

Bauleitplanung der Stadt Bad Pyrmont

Landkreis Hameln-Pyrmont

Bebauungsplan Nr. 1.109.0

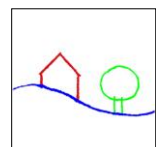
„Südlich der Helenenstraße“

- Entwurf -

M. 1:1.500

Stand 06/2020

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung- und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Seetorstr. 1a
Telefon 05751-9646744 - Telefax 05751-9646745



Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA)

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

- (1) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO ausgeschlossen:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 2. Anlagen für Verwaltungen,
 3. Gartenbaubetriebe,
 4. Tankstellen.
- (2) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

§ 2 Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet (MI)

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

- (1) Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1 und MI 2) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen:
1. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (gem. Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Pyrmont):
 - a) Nahversorgungsrelevante Sortimente:
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Tabakwaren, Reformwaren
 - Getränke
 - Drogeriewaren, Apothekerwaren
 - Papier-/ Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften
 - Schnittblumen
 - b) Zentrenrelevante Sortimente:
 - Sanitätswaren
 - Bücher
 - Spielwaren, Bastelartikel
 - Bekleidung, Wäsche
 - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
 - Baby- / Kinderartikel
 - Schuhe, Lederwaren
 - Hüte, Accessoires, Schirme
 - Sportbekleidung
 - Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel
 - Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen
 - Teppiche
 - Antiquitäten
 - Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche
 - Uhren, Schmuck, Silberwaren
 - Foto / Zubehör
 - Optik, Akustik
 - Musikalien, Münzen, Briefmarken
 - Computer / Zubehör, Telekommunikation
 - Fahrrad / Zubehör
 - Lampen / Leuchten
 2. Gartenbaubetriebe,
 3. Tankstellen,

4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- (2) Gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) werden nicht Bestandteil dieses B-Planes (gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 6 Abs. 3 BauNVO).
- (3) Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1 und MI 2) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:

Einzelhandelsbetriebe gemäß Abs. 1 Nr. 1, wenn es sich um den Verkauf an Endverbraucher (Werksverkauf) handelt und das Sortiment in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Dienstleistung, Herstellung, Weiterverarbeitung oder Reparatur von Waren sowie mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Pyrmont im Einklang steht und die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet (GE) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

- (1) Innerhalb der im B-Plan festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1-/GE 2- Gebiet) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:
1. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (gem. Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Pyrmont):
 - a) Nahversorgungsrelevante Sortimente:
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Tabakwaren, Reformwaren
 - Getränke
 - Drogeriewaren, Apothekerwaren
 - Papier-/ Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften
 - Schnittblumen
 - b) Zentrenrelevante Sortimente:
 - Sanitätswaren
 - Bücher
 - Spielwaren, Bastelartikel
 - Bekleidung, Wäsche
 - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
 - Baby- / Kinderartikel
 - Schuhe, Lederwaren
 - Hüte, Accessoires, Schirme
 - Sportbekleidung
 - Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel
 - Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen
 - Teppiche
 - Antiquitäten
 - Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche
 - Uhren, Schmuck, Silberwaren
 - Foto / Zubehör
 - Optik, Akustik
 - Musikalien, Münzen, Briefmarken
 - Computer / Zubehör, Telekommunikation
 - Fahrrad / Zubehör
 - Lampen / Leuchten
 2. Tankstellen,
 3. Vergnügungsstätten.

- (2) Innerhalb der im B-Plan festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1-/GE 2- Gebiet) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Einzelhandelsbetriebe gemäß Abs. 1 Nr. 1, wenn es sich um den Verkauf an Endverbraucher (Werksverkauf) handelt und das Sortiment in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Dienstleistung, Herstellung, Weiterverarbeitung oder Reparatur von Waren sowie mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Pyrmont im Einklang steht und die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

- (3) Festsetzungen zur Eigenschaft der in den GE 1- und GE 2-Gebieten zulässigen Betriebe (gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Emissionskontingenten im GE – Gebiet (GE 1 und GE 2)

Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen der mit GE 1 und GE 2 bezeichneten Fläche werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.

In den GE 1- und GE 2-Gebieten sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche ¹⁾	L_{EK} in dB(A)	
	6-22 Uhr	22-6 Uhr
[GE1]	61	46
[GE2]	57	42

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren

Bezugskordinaten X y	Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A)
32518429,86/5758722,10	A	3

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

§ 4 Zahl der Vollgeschosse (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes ist das zweite Vollgeschoss nur innerhalb des Dachraumes zulässig.

