

11. Sonstige Darstellungen

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksgrenze

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO
Allgemein zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
Nicht zulässig gemäß § 1 (6) BauNVO sind:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO,
 - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO,
 - Gartenbetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO,
 - Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Grundflächenzahl**
Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl um bis zu 25 % ist für Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO zulässig, wenn in gleichem Flächenumfang bei der Inanspruchnahme durch:
 - Garagen, Carports und Nebenanlagen eine dauerhafte Begrünung der Dachfläche erfolgt. Es ist ein dünschichtiger Substrataufbau herzustellen und mit einer Sedum-Kräuter-Mischung zu begrünen (Extensivbegrünung)
 - Stellplätze und Zufahrten eine dauerhafte Begrünung durch Bodendecker sowie standortgerechter Hecken- und Strauchpflanzung erfolgt. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
 - Höhe der baulichen Anlagen**
Die Traufhöhe (TH) wird am fertiggestellten Gebäude am Schnittpunkt von den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut gemessen. Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.
Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) wird am fertiggestellten Gebäude am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.
Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss des Gebäudes.
Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch technische Gebäudeeinrichtungen (z.B. Aufzugsüberfahrten) ist um bis zu 1,00 m zulässig.
Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NHN-Höhe (m. ü. NHN - Normalhöhennull). Bei mehreren eingetragenen NHN-Höhen gilt jeweils die dem Gebäude nächstgelegene NHN-Höhe oder ist diese durch die Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen NHN-Höhen zu ermitteln.
- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**
 - 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.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

- Fassadenmaterial**
 - Die Fassaden der Hauptbaukörper sind verklümpert oder verputzt auszuführen. Putzbauten sind nur weiß oder grau mit einem Hellbezugswert von mind. 65 % oder beige mit einem Hellbezugswert von 40 - 75 % auszuführen. Klinkerbauten sind in hellbraun, grau oder grau-blau auszuführen.
Abweichende Materialien und Farben sind bis zu einem Flächenanteil von 1/3 der Fassadenfläche zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind abweichende Materialien zulässig.
- Dacheindeckung**
 - Zur Dacheindeckung geeigneter Dächer sind ausschließlich rote bis rotbraune sowie anthrazitfarbene bis schwarze Dachpfannen (Ziegel) zulässig. Glänzende oder glasierte Dachpfannen sind unzulässig.
- Einfriedigungen**
 - Gemäß § 84 (3) Nr. 3 NBauO ist zum Flurstück 6/7 (Gemarkung Holzhausen, Flur 26) hin eine grenzständige, zusammenhängende und lückenlose Einfriedung in 2,0 m Höhe mit einem Bauteilschallschallschutzmaß von mind. R'w ≥ 20 dB zu errichten. Als unterer Bezugspunkt gilt eine Geländehöhe von 115,5 m ü. NHN. Gemäß § 5 (8) Nr. 1 Nr. b) NBauO braucht die Einfriedung keinen Grenzabstand zu halten.
 - Sonstige Einfriedigungen über eine Höhe von 0,80 m sind winddurchlässig auszuführen.

