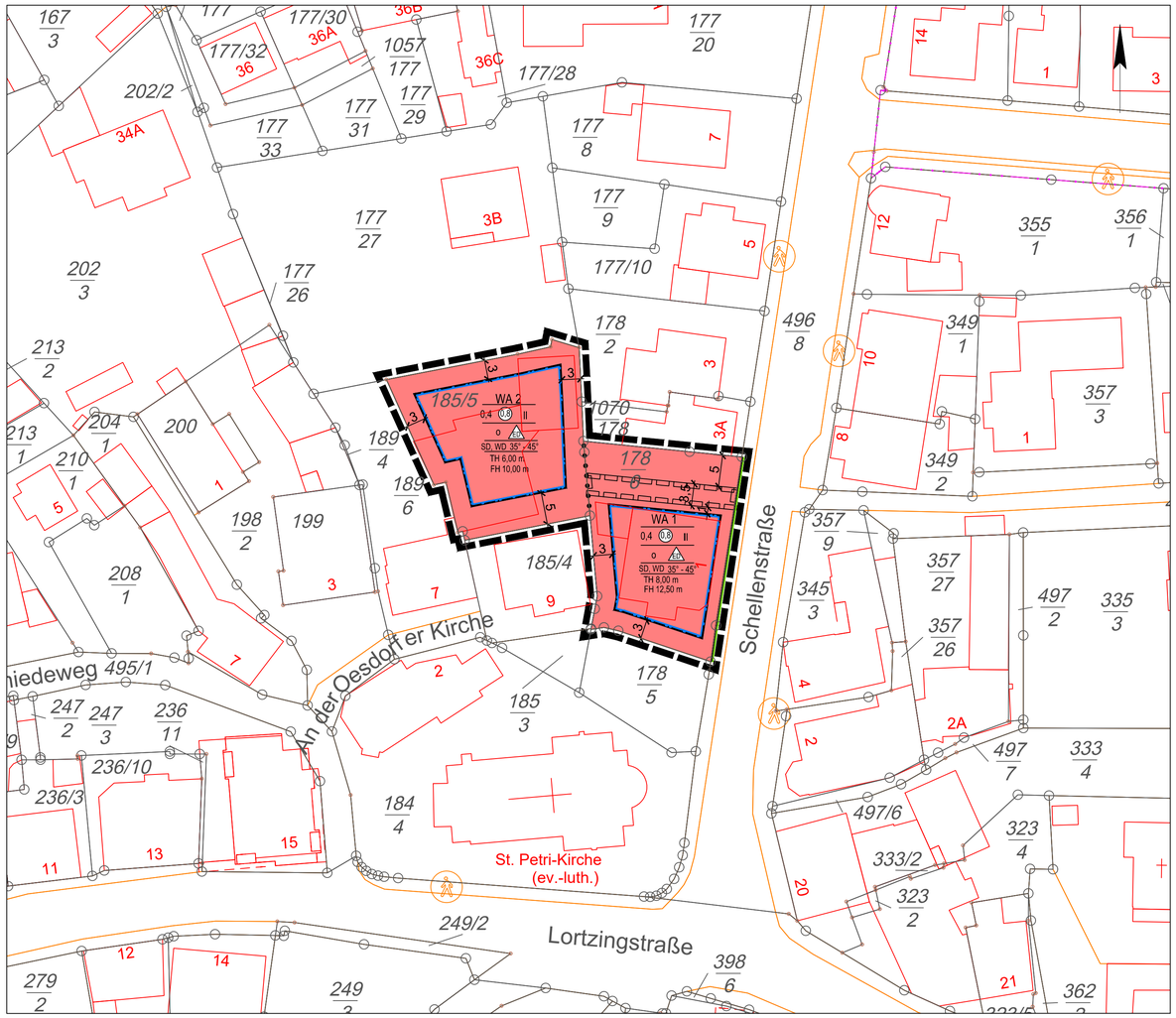


Präambel
Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 (1) des BauGB und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Bad Pyrmont diese Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

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), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176);
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52);
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323);
- **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)** in der Fassung vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104 - VORIS 28100), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5);
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ)
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. TH 8,00 m — Traufhöhe, als Höchstmaß
z.B. FH 10,00 m — Firsthöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise
ED — Einzel- oder Doppelhäuser
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Straßenbegrenzungslinie

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

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorger sowie der Anlieger auf dem Flurstück 185/5.

6. Baugestalterische Festsetzungen

SD — Satteldach
WD — Walmdach
35° - 45° — Dachneigung

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes

8. Sonstige Darstellungen

vorhandene Bebauung mit Hausnummer
vorhandene Flurstücksgrenze
185/5 — Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Oberer Bezugspunkt
Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Dachhaut (First).

Unterer Bezugspunkt
Als maßgeblicher unterer Bezugspunkt gilt die Höhe der Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der öffentlichen Verkehrsfläche mit der senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Verlängerung der nördlichen Gebäudeaußenwand des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Baugrundstück.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
Stellplätze, Carports, Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Textliche Festsetzungen

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

4.1 Dachbegrünung
In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Flachdächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports extensiv zu begrünen und zu erhalten.
Die Bepflanzung ist mit einer artenreichen, standortgerechten Vegetation aus Sedum, Kräutern und Gräsern vorzunehmen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind gleichartig zu ersetzen.
Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche Oberlichter und haustechnische Einrichtungen sowie Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Solarenergienutzung.