§ 5 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

(1) Die Höhe der Hauptgebäude wird wie folgt als Gesamthöhe festgesetzt:

Im WA-Gebiet:	7,00 m
Im MI 1-Gebiet:	8,00 m
Im GE-Gebiet:	15,00 m

Als Gesamthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut lotrecht zur Bezugsebene definiert.

(2) Bezugsebene i.S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden, fertig ausgebauten, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze. Grenzt ein Grundstück nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche gilt die für die Erschließung des Grundstückes festgesetzte Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, im ausgebauten Zustand als Bezugsebene. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

§ 6 Abweichende Bauweise (gem. § 22 BauNVO)

Für das GE 1-, GE 2- und MI 1-Gebiet gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig) ohne Begrenzung der Gebäudelänge. Die Gebäudelänge wird durch die Baugrenzen begrenzt.

§ 7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind – Bauverbotszone
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 24 NStrG)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone) sind Nebenanlagen in Form von Hochbauten nicht zulässig.

§ 8 Öffentliche Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB)

Auf der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind Erhöhungen und/oder Vertiefungen der Erdoberfläche sowie die Herstellung oder Änderung baulicher Anlagen unzulässig. Die Lagerung von Stoffen sowie Baum- oder Strauchpflanzungen, die den Hochwasserabfluss behindern können, sind unzulässig.

§ 9 Durchgrünung des Plangebietes (WA und MI) - Anpflanzung von Bäumen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche der im WA-Gebiet befindlichen Grundstücke und je angefangene 800 m² Grundstücksfläche der im MI 1- und MI 2-Gebiet befindlichen Grundstücke ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein heimischer Laubbaum oder typischer Obstbaum nach Beginn der Baumaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb von einer Vegetationsperiode nach Baubeginn zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach den Artenlisten 1 und 2 in den Hinweisen.

- (2) Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm oder Halbstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen.
- (3) Die in Abs. 1 und 2 genannten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannte Pflanzmaßnahme ist jedoch spätestens innerhalb einer Vegetationsperiode nach Baubeginn fertig zu stellen.

§ 10 Rückhaltung des Oberflächenwassers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das in den WA-, MI 1-, MI 2- und GE 1/2-Gebieten anfallende abflusswirksame Oberflächenwasser ist auf den Grundstücksflächen derart durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten und nur dosiert und zeitverzögert abzugeben, dass der maximal zulässige Drosselabfluss von 10 l/(s*ha) an die nächste Vorflut eingehalten wird (natürliche Abfluss-Spende). Hierfür ist ein Retentionsvolumen von 5 m³ je 100 m² versiegelte Fläche zu gewährleisten. Dies kann sowohl über grundstücksbezogene Rückhalteeinrichtungen (Zisternen, Mulden/Rigolen und Becken) und durch entsprechende Stauraumkanäle erfolgen. Das anfallende Oberflächenwasser der WA- und MI 1-Gebiete ist über einen, innerhalb der mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Entsorgungsberechtigten zu belastenden Fläche, zu verlegenden Kanal an das vorhandene Kanalnetz in der Waldecker Straße abzuleiten.

§ 11 Immissionsschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzung von Lärmpegelbereichen und Schalldämm-Maßen (passiver Schallschutz)

Innerhalb der festgesetzten WA-, MI- und GE-Gebiete sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmsituation gegenüber der gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen hervorgerufenen Lärmimmissionen werden gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz). Bei der Bemessung sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke bzw. der eingeführten technischen Baubestimmungen (insbesondere DIN 4109) verwiesen.

Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 unter Berücksichtigung der angegebenen Lärmpegelbereiche vorzusehen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75

Für die im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche II bis V sind bei Schlafräumen, Gästezimmern und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster, die an der straßenzugewandten Seiten angeordnet werden, entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmaß) oder äquivalente Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) vorzusehen (vgl. DIN 1946). Schutzwürdige Freiflächen – sog. Außenwohnbereiche – sollen Straßen abgewandt an den rückwärtigen Gebäudeseiten der Baukörper vorgesehen werden.

Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. schalltechnischen Anforderungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.

Hinweise

1. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 309).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88).