Kennzeichnungen / Hinweise

- Heilquellenschutzgebiet**
Das Planvorhaben liegt im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannten Heilquellen in Bad Pyrmont und dort in der qualitativen Schutzzone III/1 sowie in der quantitativen Schutzzone A.
Die Festsetzungen der Verordnung vom 06.04.2020 sind zwingend zu beachten.
Der Untergrund darf nicht durch den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen verunreinigt werden. Einzuzubauende Stoffe haben den Anforderungen des Grundwasser- und Heilquellenschutzes mindestens so zu entsprechen, dass diese über Wasser- und Grundwasserbedenklichkeiten und Langzeitbeständigkeiten gegenüber hoch mineralisiertem und CO₂-haltigem Wasser verfügen müssen.
Der Schutz der Heilquellen macht eine Prüfung sämtlicher Bauvorhaben in den betreffenden Schutzzeiten erforderlich. Aufgrund der Nähe zu den Quellen aber auch aufgrund der Tiefe von Erdarbeiten werden oftmals hydrogeologische Stellungnahmen zu den Bauanträgen gefordert, die die geplanten Maßnahmen mit den Schutzbestimmungen und Anforderungen an den Heilquellenschutz in Beziehung setzen und die Maßnahme entsprechend bewerten. Die Maßnahmen können dann unter entsprechenden Bedingungen und Nebenbestimmungen ausgeführt werden.
- Lärmvorbelastungen nach TA Lärm**
 - Kennzeichnung der Bereiche mit mischgebietstypischen Vorbelastungen von bis zu 60 dB(A) tags gemäß TA-Lärm durch den westlich angrenzenden Einzelhandelsmarkt**
Der gekennzeichnete Bereich ist durch den Gewerbelärm des angrenzenden Einzelhandelsmarktes vorbelastet. In diesem Bereich sind Lärmwerte nach TA Lärm von tagsüber bis zu 60 dB(A) hinzunehmen. Dies entspricht dem Richtwert eines Mischgebietes; in diesem Bereich ist gesundes Wohnen möglich.
Es wird empfohlen die Grundrissgestaltung innerhalb von Gebäuden und Gebäudeteilen so vorzunehmen, dass schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 an der vom Immissionsort abgewandten Seite angeordnet werden oder schutzbedürftige Räume durch passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. schalldämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, so dass nachts 30 dB(A) in den Innenräumen nicht überschritten werden
 - Kennzeichnung zum Holzhäuser Schützenfest als seltenes Ereignis mit temporären Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) gemäß TA-Lärm i.V.m. 18. BimSchV**
Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Schützenfestplatzes Holzhausen (Flurstück 1/13, Flur 4, Gemarkung Holzhausen). In der Zeit des einmal im Jahr veranstalteten Schützenfestes kann es zu erhöhten Lärmbelastungen an bis zu 5 Tagen im Juni kommen.
Die hiermit verbundenen Beeinträchtigungen von bis zu 65 dB(A) in der Nacht (im unmittelbaren Nahbereich bis zu 70 dB(A) in der Nacht) sind aufgrund der kulturellen Bedeutung und der örtlichen Bedeutung für die Stadt Bad Pyrmont sowie des temporären Charakters (weniger als 18 Tage im Jahr) im Sinne einer sozialer Adäquanz und Akzeptanz hinzunehmen.
Es wird empfohlen die Grundrissgestaltung innerhalb von Gebäuden und Gebäudeteilen so vorzunehmen, dass schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 an der vom Immissionsort abgewandten Seite angeordnet werden oder schutzbedürftige Räume durch passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. schalldämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, so dass nachts 30 dB(A) in den Innenräumen nicht überschritten werden.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**
 - Gehölzbrütende Vogelarten**
Gemäß § 39 (5) Nr. 2 muss die Inanspruchnahme von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (1. März bis 30. September) erfolgen. Fällarbeiten sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Sind Fällarbeiten innerhalb der Brut und Aufzuchtzeit von Vögeln nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Maßnahmen durch einen fachkundigen Gutachter sicherzustellen, dass keine Bruten an den Gehölzen stattfinden. Unter Anwendung der genannten Maßnahme ist das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG bezüglich gehölzbrütender Vogelarten auszuschließen.
 - Schafstelze**
Um das Tötungs- und Verletzungsrisiko bezüglich der Schafstelze zu mindern, sollte der Baubeginn nach Möglichkeit außerhalb der artspezifischen Brut- und Aufzuchtzeit, dementsprechend nicht im Zeitraum Mitte April bis Anfang Juli, liegen. So kann die baubedingte Störungsintensität dazu beitragen, dass sich keine Brutplätze der Schafstelze innerhalb des Baufeldes etablieren. Alternativ kann das Plangebiet bereits vor Baubeginn so bewirtschaftet werden, dass zur Brutzeit der Schafstelze eine Ruderal- bzw. Brachfläche anstelle der von der Schafstelze bevorzugten Hackfrucht-, Getreide-, Raps- oder Kleebestände vorliegt.
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich**
Der verbleibende externe Kompensationsbedarf von 16.954 Werteinheiten erfolgt auf externen Flächen des städtischen Kompensationsflächenpools und wird gem. § 1a (3) BauGB durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB auf folgenden Grundstücken geregelt:
Flächen-ID Nr. 46: Flurstücke 2 und 3, Flur 5, Gemarkung Baarsen;
Maßnahmen: Ökologischer Waldumbau von einem Fichtenforst in standortgerechte Laubmischwälder (insbesondere Buchen- und Buchenmischwälder).
- Möglichkeit der Einsichtnahme nicht öffentlich zugänglicher Unterlagen**
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Bad Pyrmont, Baudiezernat, Fachgebiet Planen und Bauen, Rathausstraße 1, 31812 Bad Pyrmont einsehbar.

