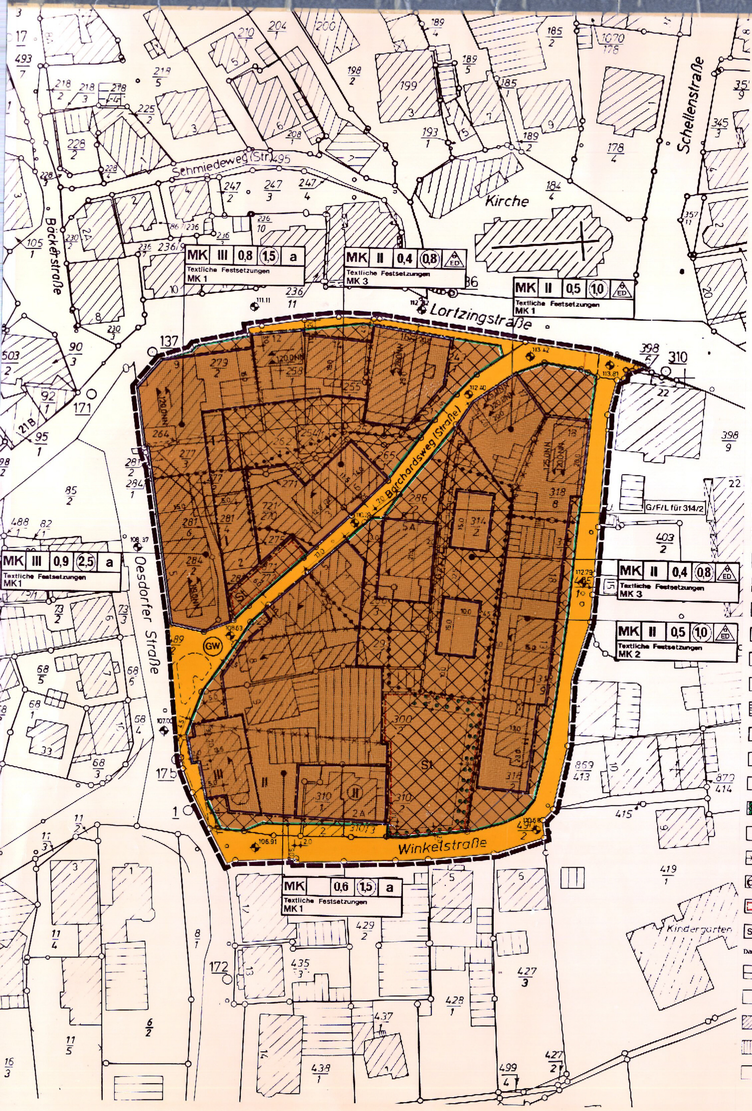
1.70.0



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 (1,0) +
Kerngebiet
2 Vollgeschosse, Höchstgrenze
GRZ 1,0
GFZ 1,0
Abweichende Bauweise
Hinweis auf textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BBauG, §§ 1 bis 11 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 — §§ 17 und 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

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

Verkehrsflächen — § 9 Abs.1 Nr.11 BBauG

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke — § 9 BBauG

Höhenlage der Verkehrsfläche ü.NN. — § 9 Abs.2 BBauG und 6

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 (siehe Textliche Festsetzungen) — § 9 Abs.1 Nr.2 BBauG

Höhe baulicher Anlagen Firsthöhe ü.NN — § 16 Abs.3 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen Traufhöhe ü.NN — § 16 Abs.3 BauNVO

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs.1 Nr.21 BBauG

G – Gehrechte

F – Fahrrechte

L – Leitungsrechte

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — § 9Abs.1 Nr.25a BBauG

Zu erhaltende Bäume — § 9Abs.1 Nr.25b BBauG

Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen — § 9 Abs. 1 Nr.2 BBauG

GW Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen — § 9 Abs.1 Nrn.4 und 22 BBauG