2. Archäologische Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlenansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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.

3. Heilquellenschutzgebiet/Grundwasser

- a. Das Plangebiet befindet sich in den qualitativen Schutzzonen III/1 und III/2 (weitere Schutzzone) sowie der quantitativen Schutzzone A (innere Zone) des Heilquellenschutzgebietes Bad Pyrmont. Die Bestimmungen der Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 06.04.2020 sind zu beachten.

Alle Bodeneingriffe > 1 m sind gemäß Heilquellenschutzverordnung in den Zonen III/1 und III/2 genehmigungspflichtig. Dies schließt das Abteufen von Bohrungen, wie z.B. Rammkernsondierungen, wie sie im Rahmen der Bodenuntersuchungen (gpb 19.11.2014) unternommen worden sind, ein. Weiterhin sind u.a. das Verfüllen von Erdaufschlüssen, Grundwasserabsenkungen (Wasserhaltung) genehmigungspflichtig. Wärmepumpen sind ausschließlich mit Erdwärmekollektoren ohne Verwendung von wassergefährdenden Stoffen zulässig, benötigen jedoch ebenfalls eine Genehmigung.

Um den besonderen Anforderungen an Bauvorhaben im Heilquellenschutzgebiet Bad Pyrmont Rechnung zu tragen, wird eine hydrogeologische Begleitung der weiteren

Projektentwicklung sowie der anschließenden Ausführungsphase angeraten. In jedem Fall ist die Untere Wasserbehörde (Landkreis Hameln-Pyrmont) über alle zukünftigen Vorhaben und Baumaßnahmen zu informieren und es sind ggf. wasserrechtliche Genehmigungen einzuholen.

Sobald konkrete Planungsunterlagen vorliegen, sind diese insbesondere im Hinblick auf das Ausmaß vertikaler und horizontaler Bodeneingriffe hydrogeologisch zu begutachten.

Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist daher zu prüfen, ob die geplanten Maßnahmen einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß Heilquellenschutzgebietsverordnung bedürfen. Ggf. muss eine hydrogeologische Begutachtung mit Gefährdungseinschätzung des jeweiligen Bauvorhabens in Bezug auf die staatlich anerkannten Heilquellen von Bad Pyrmont und Ableitung von risikominimierenden Maßnahmen und erforderlichen Schutzmaßnahmen erfolgen.

- b. Nach den Ergebnissen der Sondierbohrungen wurde Grundwasser / Schichtwasser nicht angetroffen. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass im Bereich des Plangebietes gespannte bis artesische Grundwasserdruckverhältnisse im Festgestein vorliegen. Diese können bei flächenhaften Bodeneingriffen (Baugruben) durchaus angetroffen werden.
- c. Das Plangebiet befindet sich in der Nähe einer Verwerfungsachse („Quellspalte“, z.B. Wolfgang Quelle II sowie Hufeland Quelle II), die das Pyrmont Gewölbe etwa in NE-SW-Richtung quert. Weiterhin ist auch mit Kluftscharen zu rechnen, die quer zur Verwerfung streichen. An diesen zumindest teilweise hydraulisch wirksamen, tiefreichenden Verwerfungs- und Zerrüttungszonen steigen z.T. hochmineralisierte Tiefenwässer auf, die die bekannt zahlreichen Quellaustritte im Stadtgebiet bilden.

Weiterhin ist zu beachten, dass an und um die Verwerfung(en) gebunden, auch ein Aufstieg von geogenem Kohlenstoffdioxid (CO₂) erfolgt. Das Kohlenstoffdioxid sammelt sich - dem spezifischen Gewicht zu Folge - in konkaven Geländeformen und kann durch Verdrängung des Sauerstoffes für Mensch und Tier lebensbedrohlich werden. Diese Tatsache ist für Tiefbaumaßnahmen jeglicher Art unbedingt zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe zur Verwerfungsachse und deren Begleitstörungen kann die Schaffung neuer, hydraulisch wirksamer Wegsamkeiten für Kohlenstoffdioxidgas und/oder Grundwasser durch die geplanten Baumaßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand keinesfalls ausgeschlossen werden.

