

Planzeichenerklärung

Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- F** Feuerwehr (den Zwecken der Feuerwehr dienende Vorhaben, Anlagen und Einrichtungen)
- P** Öffentliche Parkplätze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

§ 1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Baum-Strauch-Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzupflanzen. Es ist autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden, Auswahl der Gehölze siehe nachfolgende Gehölzliste. Sie ist als zweireihige Hecke mit einem Abstand der Gehölze von 1,50 m untereinander anzulegen. Die Qualität der Gehölze muss mindestens bei Bäumen: Hochstamm, zweimal verpflanzt, 14 – 16 Stammumfang, bei Sträuchern: Heister, zweimal verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm betragen. 10 % der Gehölze müssen Bäume sein, mindestens 30% der Gehölze dormentragend (Vogelschutz). Die Bäume sind mit zwei Baumspählen und fachgerechter Bindung für die Dauer der Anwachsperiode zu sichern.

Gehölzliste:

Große Bäume (> 15m):	Große Sträucher:
Acer platanoides - Spitzahorn	Corylus avellana - Haselnuss
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Crataegus laevigata - Zweigriffli, Weißdorn*
Alnus glutinosa - Erle	Crataegus monogyna - Eingriffli, Weißdorn*
Fagus sylvatica - Rotbuche*	Prunus padus - Traubenkirsche
Quercus robur - Stieleiche	Salix alba - Silberweide
Tilia cordata - Winterlinde	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Mittlere Bäume (10 – 20m):	Mittlere und kleine Sträucher:
Acer campestre - Feldahorn*	Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Betula pendula - Sandbirke	Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Carpinus betulus - Hainbuche*	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Populus tremula - Zitterpappel	Prunus spinosa - Schlehe
Prunus avium - Vogelkirsche	Rosa canina - Hundsrose
Sorbus aucuparia - Eberesche	Salix aurita - Ohrweide

* für Schnitthecken geeignete Gehölze

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der Pflanzperiode (frostfreie Herbst- und Wintermonate), welche auf den Baubeginn folgt, vorzunehmen.

§ 2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 Abs. 1a BauGB)

1 **Ersatzquartiere für Fledermäuse**
Der Verlust von Bruthöhlen bzw. Fledermausquartieren ist innerhalb des Plangebiets durch das Anbringen von Fledermauskästen an vorhandenen Bäumen oder am Gebäude im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

2 **Externe Kompensationsmaßnahme**
Das in der Ausgleichsbilanz errechnete Defizit von – 3.865 Werteinheiten gem. „Osnaabrücker Kompensationsmodell“ des LANDKREIS OSNABRÜCK (2016) wird im Flächenpool der Stadt Bad Pyrmont auf dem Flurstück 47, Flur 5, Gemarkung Baarsen ausgeglichen.

Die Kompensationsfläche sieht die Entwicklung naturnaher Saumbestände der Weichholzaunen auf einer Breite von beiderseits 20 m durch Nutzungsverzicht im Altholz und Initialpflanzung von Erle und Weide vor.

Die Fläche hat eine Größe von 4.094 m², was der Tilgung des Kompensationsbedarfs (3.865 Werteinheiten) entspricht.

3 **Zeitpunkt der Ausgleichsmaßnahmen**
Die Maßnahmen zum Ausgleich sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme, spätestens in der auf die Inbetriebnahme der Baumaßnahme Feuerwehrhaus folgenden Vegetations- bzw. Pflanzperiode durchzuführen.

Hinweise

1 **Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2 **Heilquellenschutz**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone III/2 (weiter Schutzzone) des Heilquellenschutzgebietes Bad Pyrmont. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu berücksichtigen.

Um den besonderen Anforderungen an Bauvorhaben im Heilquellenschutzgebiet Bad Pyrmont Rechnung zu tragen, ist eine hydrogeologische Begleitung der weiteren Projektentwicklung und anschließenden Ausführungsphase angeraten. Im Zuge der weiteren Planung muss eine hydrogeologische Begutachtung mit Gefährdungseinschätzung des Bauvorhabens (nach abgeschlossener Planung) in Bezug auf die staatlich anerkannten Heilquellen von Bad Pyrmont und Ableitung von risikominimierenden Maßnahmen und erforderlichen Schutzmaßnahmen erfolgen.

