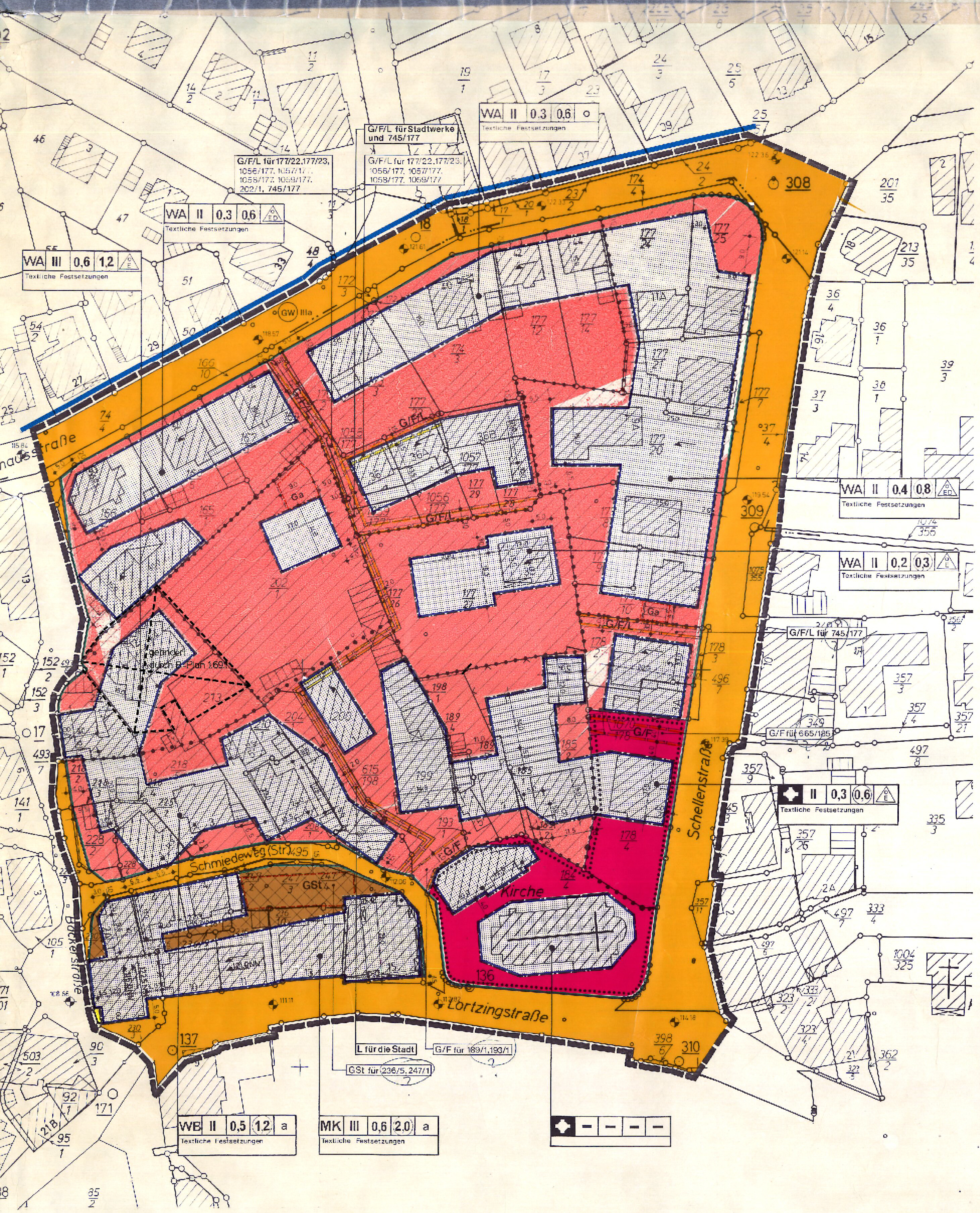
1.69.0



PRÄAMBEL

Der Rat der Stadt Bad Pyrmont, Landkreis Hameln-Pyrmont, hat aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. 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), der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 23. Juli 1973 (Nds.GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes zur Bereinigung des Niedersächsischen Straf- und Ordnungswidrigkeitenrechts vom 05. Dezember 1983 (Nds.GVBl. S. 281) in Verbindung mit § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19. Juni 1978 (Nds.GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 22. Dezember 1982 (Nds.GVBl. S. 545), und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22. Juni 1982 (Nds.GVBl. S. 229) diesen Bebauungsplan Nr. 1.69.0 "Oesdorfer Kirche" bestehend aus:

Planzeichnung und nachstehenden Textlichen Festsetzungen

§ 1 Planungsrechtliche Festsetzungen und
§ 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung)

in seiner Sitzung am 03. Oktober 1985 als Satzung beschlossen.

Bad Pyrmont, 27. November 1985

Siegel

gez. Drinkuth
(Drinkuth)
Bürgermeister

gez. Möller
(Möller)
Stadtdirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S.833)

NUTZUNGSSCHABLONE

MK II 1,0 1,6 / Textl. Fests. — z.B. Kerngebiet, 2 Vollgeschosse, Höchstwert, GRZ 1,0, GFZ 1,6, abweichende Bauweise, Hinweis auf textliche Festsetzungen

Planzeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG, §§ 1 bis 11 BauNVO
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
WB	Besondere Wohngebiete	§ 4a BauNVO
MK	Kerngebiete	§ 7 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG, §§ 16 bis 21 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze	§ 18 BauNVO, § 2 Abs.6 NBauO
0,2	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 BauNVO
(0,4)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	§ 20 BauNVO
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs.2 BauNVO
E	Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs.2 BauNVO
ED	Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser	§ 22 Abs.2 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	§ 22 Abs.4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs.3 BauNVO
	Überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 BauNVO
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr.5 BBauG
	Flächen für den Gemeinbedarf	
	Gebäude und Einrichtungen für kirchliche Zwecke	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BBauG
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	

SONSTIGE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE — § 9 BBauG

Planzeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs.1 Nrn.4 und 22 BBauG
Ga	Garagen	§ 9 Abs.1 Nr.4 BBauG
GSt	Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 Abs.1 Nr.22 BBauG
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs.1 Nr.21 BBauG
G	- Gehrechte	
F	- Fahrrechte	
L	- Leitungsrechte	
308 m ü.NN	Höhenlage der Verkehrsfläche ü.NN.	§ 9 Abs.2 BBauG
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs.7 BBauG
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs.4 BauNVO, § 16 Abs.5 BauNVO
	Stellung der baulichen Anlagen (s.Textl.Fests.)	§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG
156 m über NN	Höhe baulicher Anlagen Firsthöhe ü.NN	§ 16 Abs.3 BauNVO
199 m über NN	Höhe baulicher Anlagen Traufhöhe ü.NN.	§ 16 Abs.3 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Firsthöhen	§ 16 Abs.3 BauNVO
GW	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	

DARSTELLUNG DES BESTANDES

Planzeichen	Bedeutung
	Flurgrenze, Flurstücksgrenze
317	Flurstücksnummer
	Gebäude mit Wohnnutzung
	Gebäude mit sonstiger Nutzung
10	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) Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs.2 BauNVO)

(1.1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die nach § 4 Abs.2 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" allgemein zulässig (§ 1 Abs.6 Nr.2 BauNVO i.V.m. § 4 Abs.3 BauNVO).

(1.2) Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) nach § 4 Abs.3 Nr.2 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" und "Tankstellen" sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO i.V.m. § 4 Abs.3 BauNVO).

(1.3) Die in besonderen Wohngebieten (WB) nach § 4a Abs.3 Nr.2 und 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen "Vergnügungsstätten" und "Tankstellen" sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO i.V.m. § 4a Abs.3 BauNVO).