Aus Sicht des Heilquellenschutzes und insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe zu den staatlich anerkannten Heilquellen von Bad Pyrmont sind durch die geplanten Baumaßnahmen vor allem folgende Aspekte kritisch zu betrachten:

- Bodeneingriffe (z.B. Rückbau, Aushub für Tiefgaragen oder Gründungsmaßnahmen), die das natürliche Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung reduzieren,
- Eingriffe in den Wasserhaushalt (z.B. Wasserhaltungsmaßnahmen sowie Flächenversiegelung)
- Eine Reduzierung der Grundwasserneubildung durch die Bodenversiegelung,
- Gründungsarbeiten die geeignet sind vorher nicht bestehende Wegsamkeit im Grundwasserleiter zu schaffen, und dadurch zu einer qualitativen bzw. quantitativen Beeinträchtigung bestehender Quellen führen,
- Vorrübergehende Grundwasserabsenkungen und andere Wasserhaltungen,
- Grundwassernutzungen durch die Errichtung und den Betrieb von Brunnenanlagen (z.B. Gartenbrunnen) sowie
- die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur thermischen Nutzung des Untergrundes (erdgekoppelte Wärmepumpenanlagen Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren etc.).

Weiterhin kann aber auch von Rückbaumaßnahmen (z.B. Separation und Entsorgung von schadstoffbelasteten Baustoffen, Umgang mit Bauschutt) oder eingesetzten Baustoffen für erdberührte Bauteile (z.B. für Wege-, Straßen- und Stellplatzbau, Gründungssohle) eine mögliche Gefährdung für die staatlich anerkannten Heilquellen von Bad Pyrmont ausgehen.

An Bauvorhaben im Quellbezirk der staatlich anerkannten Heilquellen von Bad Pyrmont sind somit besondere Anforderungen zu stellen. Grundsätzlich sind dabei die Einschränkungen genehmigungspflichtiger und verbotener Handlungstatbestände in der gültigen Heilquellenschutzverordnung definiert. Maßnahmen können auch auf Grundlage der Heilquellenschutzgebietsverordnung verboten werden, wenn sie mit dem Schutzziel der Verordnung nicht über geeignete risikominimierende Maßnahmen (Nebenbestimmungen) in Einklang zu bringen sind bzw. das Risiko einer nachhaltig negativen Beeinträchtigung der bestehenden staatlich anerkannten Heilquellen als zu hoch erscheint.

4. DIN-Vorschriften und Richtlinien

Die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien werden bei der Stadt Bad Pyrmont bereitgehalten.

5. Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (Sicherung durch städtebaulichen Vertrag)

a. Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen (Star)

Der Star (RL V) brütete mit 2 Paaren in Baumhöhlen innerhalb des Plangebietes. Beim Roden des Gehölzbestandes gehen diese Brut- und Vermehrungsstätten verloren. Daher ist für die zwei betroffenen Brutpaare vor der Rodung Ersatz der Brutstätten in Form von geeigneten Nistkästen in dreifacher Menge innerhalb des B-Plangebietes und/oder im nahen Umfeld zu schaffen.

b. Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen (Haussperling, Mehlschwalbe und Rauchschalbe)

Haussperling (RL V), Mehlschwalbe (RL V) und Rauchschalbe (RL 3) brüteten im Bereich der vorhandenen Gebäude im Bereich des Plangebietes. Daher ist auch für diese Arten im Falle von baulichen Änderungen am vorhandenen Gebäudebestand, der von den Arten zur Brut genutzt wird, Ersatz in Form von geeigneten Nisthilfen in dreifacher Menge der betroffenen Brutreviere innerhalb des Plangebietes und/oder im nahen Umfeld zu schaffen. Diese Nisthilfen sind vor Beginn der Bauarbeiten anzubringen. Bauarbeiten an den Gebäuden, die von den o.g. Arten genutzt werden, sind ausschließlich außerhalb der Brutzeiten der Arten durchzuführen.

c. Baufeldfreiräumung

Vor der Freimachung des Baufeldes sind die Gehölzbestände auf Brutstätten von Vögeln und auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu untersuchen. Zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen, haben die Baufeldfreiräumung und ggf. erforderliche Rodungsarbeiten von Gebüsch und Baumbeständen außerhalb der Brutzeit bzw. außerhalb der Fortpflanzungszeiten in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um Beeinträchtigungen von gehölbewohnenden Arten zu vermeiden. Die im Plangebiet erfassten Baumhöhlen müssen unmittelbar vor einer Rodung auf eine aktuelle Nutzung durch besonders und streng geschützte Arten kontrolliert werden. Auch ist unmittelbar im Vorfeld von baulichen Veränderungen am Gebäudebestand die betroffenen Gebäude auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu kontrollieren.

