Planzeichnung

M. 1 : 1000

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Pyrmont hat in seiner Sitzung am die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich durch Veröffentlichung in den Pyrmonter Nachrichten bekannt gemacht.

Bad Pyrmont, den Siegel

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Drees & Huesmann Planer

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

Bielefeld, den

Dipl. Ing. Jonas Runge

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Pyrmont hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich durch Veröffentlichung in den Pyrmonter Nachrichten bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Pyrmont, den Siegel

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Bad Pyrmont hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Pyrmont, den Siegel

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich durch Veröffentlichung in den Pyrmonter Nachrichten bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Pyrmont, den Siegel

Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bad Pyrmont, den Siegel

Bürgermeister

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Ablichtung mit der Urschrift des Bebauungsplanes übereinstimmt.

Bad Pyrmont, den Siegel

Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

0. Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 24.12.2008 (BGBl. IS. 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.IS.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

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende, nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 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,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, 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~~

Ersetzt durch neuen Punkt 1.3 (siehe unten)

~~Auf den nicht überbaubare~~ ~~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 Trauflinien 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 am Gebäude die Höhe der gewachsenen Geländeoberfläche an der der Verkehrsfläche zugewandten 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 Maßnahmenfläche 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 Landschaftsgehölzpflanzung, bzw. als Freifläche anzulegen (siehe 1.7.1).

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.7.1 Landschaftsgehölzpflanzung auf öffentlicher Maßnahmenfläche

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Maßnahmenfläche sind 50% der nicht für die Anlage des festgesetzten Regenrückhaltebeckens einschl. Zufahrt/Umfahrung benötigten Flächen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzung soll aus ca. 50% Bäumen und 50% Sträuchern bestehen. Strauchreihen sind in nord-südlicher Richtung anzuordnen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit artenreichem Landschaftsrasen anzusähen und extensiv zu pflegen.

Pflanzverband in der Fläche: 1,5 x 1,5 m

Pflanzqualitäten: Heister, 2xv, 200 - 250 cm
Sträucher: 2xv, 60 - 100 cm

Es sind Gehölze aus der folgenden Pflanzenliste zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Faxinus excelsior	(Esche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Tila cordata	(Winter-Linde)

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Sträucher

Corylus avellana	(Wald-Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)

Zusätzlich sind im Bereich des Regenrückhaltebeckens an der Mittelwasserlinie einzelne Gruppen aus Erlen und Weiden zu pflanzen:

Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Salix alba	(Silber-Weide)
Salix caprea	(Sal-Weide)

1.7.2 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer mittelstämmiger Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Für die Laubbaumpflanzungen sind folgende Arten vorzusehen (Auswahlliste):

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Die Pflanzung hat als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit mindestens 16-18 cm Stammumfang zu erfolgen.

Für die Obstbaumpflanzungen sind standortheimische Sorten der Obstbaumarten Apfel, Birne oder Kirsche anzupflanzen.

1.7.3 Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Im Zuge der Planstraßen „A" und „B" ist mindestens alle 20 m einseitig ein hochstämmiger Laubbaum 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: Einzelbäume: 3xv, StU 16-18 cm, mit Ballen

1.7.4 Einfriedungen

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Aufrechterhaltung bodennaher klimaökologischer Strömungen sind die Einfriedungen der Grundstücke strömungsdurchlässig 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 Erschließungsträger rechtzeitig durchzuführen, so dass sie zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließungsanlagen (Fertigstraßenausbau) 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 Quellwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III c (engere Zone) des Quellenschutzgebietes Bad Pyrmont vom 23. Juni 1967. Die Schutzgebietsbestimmungen sind einzuhalten

1.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports mit Umfassungswänden sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die folgenden verfahrensfreien Maßnahmen gem. § 60 NBauO: Gartenhäuser bis 75 cbm, Kinderspielgeräte, Terrassen und Terrassenüberdachungen (einschließlich Pavillons) mit nicht mehr als 40 m² Grundfläche und einem Abstand von min. 3 m zur Grenze des Nachbargrundstückes, Wärmepumpen sowie Mülltonnenverschläge.

Sofern keine Flächen für Stellplätze festgesetzt, sind Carports ohne Umfassungswände und offene Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 1-11 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

- WA — Allgemeine Wohngebiete (s. Textliche Festsetzungen)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) (s. Textliche Festsetzungen)
- (0,5) — Geschossflächenzahl (GFZ)
- II* — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (s. Textliche Festsetzungen)

BAUWEISEN, BAUGRENZEN
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN
(§9(1)Nr.15 BauGB)

- Grünflächen (s. Textliche Festsetzungen)
- Zweckbestimmung: Parkanlage (öffentliche Grünfläche)
- AG — Zweckbestimmung: Abstandsgrün (private Grünfläche)

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a und b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. Textliche Festsetzungen)
- A — Kennzeichnung der Maßnahmenflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- 12 — Bemaßung (in Meter)
- GW III C — Schutzgebiet für die Grund- und Quellwassergewinnung Zone III C (gesamtes Plangebiet)
- L — mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

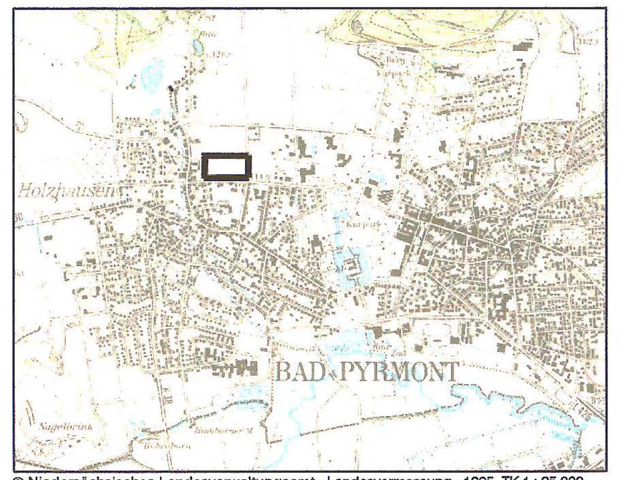
1. (vereinfachte) Änderung

BEBAUUNGSPLAN Nr. 1.104.0

"Auf dem Stücke"

STADT BAD PYRMONT

Stadt Bad Pyrmont
OT. Holzhausen



© Niedersächsisches Landesverwaltungsamt - Landesvermessung - 1995, TK 1 : 25.000

26.01.2026