4.2 Dacheindeckung
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall sind unzulässig.

4.3 Bepflanzung privater Grundstücksflächen / naturnahe Gartengestaltung
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen.
Der Einbau von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gartengestaltung ist, auch in untergeordneten Teilflächen, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Grundstückszufahrten und -zuwegungen sowie ein bis zu 1 m breiter Kiesstreifen um Gebäude (Spritzschutz).

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Es wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorger sowie der Anlieger auf dem Flurstück 185/5 festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

1. Dachform

1.1 Für untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports ist das Flachdach zulässig.

2. Dacheindeckung / Nutzung solarer Strahlungsenergie

2.1 Glänzende oder glasierte Dachpfannen/Ziegel sind unzulässig, sofern sie nicht der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen. Solaranlagen sind bei der Anbringung auf Dachflächen in gleicher Neigung auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind bei geneigten Dächern unzulässig.

3. Fassaden

3.1 Für sichtbare Außenwandflächen ist in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) nur Putz zulässig. Folgende Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne sind für Fassaden zulässig:

von 9001 (cremeweiß)	aus Farbreihe weiß
über 1013 (perlweiß)	aus Farbreihe gelb
bis 1014 (elfenbein)	aus Farbreihe gelb.

3.2 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 1015 (schwefelgelb)	aus Farbreihe gelb
über 1012 (zitronengelb)	aus Farbreihe gelb
über 1027 (currygelb)	aus Farbreihe gelb
bis 6017 (maigrün)	aus Farbreihe grün.

3.3 Bei Fassaden mit sichtbarer Fachwerkkonstruktion sind die Holzteile farblich von den übrigen Fassadenflächen abzusetzen.

3.4 Die Verwendung von:
- lasierend gestrichenem Holz
- Metallen, ohne glänzende Oberflächen

für untergeordnete Bauteile und Verkleidungen sowie für die Gestaltung der Schaufensterzone ist zulässig.

3.5 Folgende Farbtöne für Holzfachwerke, untergeordnete Bauteile und Verkleidungen nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne sind zulässig:

von 8000 (grünbraun)	aus Farbreihe braun
über 8014 (sepiabraun)	aus Farbreihe braun
bis 8022 (schwarzbraun)	aus Farbreihe braun.

3.6 Die Verwendung von Sichtbeton ist nur für Balken und Stützen zulässig.

4. Doppelhäuser

4.1 Die gestalterische Wahrnehmung von Doppelhäusern kann durch eine uneinheitliche Gestaltung erheblich gestört werden. Um dies zu vermeiden, sind Doppelhäuser sowie auch aneinander gebaute Garagen in einheitlichen Höhen, Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zu wählen.

Kennzeichnungen / Hinweise

1. 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. Einzubauende Stoffe haben den Anforderungen des Grundwasser- und Heilquellenschutzes mindestens so zu entsprechen, dass diese über Wasserunbedenklichkeiten und Langzeitbeständigkeiten gegenüber hoch mineralisiertem und CO2-haltigem Wasser verfügen müssen. Der Schutz der Heilquellen macht eine Prüfung sämtlicher Bauvorhaben in den betreffenden Schutzzonen 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 Maßnahme 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.

2. Denkmalschutz
Sollten bei geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte gemacht werden, sind diese gemäß § 14 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 (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, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

3. Artenschutz
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Baufeldfreimachung zwischen Oktober und Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Pyrmont hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung der 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

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
© GeoBasis-DE/LGLN (2026)

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln - Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: 042-L4-163/2024, Stand vom 09.02.2026). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

_____, den _____
(Ort) (Datum)

LGLN RD Hameln-Hannover - Katasteramt Hameln - Siegel
(Amtliche Vermessungsstelle)

Im Auftrage _____ (Unterschrift)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 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.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB wurden am __.__.____ ortsüblich durch Veröffentlichung in den Pyrmonter Nachrichten bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom __.__.____ bis __.__.____ gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Bad Pyrmont, den Siegel

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Bad Pyrmont hat die Bebauungsplanänderung 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

Die Bebauungsplanänderung 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 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 beglaubigt, dass die vorliegende Ablichtung mit der Urschrift des Bebauungsplanes übereinstimmt.

Bad Pyrmont, den Siegel

Bürgermeister

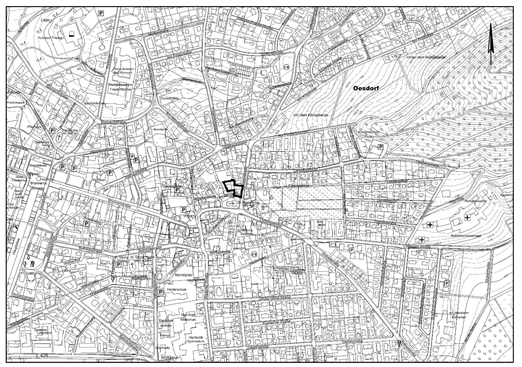
Stadt Bad Pyrmont

Landkreis Hameln-Pyrmont

Bebauungsplan Nr. 1.69.2 „Oesdorfer Kirche“ 2. Änderung

Verfahrensstand: **Entwurf**
Veröffentlichung im Internet / Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

März 2026 M 1:500



Übersichtsplan M 1 : 10.000

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

02.03.2026