6. Externe Kompensation

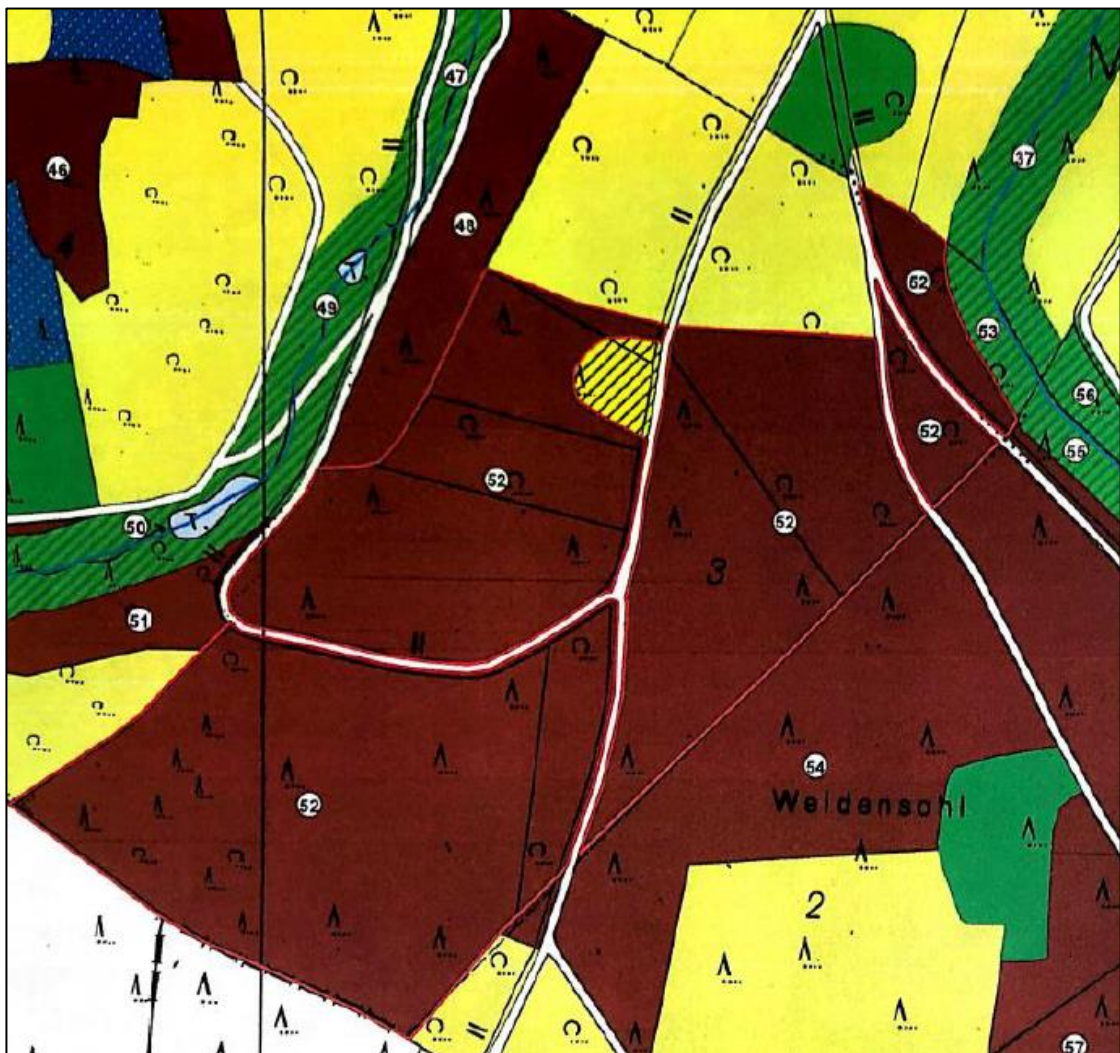
Für den Bebauungsplan Nr. 1.109.0 wurde ein Gesamtkompensationsflächenbedarf von 49.144 Flächenwerten gem. dem Osnabrücker Modell (2009) ermittelt. Innerhalb des B-Plangebietes stehen keine Kompensationsflächen zur Verfügung.