St Stellplätze — § 9 Abs. 1 Nr.4 BBauG

Darstellung des Bestandes

Flurgrenze, Flurstücksgrenze

127 Flurstücksnummer

Gebäude mit Mehrnutzung

Gebäude mit sonstiger Nutzung

Gebäudenummer

PRÄAMBEL

Der Rat der Stadt Bad Pyrmont, Landkreis Hameln-Pyrmont, hat aufgrund des § 1 Abs.1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BauGB) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Erste Gesetz zur Bereinigung des Bundesbaurechts vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265), der §§ 56 und 57 des Niedersächsischen Baugesetzes (NBauG) vom 23. Juni 1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch das Fünfte Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung vom 11. April 1986 (Nds. GVBl. S. 103), in Verbindung mit § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVBauGB) vom 19. Juni 1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 22. Dezember 1982 (Nds. GVBl. S. 345) und §§ 5 und 49 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das Neunte Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und der Niedersächsischen Landesverordnung über Baustellenverordnung vom 10. Mai 1986 (Nds. GVBl. S. 140), diesen Bebauungsplan Nr. 1.70.0 "Borchardsweg/Winkelstrasse", bestehend aus:

Planzeichnung und nachstehenden textlichen Festsetzungen,

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

in seiner Sitzung am 18.12.1986 als Satzung beschlossen.

Bad Pyrmont, 20.06.1987

Siegel

gez Dinkuth
(Dinkuth)
Bürgermeister

gez Müller
(Müller)
Stadtdirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(1) Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG i.V.m. § 1 Abs.2 BauNVO)

Kerngebiet (MK) (§ 7 BauNVO)

Das Kerngebiet (MK) im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist gemäß § 1 Abs.4 Nr.1 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert.

(1.1) In den Kerngebietsteilen (MK 1) an der Oesdorfer Straße und der Lortzingstraße sind von den in § 7 Abs.2 BauNVO aufgeführten Nutzungen nur zulässig:

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

(§ 1 Abs.4 Nr.1 BauNVO i.V.m. § 7 Abs.2 BauNVO).

(1.2) Im Kerngebietsteil 2 (MK 2) an der Winkelstraße sind von den in § 7 Abs.2 BauNVO aufgeführten Nutzungen nur zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses

(§ 1 Abs.4 Nr.1 BauNVO i.V.m. § 7 Abs.2 BauNVO).

(1.3) In den Kerngebietsteilen (MK 3) beiderseits des Borchardtsweges sind von den in § 7 Abs.2 BauNVO aufgeführten Nutzungen nur zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (dies gilt nur für die Flurstücke 721/276, 271, 262/1 und 264/2, Gemarkung Oesdorf, Flur 1, soweit sie als Überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen sind.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses

(§ 1 Abs.4 Nr.1 BauNVO i.V.m. § 7 Abs.2 BauNVO).

(1.4) In den Kerngebietsteilen (MK 3) beiderseits des Borchardtsweges ist die in § 7 Abs.2 Nr.3 genannte Nutzung "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" nur ausnahmsweise zulässig.
(§ 1 Abs.5 BauNVO i.V.m. § 7 Abs.2 Nr.3 BauNVO).

(1.5) In den Kerngebietsteilen 2 und 3 (MK 2+3) an der Winkelstraße und beiderseits des Borchardtsweges sind die nach § 7 Abs.3 Nr.2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, die nicht unter Abs.2 Nr.6 und 7 fallen' allgemein zulässig.
(§ 1 Abs.4 Nr.1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.6 Nr.2 BauNVO).

(1.6) Im Kerngebiet (MK) ist die in § 7 Abs.2 Nr.6 BauNVO aufgeführte Nutzung 'Tankstellen' im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen' nicht zulässig.
(§ 1 Abs.5 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 m Länge entstehen; Abstände zwischen Gebäuden dürfen - entsprechend der vorhandenen Bebauung - nicht mehr als 4,50 m betragen.
(§ 22 Abs.4 BauNVO).

