BauNVO)

2.1 Im Kerngebiet (MK) östlich der Rauchstraße - nicht jedoch im Kerngebietsteil (MK) Rauchstraße/Ecke Rathausstraße - und an Brunnenstraße und Straße Am Alten Fritz sind von den nach § 7 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen die Nutzungen nach den Nrn.3 bis 5, Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, nicht zulässig (§ 1 Abs.5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.8 BauNVO).

2.2 Im Kerngebiet (MK) ist oberhalb des Erdgeschosses die in § 7 Abs.2 Nr.7 BauNVO genannte Nutzung, Sonstige Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses, zulässig (§ 7 Abs.2 Nr.7 BauNVO).

2.3 Im Kerngebietsteil (MK) Rauchstraße/Ecke Rathausstraße ist die in § 7 Abs.2 Nr.5 BauNVO genannte Nutzungsart, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, unzulässig (§ 1 Abs.5 BauNVO).

Hinweis: In sämtlichen Kerngebieten (MK) sind allgemein zulässig:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
4. sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses.
5. Gebäude für freie Berufe.

Im Kerngebiet (MK) Rauchstraße/Ecke Rathausstraße sind außerdem allgemein zulässig:

7. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2.4 Die nach § 7 Abs.3 Nr.1 BauNVO zulässige Ausnahme, Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs.2 Nr.5 BauNVO fallen, wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).

Hinweis: In sämtlichen Kerngebieten (MK) sind ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs.2 Nrn.6 und 7 BauNVO fallen; das sind alle Wohnungen, die keine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter oder sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses sind.

(3) Maß der baulichen Nutzung

Im Einzelfall können von der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) Ausnahmen zugelassen werden, wenn die festgesetzte Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird (§ 17 Abs.5 BauNVO).

(4) Bauweise, abweichend (§ 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a) dürfen Gebäude untereinander und zu den Grundstücksgrenzen ohne Abstand errichtet werden (§ 22 Abs.4 BauNVO).

(5) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

5.1 Für die straßenseitige Begrenzung der überbaubaren Flächen an Rauchstraße, Brunnenstraße und Straße Am Alten Fritz werden in Teilabschnitten geschoßweise unterschiedlich Baulinien und Baugrenzen festgesetzt:

- Im Erdgeschoß gilt die Baugrenze;
- Oberhalb des Erdgeschosses bis zu der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlage der obersten Geschoßdecke gilt die Baulinie;
- Ist nur eine Baulinie festgesetzt, gilt im Erdgeschoß eine Baugrenze

(§ 23 Abs.1 BBauG).

5.2 An der Brunnenstraße zwischen Straße Am Alten Fritz und Bäckerstraße werden geschoßweise unterschiedlich Baugrenzen und Baulinien festgesetzt:

- Im Erdgeschoß gilt die hinter die Gebäudevorderkante zurückgesetzte Baugrenze;
- in den Obergeschossen gilt die Baulinie

(§ 23 Abs.1 BauNVO).

5.3 Wird die überbaubare Fläche in der Planzeichnung durch Baugrenzen gegliedert, so gilt die Baugrenze nur jeweils oberhalb der angrenzenden überbaubaren Teilflächen mit der festgesetzten geringeren Höhe für die oberste Geschoßdecke (§ 23 Abs.1 BauNVO).

5.4 Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen an Gebäudeseiten, für die eine Baulinie festgesetzt ist, kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Grundfläche senkrecht zur Baulinie gemessen, nicht mehr als 2,00 m tief und parallel zur Baulinie gemessen nicht mehr als 5,00 m breit ist (§ 23 Abs.2 BauNVO).

5.5 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen keine Anlagen oder Einrichtungen für die Kleintierhaltung errichtet werden (§ 23 Abs.5 BauNVO i.V.m. § 14 Abs.1 BauNVO).