3 **Übungsbetrieb der Feuerwehr**
Aus Gründen des Schallschutzes ist ein Übungsbetrieb der Feuerwehr in der Nachtzeit (von 22.00 bis 6.00 Uhr) ausgeschlossen.

Präambel und Verfahrensvermerke

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 80 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) hat der Rat der Stadt Bad Pyrmont diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bad Pyrmont, 14. Feb. 2023
gez. Klaus Blome
Bürgermeister LS

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Pyrmont hat in seiner Sitzung am 28.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.20.0 „Am Gondelteich“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 06.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Pyrmont, 14. Feb. 2023
gez. Klaus Blome
Bürgermeister LS

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Pyrmont hat in seiner Sitzung am 28.01.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1.20.0 „Am Gondelteich“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 21.06.2021 bis 25.07.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Pyrmont, 14. Feb. 2023
gez. Klaus Blome
Bürgermeister LS

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom
PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER
Dipl.-Ing. Peter Flaspöhrer - Architekt & Stadtplaner - Falkenweg 16 - 31840 Hessisch Oldendorf

Hessisch Oldendorf, 30.01.2023
gez. Flaspöhrer
Planverfasser

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bad Pyrmont hat den Bebauungsplan Nr. 1.20.0 „Am Gondelteich“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung 10.03.2022 als Satzung (§ 1c BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Pyrmont, 14. Feb. 2023
gez. Klaus Blome
Bürgermeister LS

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan wurde am 16.01.2023 gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 16.01.2023 rechtsverbindlich geworden.

Bad Pyrmont, 14. Feb. 2023
gez. Klaus Blome
Bürgermeister LS

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

Bad Pyrmont,
Feldmann
Bürgermeister LS

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Gemarkung: Pyrmont, Flur: 9

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2020
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Katasterentwicklung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: L4-39/2020, Stand vom 04.03.2020).
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.
Hamel, den 03.02.2023

LGLN RD Hameln-Hannover - Katasteramt Hameln -
Feldmann
Vermessungsrat
Siegel

4 **Archäologische Hinweise**
Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung liegt in einem siedlungs- und verkehrstopografisch sehr günstigen Gelände zwischen der frühneuzeitlichen Festung - dem heutigen Schloss - Pyrmont im Norden und der Emmer im Süden. Ca. 200 m südlich wurde in der Emmer eine jungsteinzeitliche Hirschgeweihaxt gefunden, die sich heute im Museum im Schloss Pyrmont befindet. Daher ist bei Erdarbeiten, die in den Unterboden eingreifen, ab ca. 40 cm unter GOK mit archäologischen Befunden und Funden zu rechnen. Aus diesem Grund bedürfen jegliche Bodeneingriffe, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten einer denkmalrechtlichen Genehmigung der UDSchB der Stadt Bad Pyrmont nach § 13 Abs. 1 i. V. m. § 10 NDSchG. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden. Es ist mit folgenden Auflagen (A) und Hinweisen (H) zu rechnen:

- Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist eine „harte“ Prospektion erforderlich. Hierfür wird im Planbereich mit einem Hydraulikbagger mit zahlloser schwenkbarer Grabenschaufel der Oberboden in 4 m breiten Sondageschnitten, die in einem Abstand von 15 m parallel zueinander verlaufen, abgezogen und durch eine Grabungsfirma (einen ausgebildeten Grabungstechniker oder Archäologen) facharchäologisch begleitet. Um Verzögerungen bei der Bauausführung zu vermeiden, sollte dies mindestens 6 Wochen vor Beginn der eigentlichen Erdarbeiten erfolgen. (A).
- Die Richtlinien zur Dokumentation archäologischer Maßnahmen/Ausgrabungen, Stand August 2017, des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege sind zu beachten (A).
- Sollten sich im so hergestellten Planum konkrete Hinweise auf archäologische Funde und Befunde ergeben, die durch die Erdreingriffe für die Baumaßnahme zerstört werden würden, so sind dort gemäß § 6 Abs. 3 NDSchG facharchäologische Untersuchungen (Bergung + Dokumentation) durch eine Grabungsfirma durchzuführen, die die räumliche Ausdehnung des Bauvorhabens abdecken (A).
- Der Grabungsfirma ist für die zu erstellende Dokumentation und Bergung hinreichend Zeit zur Verfügung zu stellen (A).
- Die Kosten hierfür sind gemäß § 6 Abs. 3 NDSchG vom Veranlasser zu tragen (A).
- Die Beauftragung der Grabungsfirma ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Bad Pyrmont und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover, abzustimmen (A).
- Die durch eine Grabungsfirma auszuführende archäologische Untersuchung ist eng mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover abzustimmen (A).
- Diese archäologischen Untersuchungen können zeitnah begonnen werden (H).
- Treten keine Bodenfunde/- Befunde auf, wird der entsprechende Bauabschnitt aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege zur sofortigen Baufortführung freigegeben (H).
- Die Dokumentation und die Funde verbleiben beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (H).
- Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleinsammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen gemacht werden oder Denkmale der Erdgeschichte entdeckt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Bad Pyrmont und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.
- Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbes. die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen (H).
- Das Benehmen gemäß § 20 Abs. 2 NDSchG zwischen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Bad Pyrmont ist hergestellt (H).

5 **Hinweis zum Baugrund**
Das Plangebiet ist der Erdfallgefährdungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 24 110/2) zuzuordnen. Für Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdungskategorie entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.

6 **Hinweise zum Artenschutz**
Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen sicherzustellen, dass es im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrücken, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Bauaufreimung durch geeignete Maßnahmen zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Um Konfliktpotenziale gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes zu vermeiden, sind Fällarbeiten auf dem Gelände zwischen November und Februar, d. h. außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie außerhalb der Fledermausaktiven Zeit zulässig. Vor den Fällarbeiten im Plangebiet ist durch einen fachkundigen Gutachter sicherzustellen, dass eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen ist.

Sollten die Fällarbeiten zwingend zu einem anderen Zeitpunkt erforderlich werden (z.B. innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln bzw. Aktivitätszeit von Fledermäusen), sind mögliche Fledermausquartiere bzw. Tagesverstecke an den Altbäumen mittels Endoskopkamera auf Besatz zu überprüfen. Wenn das Fledermausvorkommen durch die Besatzkontrollen ausgeschlossen werden kann, sind entsprechende Spalten und Höhlen vollständig mit Bauschaum zu verschließen, um somit den Einflug von Fledermäusen zu verhindern. Sollten bei den oben beschriebenen Untersuchungen Vorkommen nachgewiesen werden, ist zwingend ein Fachbüro einzuschalten

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z. B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Der Einsatz von großflächigen und reflektierenden Glasflächen ist zum Schutz der Vogel- und Insektenfauna zu vermeiden. Glasflächen sind nur im notwendigen Maße zu verwenden und diese sind zum Schutz von Vögeln und Insekten entsprechend sichtbar zu machen.

Ein maßvoller Einsatz von Beleuchtung, die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und geschlossener Leuchten, Verzicht auf nach oben gerichteten Strahlern, gestalterischer Beleuchtung sowie die Verwendung von Beleuchtungsmeldern, Zeitschaltuhren und Dimmern ist angezeigt, um Beleuchtungsdauer und -stärke auch aus klimaschutzlichen Gründen auf das notwendige Maß zu reduzieren. Das Beleuchtungsspektrum sollte sich um 590 Lm befinden.

