

Planzeichnung



M. 1 : 1000

Textliche Festsetzungen

- 0. Rechtsgrundlagen
Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Niedersächsische Bauordnung in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05.11.2004 (Nds. GVBl. S. 404)
1.1 Art der baulichen Nutzung
In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende, nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig:
- Acker, Gärten, Obst- und Weinbau
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Festsetzung II* ist das zweite Vollgeschoss nur zulässig, wenn es das Dachgeschoss bildet.
1.2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeböschung, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
in Anwendung des § 19 (4) Satz 3 BauNVO nur um bis zu 25 v.H. überschritten werden.
1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 (9) u. § 23 (5) BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebengebäude und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen.
1.4 Größe der Grundstücke
(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten muss die Größe der Baugrundstücke mindestens 600 m² betragen (bei Doppelhäusern 300 m² je Doppelhaushälfte).
1.5 Traufhöhen der Gebäude
(§ 9 (2) BauGB)
1.5.1 Die Traufhöhen dürfen eine Höhe von 4,50 m über Bezugsebene nicht überschreiten.
1.5.2 Bezugsebene i.S. dieser Festsetzung ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes notwendigen Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte, gemessen an der Straßengrenze des Grundstückes.
1.5.3 Verändert sich die Geländehöhe von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so ist die Bezugsebene entsprechend um diese Höhendifferenz zu verändern. Dabei ist die Gebäude die Höhe der gewachsenen Geländeböschung an der der Verkehrsfläche zugewendeten Seite in der Mitte maßgebend.
1.6 Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses - Regenrückhaltebecken
(§ 9 (1) Nr. 14, 16 und 20 BauGB)
Innerhalb der ausgewiesenen Maßnahmenteile ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens in naturnaher Bauweise mit Zufahrt/Umfahrung zulässig. Das Becken ist zur Aufnahme des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers zu dimensionieren. Die übrigen Flächen sind mit einer Landschaftsgestaltung zu versehen, bzw. als Freifläche anzulegen (siehe 1.7.).
1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
1.7.1 Landschaftsgebietsbezeichnung auf öffentlicher Maßnahmenteile
Innerhalb der Maßnahmenteile sind 50% der nicht für die Anlage des festgesetzten Regenrückhaltebeckens einschl. Zufahrt/Umfahrung benötigten Flächen mit standortheimischen Blumen und Stauden zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzung soll aus ca. 50% Blumen und 50% Stauden bestehen. Strauchreihen sind in nord-südlicher Richtung anzuordnen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit artenreichem Landschaftsgras anzuhähen und extensiv zu pflegen.
Pflanzverband in der Fläche: 1,5 x 1,5 m
Pflanzqualitäten: Heister: 2xv, 20x, 25x cm
Straucher: 2xv, 80-, 100 cm
Es sind Gehölze aus der folgenden Pflanzenliste zu verwenden:
Blüme 1. Ordnung
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Fagus excelsior (Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Wittler-Linde)
Blüme 2. Ordnung
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Heibüchse)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia (Eibersche)
Straucher
Corylus avellana (Weißdorn)
Crataegus monogyna (Schlehe)
Prunus spinosa (Hunds-Rose)
Rosa canina (Sal-Weide)
Salix caprea (Schwarzer Holunder)
Sambucus nigra