(4) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs.1 BauNVO)

Es wird die überbaubare Fläche in der Planzeichnung durch Baugrenzen (gestrichelt), so daß die Baugrenze nur soweit überhalb der angrenzenden Überbaubaren Teilfläche mit der festgesetzten Vollgeschoßzahl höchstens zulässigen Zahl der Vollgeschosse.
(§ 23 Abs. 1 BauNVO).

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

Innerhalb der Überbaubaren Flächen sind die längeren Gebäudeseiten der Hauptgebäude parallel und die Firstrichtung senkrecht zu den in der Planzeichnung festgesetzten Planzeichen ▲——▲ anzuordnen. Abweichungen bis 10° von der Richtung des Planzeichens sind zulässig.

Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen gilt nicht für die Stellung von Garagen gemäß § 12 und baulichen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO.
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG).

(6) Garagen (§ 9 Abs.1 BBauG)

Garagen sind nur innerhalb der Überbaubaren Flächen zulässig.
(§ 23 Abs.5 BauNVO).

(7) Fassaden (§ 56 Nr.1 NBauO)

Für sichtbare Außenwandflächen ist nur Putz zulässig.

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

von Cremeweiß	(9001)	aus Farbreihe weiß
über perlweiß	(1013)	aus Farbreihe gelb
bis elfenbein	(1014)	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 schwefelgelb	(1016)	aus Farbreihe gelb
über zitronengelb	(1012)	aus Farbreihe gelb
über currygelb	(1027)	aus Farbreihe gelb
bis maigrün	(6017)	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 grünbraun	(8000)	aus Farbreihe braun
über sepiabraun	(8014)	aus Farbreihe braun
bis schwarzbraun	(8022)	aus Farbreihe braun.

Für Sockel ist die Verwendung von Sandstein zulässig.

Nur für konstruktive und gliedernde Bauteile, wie z.B. Pfeiler, Stützen, Balken, Stürze, ist die Verwendung von Sichtbeton zulässig.

(8) Schaufenster (§ 56 Nr.1 NBauO)

Schaufenster sind nur im E-Dgeschoß zulässig.

(9) Gebäudehöhe (§ 56 Nr.1 NBauO)

(9.1) Gebäudehöhe - Höhe der Traufe (§ 56 Nr.1 NBauO)

Die zulässige Höhe der Traufe wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans in Meter (m) über Normalnull (NN) über dem Planzeichen ▲——▲ festgesetzt (z.B. 112,5 für eine Traufhöhe von 112,5 m NN). Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche.

(9.2) Gebäudehöhe - Höhe der Firstes (§ 56 Nr.1 NBauO)

Die Höhe des Firstes wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans in Meter (m) über Normalnull (ÜNN) über dem Planzeichen ▲——▲ festgesetzt (z.B. 116,5 für eine Firsthöhe von 116,5 m ÜNN). First im Sinne dieser Festsetzung ist die horizontal verlaufende Schnittlinie von zwei Dachflächen.

(9.3) Abweichungen von der festgesetzten Gebäudehöhe

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.

(10) Dächer (§ 56 Nr.1 NBauO)

(10.1) 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.

(10.2) 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 Hauptdaches. 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 Firstlinie des Daches nicht überschreiten.

(10.3) Der First ist parallel zu den in der Planzeichnung eingetragenen Planzeichen ▲——▲ festgesetzt anzuordnen. Abweichungen bis 10° von der Richtung des Planzeichens sind zulässig.

(11) 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 (Flächenwerbung) sind nur am Erd- und 1. Obergeschoß zulässig.

Warenautomaten sind in Vorgärten nicht zulässig.

(12) 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
- Drahtzäune in Verbindung mit Hecken
- Natursteinmauern, allein oder in Verbindung mit Zäunen aus senkrechten Latten oder Hecken.