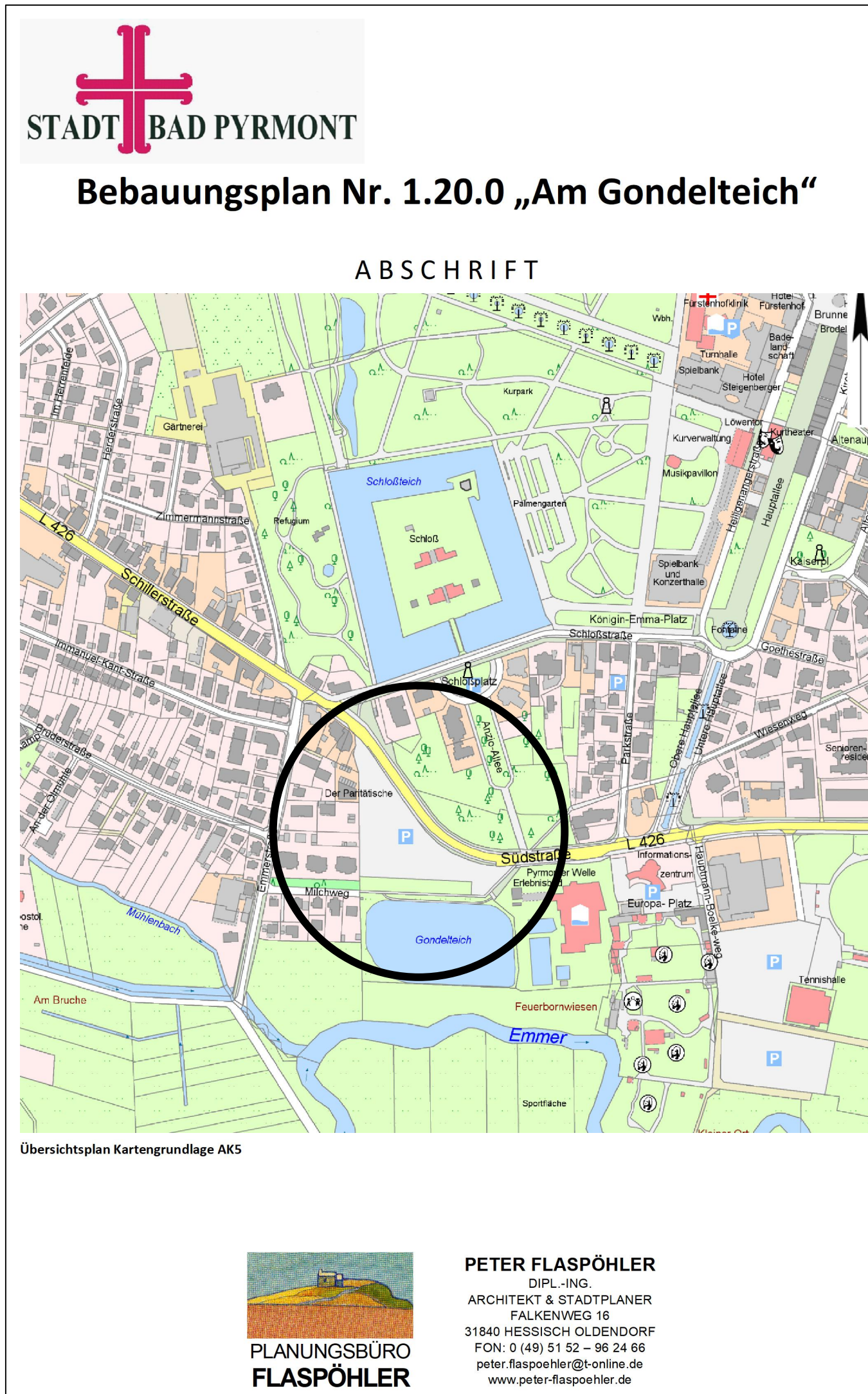
7 **Erkundungspflicht**
Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauernehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauernehmer).

8 **Technische Regelwerke**
Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können in der Bauabteilung der Stadt Bad Pyrmont während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

9 **Altlasten**
Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Abfallbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu unterrichten.

10 **Hinweis der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr**
Das Plangebiet grenzt an die Landesstraße 426. Die Erschließungskonzeption ist mit dem Straßenbausträger, der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, einvernehmlich abzustimmen.

11 **Inkrafttreten**
Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten in dessen Geltungsbereich die bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 „Schwimmbadgelände“ außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.22.0 „Am Gondelteich“ ersetzt.



PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER
DIPLO.-ING. ARCHITECT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 489 91 52 – 18 24 86
peter.flaspoehrer@online.de
www.peter-flaspoehrer.de