Im besonderen Wohngebiet (WB) sind nur Gewerbebetriebe mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von höchstens:

tags : $L_{WA",t}$ = 55 dB(A),
nachts: $L_{WA",n}$ = 40 dB(A)

zulässig
(§ 4a Abs.1 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO).

(1.4) Im Kerngebiet (MK) sind von den nach § 7 Abs.2 BauNVO zulässigen Nutzungsarten nur zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- sonstige Wohnungen oberhalb des ersten Obergeschosses

(§ 1 Abs.4, 5 und 9 BauNVO i.V.m. § 7 Abs.2 BauNVO).

(1.5) Im Kerngebiet (MK) sind oberhalb des ersten Obergeschosses von den in Ziffer 1.4 genannten Nutzungsarten nur zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Sonstige Wohnungen

(§ 1 Abs.7 und 9 BauNVO i.V.m. § 7 Abs.2 und 3 BauNVO).

(1.6) Im Kerngebiet (MK) sind von den nach § 7 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

(§ 1 Abs.5 und 9 BauNVO).

(2) Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

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

(3) Abweichende Bauweise (a) (§ 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude untereinander und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ohne Abstand errichtet werden, wenn innerhalb einer Bautiefe von 10 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, keine geschlossenen Gebäudefassaden über insgesamt 35,0 m Länge entstehen; Abstände zwischen Gebäuden dürfen - entsprechend der vorhandenen Bebauung - nicht mehr als 4,50 m betragen (§ 22 Abs.4 BauNVO).

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

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind die längeren Gebäudeseiten 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).

(5) Stellplätze und Garagen

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

§ 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung)

aufgrund des § 56 Nds. Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 23. Juli 1973 (Nds. GVBl S. 259), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes zur Bereinigung des Niedersächsischen Straf- und Ordnungswidrigkeitenrechts vom 05. Dezember 1983 (Nds.GVBl. S. 281).

(6) Fassaden (§ 56 Nr.1 NBauO)

Für sichtbare Außenwandflächen ist in allgemeinen und besonderen Wohngebieten (WA und WB) und im Kerngebiet (MK) nur Putz zulässig.

Folgende Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne sind für Fassaden zulässig:

von 9001 (cremeweiß)	aus Farbreihe weiß
über 1013 (perlweiß)	aus Farbreihe gelb
bis 1014 (elfenbein)	aus Farbreihe gelb.

Folgende Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne sind für gegliederte Fassaden nur zusammen mit den bereits genannten Farbtönen zulässig, um Teilflächen farblich gegeneinander abzusetzen:

von 1016 (schwefelgelb)	aus Farbreihe gelb
über 1012 (zitronengelb)	aus Farbreihe gelb
über 1027 (currygelb)	aus Farbreihe gelb
bis 6017 (maigrün)	aus Farbreihe grün.

Bei Fassaden mit sichtbarer Fachwerkkonstruktion sind die Holzteile farblich von den übrigen Fassadenflächen abzusetzen.

Die Verwendung von:

- lasierend gestrichenem Holz
- Metallen, ohne glänzende Oberflächen

für untergeordnete Bauteile und Verkleidungen sowie für die Gestaltung der Schaufensterzone ist zulässig.

Folgende Farbtöne für Holzfachwerke, untergeordnete Bauteile und Verkleidungen nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne sind zulässig:

von 8000 (grünbraun)	aus Farbreihe braun
über 8014 (sepiabraun)	aus Farbreihe braun
bis 8022 (schwarzbraun)	aus Farbreihe braun.

Die Verwendung von Sichtbeton ist nur für Balken und Stützen zulässig.

(7) Schaufenster (§ 56 Nr.1 NBauO)

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig.

