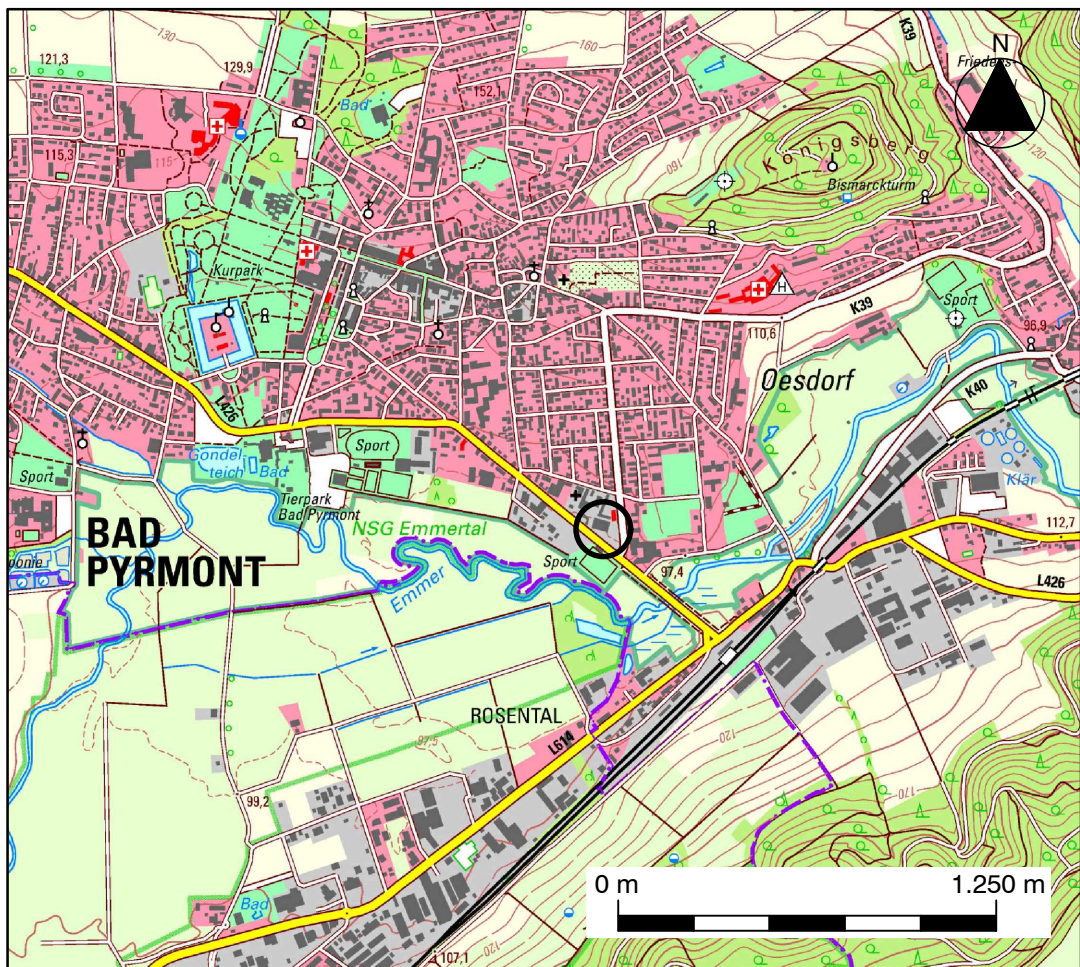


Bebauungsplan Nr. 1.83.5 "Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße"

Maßstab 1 : 1.000

- Entwurf -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2024  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