(13) Ordnungswidrigkeiten (§ 91 NBauO)

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 8 - 12 dieser Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 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 18.12.1986 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.70.0 "Borchardsweg/Winkelstrasse" beschlossen.

Bad Pyrmont, 20.06.1987

Siegel — gez Müller (Müller) Stadtdirektor

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

Institut für Stadt- und Regionalplanung Hannover ISR

Hannover, 05. Februar 1987

gez Lasperyl (Lasperyl) Planverfasser

Der Rat der Stadt Bad Pyrmont hat den Bebauungsplan Nr. 1.70.0 "Borchardsweg/Winkelstraße" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Abs.6 Abs.1 in seiner Sitzung am 18.12.1986 und 22.04.1987 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Bad Pyrmont, 20.06.1987

gez Müller (Müller) Stadtdirektor — Siegel

Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 1.70.0 "Borchardsweg/Winkelstraße" hat gemäß § 12 BBauG mit Verfügung vom 23.12.1987 - 314.21-21170.0 - 21/87 - der Bezirksregierung Hannover bestätigt.

Hannover, 23.12.1987

gez Müller (Müller) Stadtdirektor — Siegel

Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 1.70.0 "Borchardsweg/Winkelstraße" hat gemäß § 12 BBauG mit Verfügung vom 23.12.1987 - 314.21-21170.0 - 21/87 - der Bezirksregierung Hannover bestätigt.

Hannover, 23.12.1987

gez Müller (Müller) Stadtdirektor — Siegel

Der Bebauungsplan hat gemäß § 12 BBauG vom 15.02.1988 bis 15.03.1988 öffentlich ausgelegen.

Bad Pyrmont, 16.03.1988

gez Müller (Müller) Stadtdirektor — Siegel

Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BBauG mit Verfügung vom 07.03.1988 - 314.21-21170.0 - 21/87 - aufgefordert worden.

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs.3 BauGB wird innerhalb der Auflagenfrist nicht geltend gemacht.

Hameln, den 17.03.1988

Landkreis Hameln-Pyrmont
Der Oberkreisdirektor
In Auftrage
gez Müller
(Müller)
Kreisdirektor

Siegel

Der Rat der Stadt Bad Pyrmont hat die Anregungen und Bedenken gemäß § 2a Abs.6 Abs.2 BauGB am 18.12.1987 erörtert.

Bad Pyrmont, 29.06.1988

gez Müller (Müller) Stadtdirektor — Siegel

Die Übereinstimmung des Inhalts dieser Planfertigung mit den Beschlüssen des Rates der Stadt Bad Pyrmont vom 18.12.1987 wird bescheinigt.

Bad Pyrmont, 29.06.1988

gez Müller (Müller) Stadtdirektor — Siegel

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 15.02.1988 genehmigt worden.

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs.3 BauGB wird innerhalb der Auflagenfrist nicht geltend gemacht.

Hameln, den 17.03.1988

Landkreis Hameln-Pyrmont
Der Oberkreisdirektor
In Auftrage
gez Müller
(Müller)
Kreisdirektor

Siegel

Die Erteilung der Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 27.07.1988 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 27.07.1988 rechtsverbindlich geworden.

Bad Pyrmont, den 19.09.1988

gez Müller — Siegel — Stadtdirektor

Hinweis zum Inkrafttreten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bad Pyrmont, den 09.10.1995

gez Demuth
Stadtdirektor

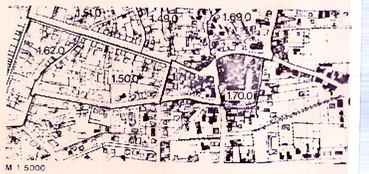
STADT BAD PYRMONT

LANDKREIS HAMELN / PYRMONT

BEBAUUNGSPLAN 1.70.0

›BORCHARDTSWEG / WINKELSTRASSE‹

0 5 10 25 50 M 1 500



M 1:5000

Institut für Stadt- und Regionalplanung Hannover ISR