(8) Gebäudehöhe (§ 56 Nr.1 NBauO)

(8.1) Die zulässige Höhe der Traufe wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans in Meter (m) über Normalnull (UNN) über dem Planzeichen ◄— festgesetzt (z.B. 112,5 für eine Traufhöhe von 112,5 m UNN). Traufe im Sinne dieser Satzung ist die Schnittlinie zwischen aufgehender Außenwandfläche und Dachfläche.

(8.2) Die Höhe des Firstes wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans in Meter (m) über Normalnull (UNN) über dem Planzeichen ◄— festgesetzt (z.B. 116,5 für eine Firsthöhe von 116,5 m UNN).

First im Sinne dieser Festsetzung ist die horizontal verlaufende Schnittlinie von zwei Dachflächen.

(8.3) Von der festgesetzten Höhe für Traufe und First darf nur in gleicher Weise, jedoch in unterschiedlichem Umfang bis 1 m abgewichen werden, d.h. z.B. bei höherer Traufe auch höherer First.

(9) Dächer (§ 56 Nr.1 NBauO)

(9.1) An öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Gebäude mit Dächern zulässig, deren Neigung zwischen 15 und 50° beträgt.

Die Neigung von Dachflächen, die auf einen gemeinsamen First zulaufen, muß gleich sein.

(9.2) Als Dachformen sind nur Dächer mit einem First zulässig. Nebendächer sind nur zulässig, wenn ihre Grundflächen insgesamt nicht größer sind als die halbe Grundfläche der ihnen zugewandten Fläche des Hauptdachs. Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn die Grundflächen insgesamt nicht größer sind als 1/3 der Grundfläche der ihnen zugewandten Fläche des Hauptdaches. Nebendächer dürfen die Giebellinie von Satteldächern und Dachaufbauten dürfen die Giebel- und Trauflinie nicht anschneiden.

(9.3) Der First ist parallel zu dem in der Planzeichnung eingetragenen Planzeichen ◄— (Stellung der baulichen Anlage) anzuordnen. Abweichungen bis 10° von der Richtung des Planzeichens sind zulässig.

(10) Werbeanlagen, Warenautomaten (§ 56 Nr.2 NBauO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung auf den den Straßen zugewandten Gebäudeseiten zulässig.

Unzulässig sind:

- Großflächenwerbung mit einer Fläche von mehr als 4,0 m²
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- Lichtwerbung in grellen Farben.

Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) sind nur am Erdgeschoß eines Gebäudes zulässig.

Parallel zur Gebäudefassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) sind nur am Erd- und 1. Obergeschoß zulässig.

Warenautomaten sind in Vorgärten nicht zulässig.

(11) Einfriedungen (§ 56 Nr.3 NBauO)

Vorgärten sind einzufrieden. Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,20 m sein.

Als Einfriedungen sind nur zulässig:

- Zäune aus senkrechten Latten
- Hecken
- Metallgitter in Verbindung mit Mauern
- Drahtzäune in Verbindung mit Hecken
- Natursteinmauern, allein oder in Verbindung mit Zäunen aus senkrechten Latten, Metallgittern oder Hecken.

(12) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs.3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der Ziffern 6 - 13 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs.5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-- DM geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Bad Pyrmont hat in seiner Sitzung am 30.04.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.69.0 "Oesdorfer Kirche" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs.1 BBauG am 19.06.1981 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Pyrmont, 27. November 1985

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, 26. Juni 1985

gez. v. Lange
(v. Lange)
Planverfasser

Der Rat der Stadt Bad Pyrmont hat in seiner Sitzung am 04.07.1985 dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 10.07.1985 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben gemäß § 2a Abs.6 BBauG öffentlich ausgelegen vom 22.07.1985 bis 23.08.1985 einschließlich.

Bad Pyrmont, 27. November 1985

Siegel

gez. Möller
(Möller)
Stadtdirektor

Der Bebauungsplan Nr. 1.69.0 "Oesdorfer Kirche" ist mit Verfügung des Landkreises Hameln-Pyrmont, Az: 51.2-1/1.69.0-12/86 vom heutigen Tage gemäß § 11 BBauG i.V.m. § 6 Abs.2 - 4 BBauG genehmigt.