(6) Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 BBauG)

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind die längeren Gebäudeachsen der Hauptgebäude parallel und die kürzeren senkrecht zu dem in der Planzeichnung festgesetzten Planzeichen ⟷ anzuordnen. Abweichungen bis 10° von der Richtung des Planzeichens sind zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG).

(7) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

7.1 Von den in der Planzeichnung festgesetzten Höhen für oberste Geschoßdecke und First darf in unterschiedlichem Umfang bis 1 m abgewichen werden, allerdings nur in gleicher Weise, d.h. z.B. bei höherer Lage der obersten Geschoßdecke auch höhere Lage des Firstes (§ 16 Abs.3 BauNVO).

7.2 Von der in der Planzeichnung als Höchstwert festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, z.B. max. 114.0 NN ist eine Abweichung nach unten uneingeschränkt zulässig (§ 16 Abs.3 BauNVO).

(8) Erhaltung baulicher Anlagen (§ 39h BBauG)

Die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen auf dem Eckgrundstück Brunnenstraße/Rauchstraße, Brunnenstrasse 14, Flurstück 51/2, und den Grundstücken Brunnenstraße 15, Flurstück 50/2; 16, Flurstück 48/2; 18, Flurstück 41; 19, Flurstück 42, und 20, Flurstück 43/4, darf nur versagt werden, wenn sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt prägen oder von städtebaulicher Bedeutung sind.

(9) Stellplätze und Garagen

9.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren und der dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 23 Abs.5 BauNVO).

9.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen für mehr als 10 Stellplätze oder Garagen unzulässig (§ 9 Abs.1 Nr.4 BBauG i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO).

(10) Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a BBauG)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind abschirmende Pflanzungen anzulegen und dauernd zu erhalten. Die Gesamttiefe der Pflanzung darf zwei Meter nicht unterschreiten (§ 9 Abs.1 Nr.25a BBauG).

(11) Anzupflanzende Bäume (§ 9 Abs.1 Nr.25a BBauG)

An den in der Planzeichnung angegebenen Standorten (Kreis mit A) sind hochwachsende einheimische Laubbäume anzupflanzen, zu erhalten und ggf. nachzupflanzen. Vorgeschlagen werden:

- Linde — tilia parvifolia oder tilia cordata
- Rotbuche — fagus silvatica
- Blutbuche — fagus silvatica tricolor
- Ahorn — acer platanoides

(§ 9 Abs.1 Nr.25a BBauG).

(12) Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs.1 Nr.25b BBauG)

Die an den in der Planzeichnung angegebenen Standorten (Kreis) vorhandenen und nicht bereits durch die Verordnung über die Naturdenkmale im Landkreis Hameln-Pyrmont vom 15.09.1964 geschützten Bäume sind zu erhalten und ggf. nachzupflanzen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BBauG).

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Bad Pyrmont hat in seiner Sitzung am 03.06.1976 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.49.0. "Östlich der Rauchstraße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs.1 BBauG am 09.06.1976 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Pyrmont, den 20. Oktober 1981

Siegel — gez. Möller (Möller) Stadtdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Auftrage der Stadt Bad Pyrmont ausgearbeitet vom

Institut für Stadt- und Regionalplanung Hannover
ISR

Hannover, den 20. Juni 1981

gez. v.Lange (v. Lange) Planverfasser

Der Rat der Stadt Bad Pyrmont hat den Bebauungsplan Nr. 1.49.0. "Östlich der Rauchstraße", nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Abs.6 BBauG in seiner Sitzung am 27.08.1981 als Satzung gemäß § 10 BBauG sowie die Begründung beschlossen.

Bad Pyrmont, den 20. Oktober 1981

Siegel — gez. Möller (Möller) Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Bad Pyrmont ist den in der Genehmigungsverfügung vom 28.12.1983 Az.: 61.2-1/1.49.0-15/82 Ha/No aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am 3. Februar 1983 beigetreten.