Kompensation Waldumwandlung

Gem. § 8 Abs. 4 NWaldLG ist die Waldumwandlung des Ahorn-Eschen-Pionierwaldes (WPE) durch Ersatzaufforstung in einem Verhältnis von mindestens 1:1 zu kompensieren. Der waldrechtliche Kompensationsbedarf wird vom Flächenpool der „Stadtforst Bad Pyrmont“ abgebucht. Die externe Fläche befindet sich im Bereich des Mosterholzes in der Gemarkung Baarsen, Flur 5, Flst. 59-63. Für die waldrechtliche Kompensation wird eine rd. 21.964 m² große Fläche des insgesamt 98.199 m² großen Fichtenforstes (WZF) im Sinne des ökologischen Waldumbaus in einen standortgerechten bodensauren Buchenwald des Berg- und Hügellandes (WLB) umgebaut.

Die Entwicklung von Nadelwald zu Laubwald erfolgt durch Naturverjüngung im Zuge einer femelartigen Auflichtung des Naturholzbestandes. Neben der Buche sollen trupp- oder nestweise weitere heimische Laubbaumarten beigemischt werden. Unter Berücksichtigung der natürlichen Sukzessionsprozesse sowie des Konkurrenzdrucks ausgehend von der Buche sind ggf. Pflegemaßnahmen einzubeziehen.

Abb.: Lage der Fläche des Flächenpools der Stadtforst Bad Pyrmont (Nr. 33, Flächenpool-ID 52)



Der ökologische Wert des Fichtenforstes betragen derzeit 1,6 ÖWE/m² und soll auf 3,5 ÖWE/m² aufgewertet werden. Hierdurch ergibt sich eine Aufwertung um 41.732 Werteinheiten.

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 7.412 WE wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bad Pyrmont gesichert.

7. Aufhebung von Bebauungsplänen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1.83.0 „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“, Nr. 1.83.2 „Gewerbegebiet Neubrunnenweg“ und Nr. 1.2.0 „Fluchtlinienplan der Stadt Bad Pyrmont – für das Gebiet zwischen Georg-Viktor-Straße, Solbadstraße, Neubrunnenweg, Bahnhofstraße, Humboldtstraße, mit Straßenanschlüssen Umgehungsstraße, Severinstraße, Drakestraße“ werden für die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.109.0 gelegenen Flächen aufgehoben.

8. Altlastenstandorte

Das im Bebauungsplan 1.109.0 festgesetzte Gewerbegebiet ist mit Ausnahme des Grundstücks Waldecker Straße 43 im Altstandortkataster des Landkreises Hameln-Pyrmont erfasst und wird dort unter den Nummern 252.003.5.301.0072 (Herstellung und Vertrieb von Leitern), 252.003.5.301.0104 (ehem. Kraftfahrzeugwerkstatt mit Handel) und 252.003.5.301.0136 (Baugewerbe) geführt (Lage siehe Detailplan in Kap. 5.7 "Altlasten" der Begründung). Branchentypisch kann es zu einem Einsatz von wassergefährdenden Stoffen gekommen oder im Rahmen der Produktion Abfälle mit wassergefährdenden Inhaltsstoffen entstanden sein, die eine Gefahr für die Umwelt darstellen können. Sollten sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Kontaminationen ergeben, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont unverzüglich zu informieren.

9. Interessengebiet der LV-Radaranlage Auenhausen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessengebietes der LV-Radaranlage Auenhausen. Bei Bauhöhen bis zu 15 m über Grund bestehen seitens der Bundeswehr keine Bedenken. Sollten größere Bauhöhen geplant werden, ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

10. Artenliste1 für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen

Großkronige Laubbäume

<i>Acer platanooides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

Mittel- bis kleinkronige Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Populus tremula</i>	Sandbirke
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Taxa baccata</i>	Eibe

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Juniperus communis</i>	Wacholder
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gem. Liguster
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

11. Artenliste 2 für typische und bewährte Obstgehölze

Äpfel

Krügers Dickstiel
Danziger Kantapfel
Kaiser Wilhelm
Baumanns Renette
Goldparmäne
Kasseler Renette
Adersleber Calvill
Finkenwerder Herbstprinz
Halberstädter Jungfernapfel
Schöner von Nordhausen
Biesterfeld Renette
Schwöbersche Renette
Sulinger Grünling
Bremer Doorapfel