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Allgemeine Wohngebiete (A-Typische Festsetzungen)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Grundflächenzahl (GFZ)
Gesamtbauzahl (GBZ)
BALWISEN BAULICHEN NUTZUNG
Zusätzlich sind im Bereich des Regenrückhaltebeckens an der Mittelwasserlinie einzelne Gruppen aus Eichen und Weiden zu pflanzen:
- Alnus glutinosa (Schwarz-Eiche)
- Salix alba (Silber-Weide)
- Salix caprea (Sal-Weide)
1.7.2 Baumfällungen auf privaten Grundstücken
Je angelegene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer mehrstämmiger Laubbau oder Obstbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Für die Laubbumpflanzungen sind folgende Arten vorzuziehen (Auswahl):
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Heibüchse)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Sorbus aucuparia (Eibersche)
Die Pflanzung hat als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit mindestens 16-18 cm Stammumfang zu erfolgen.
Für die Obstbumpflanzungen sind standortheimische Sorten der Obstbaumarten Apfel, Birne oder Kirsche anzupflanzen.
1.7.3 Baumfällungen auf öffentlichen Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Im Zuge der Planarbeiten „A“ und „B“ ist mindestens alle 20 m einseitig ein hochstämmiger Laubbau heimischer Art anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Geeignet sind folgende Arten:
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Pflanzgrößen: Einzelpflanze: 3xv, SU, 15-18 cm, mit Ballen
1.7.4 Einfriedungen
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Zur Aufrechterhaltung bodenmatter klimatologischer Strömungen sind die Einfriedungen der Grundstücke stromungsdurchlässig zu errichten.
1.7.5 Durchführung der Maßnahmen
Die unter 1.7.2 beschriebene Maßnahme ist durch die Bauherren spätestens 1 Pflanzperiode nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.
Die unter 1.7.1 und 1.7.3 beschriebenen Maßnahmen sind durch den Erschließungsberechtigten rechtzeitig durchzuführen, so dass sie zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließungsanlagen (Ergänzungsausschlüsse) abgeschlossen sind.
1.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Die festgesetzte Fläche ist mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Bad Pyrmont, zum Bau und Betrieb einer Abwasserleitung zu belasten (Anschluss eines Regenrückhaltebeckens an die Kanalisation).
HINWEISE
2.1 Grund- und Quellwassererschütz
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III C (enge Zone) des Quellerschutzbereiches Bad Pyrmont vom 23. Juni 1967. Die Schutzgebetsbestimmungen sind anzuhalten.
"Auf dem Stücke"
STADT BAD PYRMONT
BEBAUUNGSPLAN Nr. 1.104.0

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bad Pyrmont hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.08.2009 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
gez. Roeder, Bürgermeisterin

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.08.2009 öffentlich durch Veröffentlichung in den Pyrmont Nachrichten bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 12.08.2009 in Kraft getreten.
Bad Pyrmont, den 14.08.2009
gez. Roeder, Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist eine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Bad Pyrmont, den 14.08.2009
Bürgermeisterin

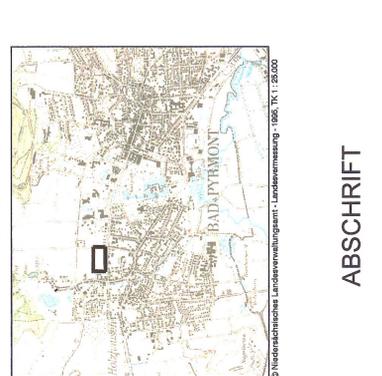
Planverträglich
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
LAUTREBACH Planungsbüro Lauterbach
Bad Pyrmont, den 20.07.2009
gez. Lauterbach, Planverfasser

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2008 (Nds. GVBl. S. 479), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Bad Pyrmont diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Bad Pyrmont, den 14.08.2009
gez. Roeder, Bürgermeisterin

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) 1991 A
Gemarkung: Holzhausen Flur: 26; Maßstab: 1 : 1000
Die Verwertung richtet sich nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom 14.07.2004. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einvernehmlich möglich.
Behörde für Geoinformation, Landesentwicklung und Liegenschaften - Katasteramt Hameln -
Hameln, den 05.08.2009
gez. Elias, Vermessungsrat

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Pyrmont hat in seiner Sitzung am 15.09.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.09.2005 öffentlich bekannt gemacht worden.
Bad Pyrmont, den 14.08.2009
gez. Roeder, Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Pyrmont hat in seiner Sitzung am 15.09.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 21.02.2009 öffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 02.03.2009 bis 02.04.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Bad Pyrmont, den 14.08.2009
gez. Roeder, Bürgermeisterin



ABSCHRIFT