Bad Pyrmont, 27.08.1984

Siegel — gez. Möller (Möller) Stadtdirektor

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

Bad Pyrmont, den 27.08.1984

Siegel — gez. Möller (Möller) Stadtdirektor

Kartengrundlage: Flurkartenwerk
Gemarkung Bad Pyrmont
Flur 7
Gemarkung Oesdorf
Flur 1
Maßstab 1:500

Die Vervielfältigungserlaubnis wurde der Stadt Bad Pyrmont vom Katasteramt Hameln erteilt am 30.09.1981. Az.: V1 292/81.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1.49.0 die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.09.1981).

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 13. November 1981

Katasteramt Hameln

Siegel — i.V. gez. Lange (Lange) Vermessungsoberrat

Der Rat der Stadt Bad Pyrmont hat in seiner Sitzung am 29.05.1981 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs.6 BBauG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, wurden gemäß § 2a Abs.6 BBauG am 12.06.1981 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben gemäß § 2a Abs.6 BBauG öffentlich ausgelegen vom 25.06.1981 bis 27.07.1981 einschließlich.

Bad Pyrmont, den 20. Oktober 1981

Siegel — gez. Möller (Möller) Stadtdirektor

Der Bebauungsplan Nr. 1.49.0. "Östlich der Rauchstraße", ist mit Verfügung des Landkreises Hameln-Pyrmont, Az: 61.2-1/1.49.0-15/82 Ha/No vom heutigen Tage gemäß § 11 BBauG i.V.m. § 6 Abs.2 – 4 BBauG ~~genehmigt~~, unter Ausschluß der textlichen Festsetzung Nr. 3.1, mit Maßgabe und Auflagen genehmigt.

Hameln, den 28. Dezember 1982

Siegel — Landkreis Hameln-Pyrmont i.A. gez. Marten (Marten)

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 02.03.1983 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 02.02.1983 rechtsverbindlich geworden.

Bad Pyrmont, den 07.09.1984

Siegel — gez. Möller Stadtdirektor

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vorliegende Ablichtung mit der Urschrift des Bebauungsplans Nr. 1.49.0. "Östlich der Rauchstraße", bestehend aus:
- Planzeichnung
- Textlichen Festsetzungen neben der Planzeichnung,
übereinstimmt.

Die Beglaubigung wird zur Vorlage bei ... erteilt.

Diese Ablichtung besteht aus: 1 Blatt.

Bad Pyrmont, den 07.09.1984

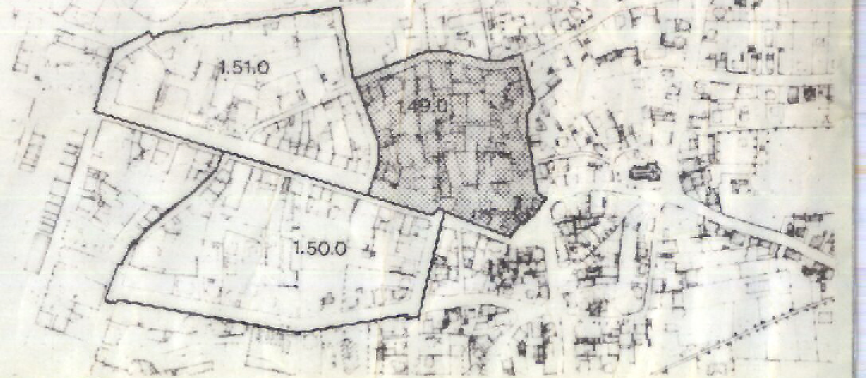
Siegel — Der Stadtdirektor i.A. Steinmeyer (Stadtoberamtsrat)

STADT BAD PYRMONT

LANDKREIS HAMELN/PYRMONT

BEBAUUNGSPLAN 1.49.0 ›ÖSTLICH DER RAUCHSTRASSE‹

0 5 10 25 50 — M. 1:500



M.1:5000