Birnen

Bosc's Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gräfin v. Paris
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche von Charneux
Pastorenbirne
Rote Dechantsbirne

Kirschen

Dolleseppler
Schneiders späte Knorpelkirsche
Schattenmorelle

Pflaumen, Renekloden, Mirabellen

Frühzwetsche
Hauszwetsche
Nancy Mirabelle
Ontariopflaume
Qullins Reneklode
Wangenheimer

Walnuss

Diverse Sorten

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



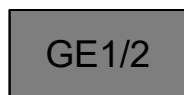
Allgemeines Wohngebiet
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 4 BauNVO



Mischgebiet
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 6 BauNVO

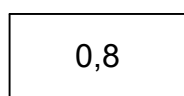


Gewerbegebiet
(siehe textl. Festsetzungen § 3)

§ 8 BauNVO

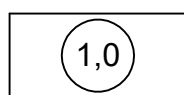
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



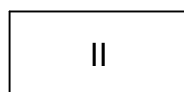
Grundflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO



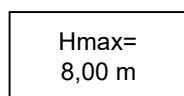
Geschoßflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse
(siehe textl. Festsetzungen § 4)

§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO

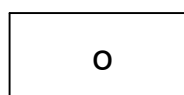


Hmax = maximale Gebäudehöhe = 8,00 m
(siehe textl. Festsetzungen § 5)

§ 16 BauNVO

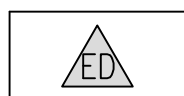
BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



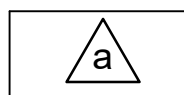
offene Bauweise

§ 22 BauNVO



offene Bauweise,
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 22 BauNVO



abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen
Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge
(siehe textl. Festsetzungen § 6)

§ 22 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

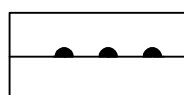
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



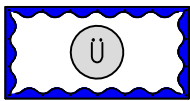
Öffentliche Grünfläche,
Zweckbestimmung "Verkehrsgrün"
(siehe textl. Festsetzungen § 8)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSER- SCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

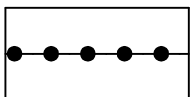


Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
(Heilquellenschutzgebiet Bad Pyrmont Schutzzone A
(quantitativ), Schutzzone III/1 und III/2 (qualitativ))



Überschwemmungsgebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN



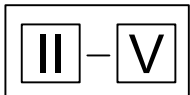
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



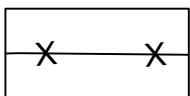
Bezeichnung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche
(siehe textl. Festsetzungen § 11)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



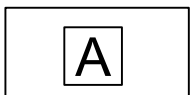
Abgrenzung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche
(siehe textl. Festsetzungen § 11)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



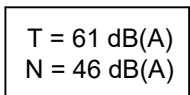
Abgrenzung unterschiedlicher Zusatzkontingente
(siehe textl. Festsetzungen § 3)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



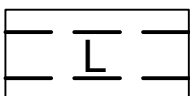
Richtungssektoren
(siehe textl. Festsetzungen § 3)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



max. Schall-Emissionskontingente [dB(A) m²]
T= Tag, N= Nacht
(siehe textl. Festsetzungen § 3)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



mit Leitungsrechten zu Gunsten der
Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



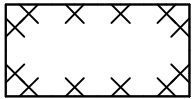
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten
der Anlieger und Ver- und
Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung
freizuhalten sind
(siehe textl. Festsetzungen § 7)

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB



Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (nachrichtliche Kennzeichnung Standortnr. 252.003.5.301.0072 „Herstellung und Vertrieb von Leitern“, 252.003.5.301.0104 „ehem. Kraftfahrzeugwerkstatt mit Handel“ und 252.003.5.301.0136 „Baugewerbe“ siehe Hinweise)

§ 9 (5) Nr. 3 BauGB

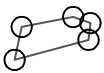
SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