Hameln, 05.09.1986

Siegel

Landkreis Hameln-Pyrmont
I.A.

gez. Haupt
(Haupt)
Baurat

Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1.69.0 "Oesdorfer Kirche" ist gemäß § 12 BBauG ortsüblich am 06.10.1986 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 06.10.1986 rechtsverbindlich geworden.

Bad Pyrmont, 16.10.1986

Siegel

gez. Möller
(Möller)
Stadtdirektor

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vorliegende Ablichtung mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 1.69.0 "Oesdorfer Kirche", bestehend aus:

Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen neben der Planzeichnung,

übereinstimmt.

Die Beglaubigung wird zur Vorlage bei ... erteilt.

Diese Ablichtung besteht aus:
1 Blatt.

Bad Pyrmont, 16.10.1986

Siegel

Der Stadtdirektor
I.A.

( )

Kartengrundlage: Flurkartenwerk
Gemarkung Bad Pyrmont
Flur 5
Gemarkung Oesdorf
Flur 1 und 2
Maßstab: 1:500

Die Vervielfältigungserlaubnis wurde der Stadt Bad Pyrmont vom Katasteramt Hameln erteilt am 18.12.1985, Az: VI-383/77.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1.69.0 die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.02.1986).

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, 27.03.1986

Katasteramt Hameln
~~I.A.~~

Siegel

gez. Benkendorff
~~(Lange)~~
~~Vermessungsoberrat~~
Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt Bad Pyrmont hat den Bebauungsplan Nr. 1.69.0 "Oesdorfer Kirche" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Abs.6 BBauG in seiner Sitzung am 03.10.1985 als Satzung gemäß § 10 BBauG sowie die Begründung beschlossen.

Bad Pyrmont, 27. November 1985

Siegel

gez. Möller
(Möller)
Stadtdirektor

~~Der Rat der Stadt Bad Pyrmont ist den in der Genehmigungsverfügung vom ... aufgeführten Auflagen in seiner Sitzung am ... beigetreten.~~

~~Bad Pyrmont,~~

~~Siegel~~

(Möller)
Stadtdirektor

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

Bad Pyrmont, 15.06.1987

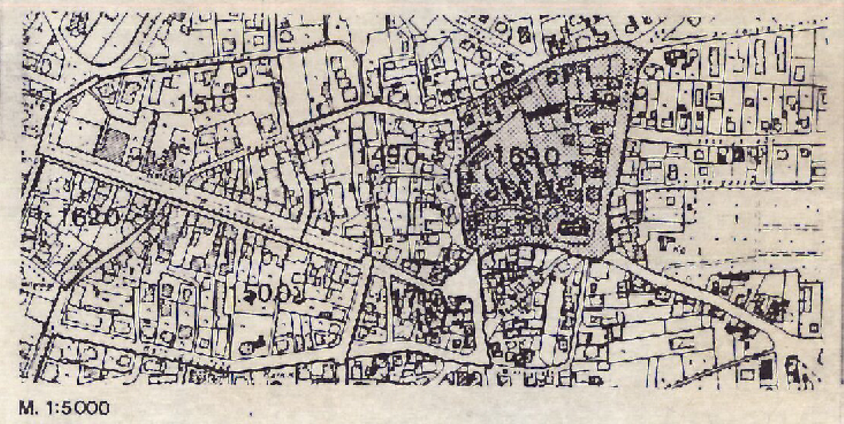
Siegel

gez. Möller
(Möller)
Stadtdirektor

STADT BAD PYRMONT
LANDKREIS HAMELN / PYRMONT
BEBAUUNGSPLAN 1.69.0
›OESDORFER KIRCHE‹

0 5 10 25 50

M. 1: 500



M. 1:5000

Institut für Stadt- und Regionalplanung Hannover
ISR