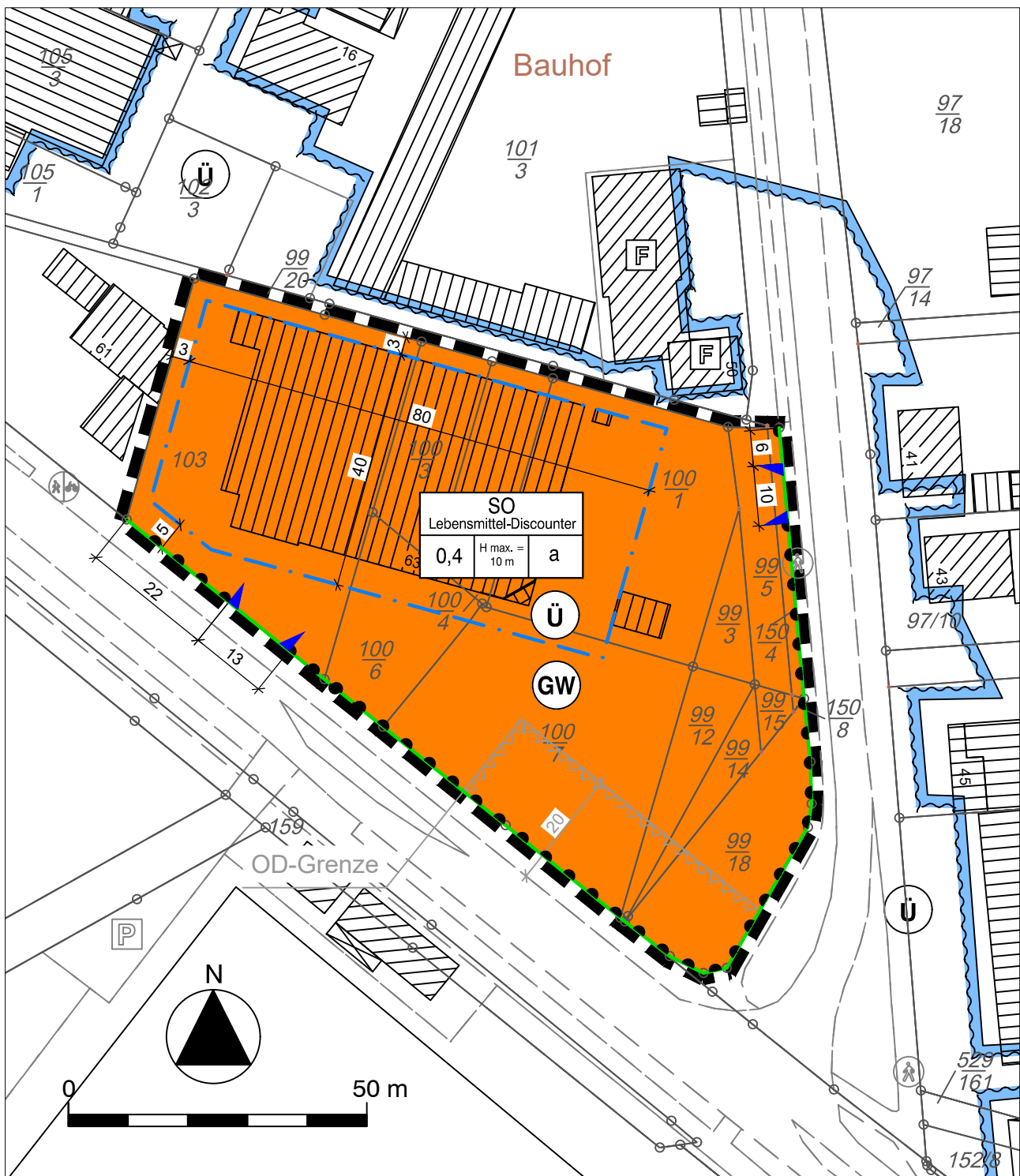
Ausgearbeitet im September 2025

Susanne **Vogel** ■

■ Architektin
■ Bauleitplanung

Gretchenstraße 35
30161 Hannover
Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de
Internet: www.planungsbuero-vogel.de



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © 2024  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Stadt Bad Pyrmont

Bebauungsplan Nr. 1.83.5 "Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße"

- Entwurf -

Maßstab 1 : 1.000, Stand Aug. 2025

ausgearbeitet:

Susanne Vogel ■

■ Architektin

■ Bauleitplanung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung:
Lebensmittel-Discounter Vgl. §§ 1 und 5 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

H max = 10 m Maximale Höhe der baulichen Anlagen über Bezugspunkt
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

a abweichende Bauweise Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Ein- und Ausfahrtsbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

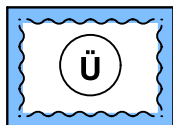


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nachrichtliche Übernahmen



"Bauverbotszone"
gem. § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser-
schutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung:
Überschwemmungsgebiet



Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Zweckbestimmung:
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Sonstiges Sondergebiet (SO)

1. Das „Sonstige Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discounter“ dient der Unterbringung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel einschließlich der zugehörigen Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen.
2. Im „Sonstigen Sondergebiet“ sind zulässig
 - a. großflächige Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels mit nicht mehr als 1.540 m² Verkaufsfläche (VK).
 - b. Randsortimente des aperiodischen Bedarfs auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche.
 - c. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und ihre Zufahrten.

§ 2

Grundflächenzahl

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

§ 3

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 10 m begrenzt. Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die Höhe der Fahrbahnoberkante im Bereich der Grundstückszufahrt an der Bahnhofstraße.

§ 4

Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise gelten die Regeln oder offenen Bauweise ohne Einschränkung der Gebäudelänge.

§ 5

Anpflanzung von Bäumen

Innerhalb der als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discounter“ festgesetzten Flächen sind mindestens 9 geeignete Laubbäume aus der Straßenbaumliste der GALK (Gartenamtsleiterkonferenz) zu pflanzen (hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mind. 14/16).

Es ist eine begrünte Baumscheibe vorzusehen, die gegen Überfahrten zu schützen ist. Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Verfahrensvermerke

Planverfasserin

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1.83.5 „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im September 2025

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.10.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.83.5 „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte von 24.03.2025 bis einschließlich 25.04.2025.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte von 24.03.2025 bis einschließlich 25.04.2025.

Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.10.2024 die Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 1.83.5 „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet beschlossen.

Die Internetseite, unter der die in § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wurde zusätzlich in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1.83.5 „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“, die Begründung dazu und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden von _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung im Rathaus zur Verfügung gestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Veröffentlichung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Bad Pyrmont, den _____

Der Bürgermeister