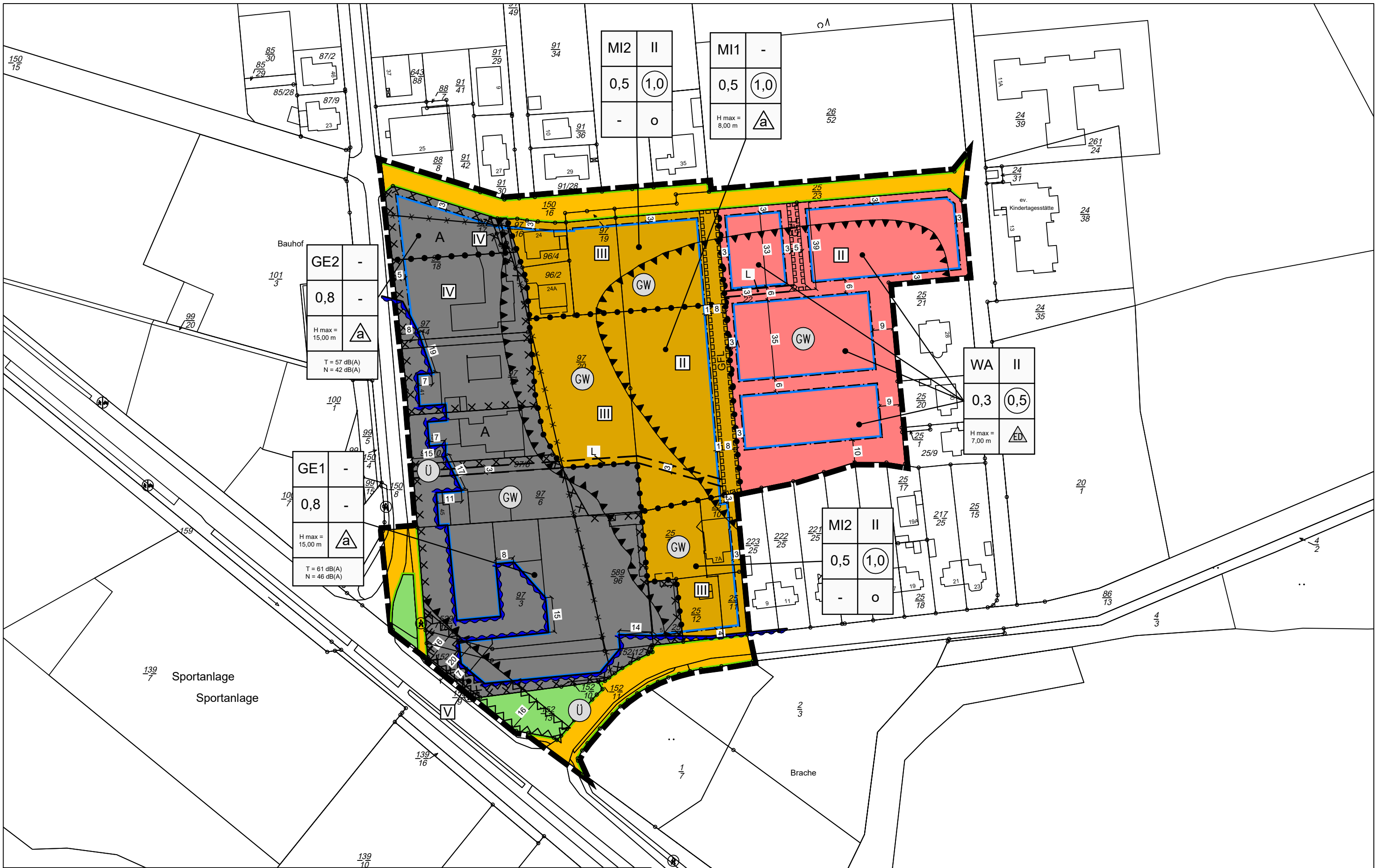
Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



Bemaßung



GE2	-
0,8	-
H max = 15,00 m	
T = 57 dB(A) N = 42 dB(A)	

GE1	-
0,8	-
H max = 15,00 m	
T = 61 dB(A) N = 46 dB(A)	

MI2	II
0,5	(1,0)
-	o

MI1	-
0,5	(1,0)
H max = 8,00 m	

WA	II
0,3	(0,5)
H max = 7,00 m	

MI2	II
0,5	(1,0)
-	o

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Seetorstraße 1a
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745



Maßstab 1 : 1.500

Bebauungsplan Nr. 1.109.0
"Südlich der Helenenstraße"
Stadt Bad Pyrmont