Präambel
Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 (1) des BauGB und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Bad Pyrmont diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bad Pyrmont, den _____ Siegel _____ Bürgermeister

- Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338);
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);
 - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) in der Fassung vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104 - VORIS 28100);
 - Planziachverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
WA Allgemeines Wohngebiet (textl. Festsetzungen 1.1)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ)
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse zwingend
z.B. TH 4,50 m Traufhöhe, als Höchstmaß
z.B. FH 9,50 m Firsthöhe, als Höchstmaß
z.B. GH 9,50 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß
GH 0,00-11,00 m Gebäudehöhe, als Mindest- und Höchstmaß
z.B. 1,00 m Unterer Bezugspunkt in Metern über NHN (m. ü. NHN - Normalhöhennull) innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
o offene Bauweise
Baugrenze
Baulinie
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4, 19 und 22 BauGB)**
St Flächen für Stellplätze und Garagen

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

6. Versorgungsflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB)

- Versorgungsflächen
- Elektrizität
- Regenwasserrückhaltebecken

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
- Mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

8. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage

9. Zulässige Nutzung nach Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Baurecht auf Zeit

10. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- maximale Dachneigung
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Bereiche mit mischgebietstypischen Vorbelastungen

Verfahrensvermerke

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 Pyrmont Nachrichten bekannt gemacht.

Bad Pyrmont, den _____ Siegel _____ Bürgermeister

~~Stand der Kartengrundlage: Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990 in der z.Z. gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.~~

Garbsen, den _____ Siegel _____ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dr.-Ing. Mark Hampe

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Drees & Huesmann
Drees & Huesmann
Planungsbüro
Postfach 1000
D-31812 Bad Pyrmont
Tel. +49 520 7298-2
Fax +49 520 7298-2
www.dh-plan.de

Bielefeld, den _____ Siegel _____ 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 Pyrmont 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 Pyrmont Nachrichten bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Bad Pyrmont, den _____ Siegel _____ Bürgermeister

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

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 bezeugt, dass die vorliegende Ablichtung mit der Urschrift des Bebauungsplanes übereinstimmt.

