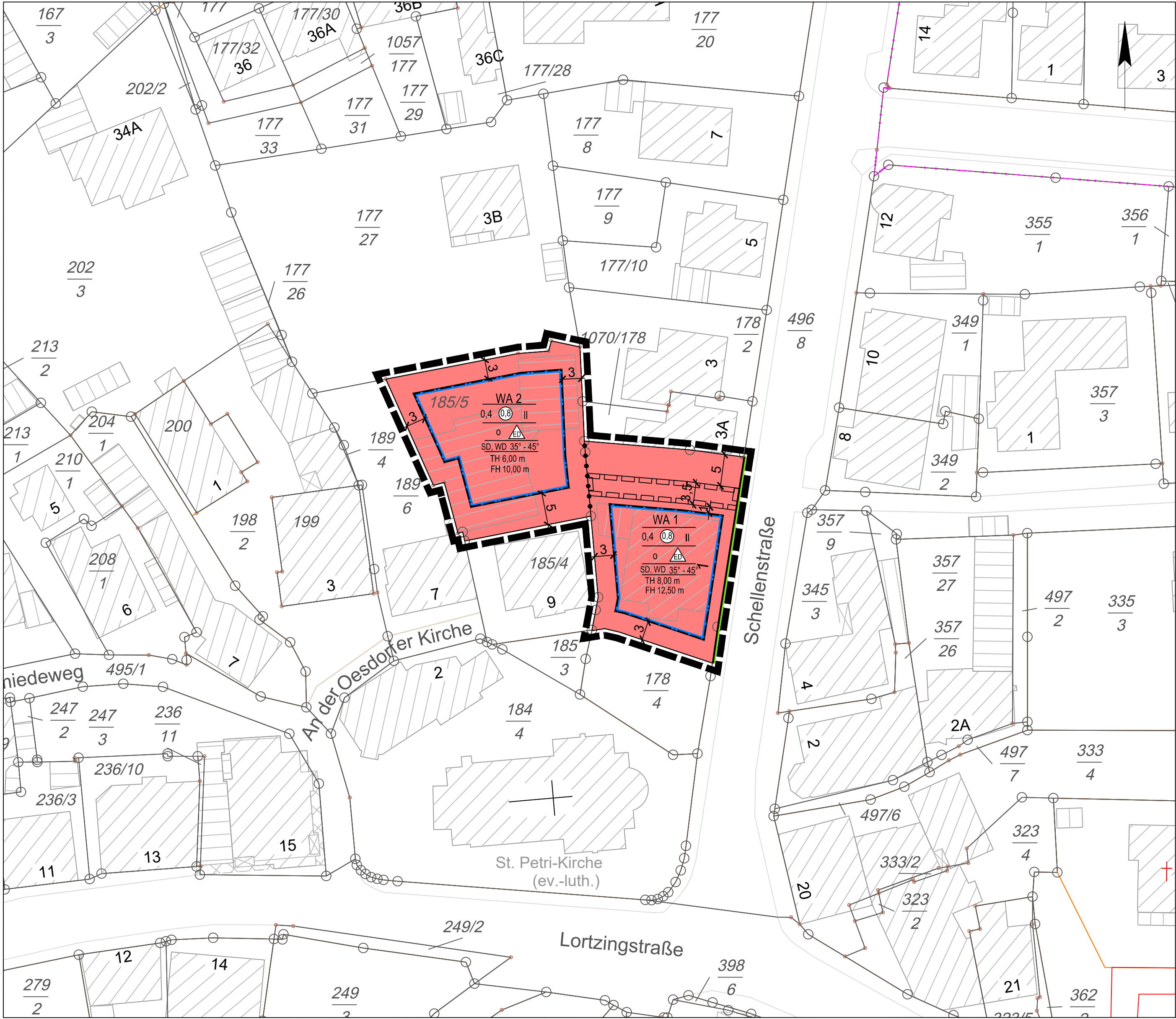




Präambel

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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- 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 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51);
- 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 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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

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)

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

Die Festsetzung der unteren Bezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO erfolgt im weiteren Verfahren.

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).

4.4 Beschaffenheit von Stellplätzen

Bei der Neuerrichtung von Stellplätzen sind diese in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterterrassen o. ä.) zu erstellen.

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.

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 Denkmal-schutzbehörde der Stadt Bad Pyrmont und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-, Schamhorststr. 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 _____

Planunterlage:

Kartengrundlage: Daten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALK/IS) Maßstab 1 : 500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln

© GeoBasis-DE/LGLN 2025
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: _____, Stand vom _____).

Rinteln, den _____
LGLN - Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Regionaldirektion Hameln-Hannover -
Katasteramt Rinteln _____

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:

Drees & Huesmann

Bielefeld

Telefon +49 521 7298-0
Telefax +49 521 7298-2
E-Mail info@dhp-siemestadt.de
www.dhp-siemestadt.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: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

März 2025

M 1:500

Übersichtsplan M 1 : 10.000

Drees & Huesmann

Stadtplaner Pyrmont
Verordnungsamt
Telefon +49 5205 7298-0
Telefax +49 5205 7298-2
E-Mail info@dhp-siemestadt.de
www.dhp-siemestadt.de

10.03.2025