Bad Pyrmont, den _____ Siegel _____ Bürgermeister

Stadt Bad Pyrmont

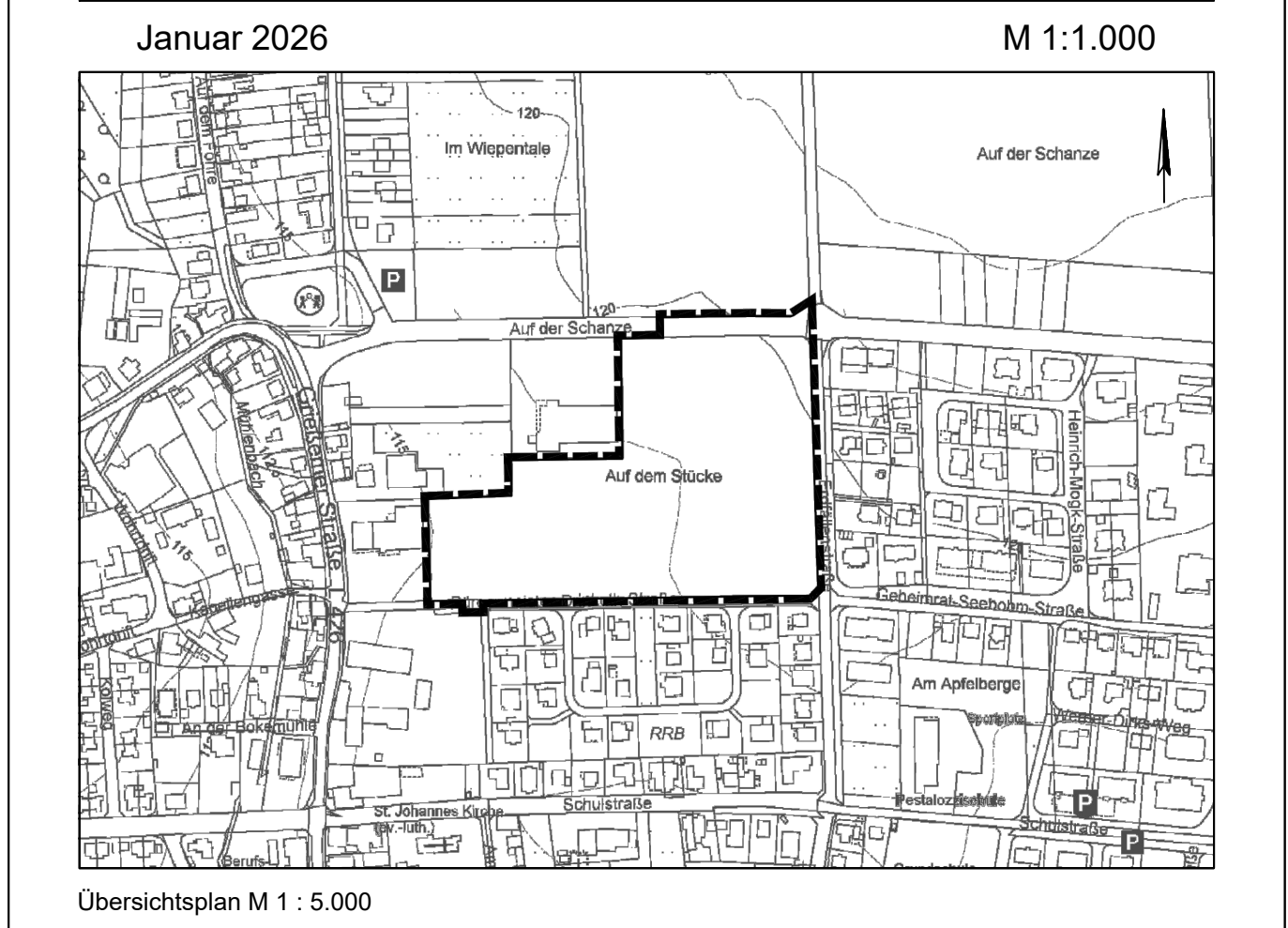
Landkreis Hameln-Pyrmont

1. (vereinfachte) Änderung

Bebauungsplan Nr. 1.111.0

"Auf dem Stücke Nord"

Verfahrensstand:
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13 BauGB



Drees & Huesmann
Drees & Huesmann
Planungsbüro
Postfach 1000
D-31812 Bad Pyrmont
Tel. +49 520 7298-2
Fax +49 520 7298-2
www.dh-plan.de