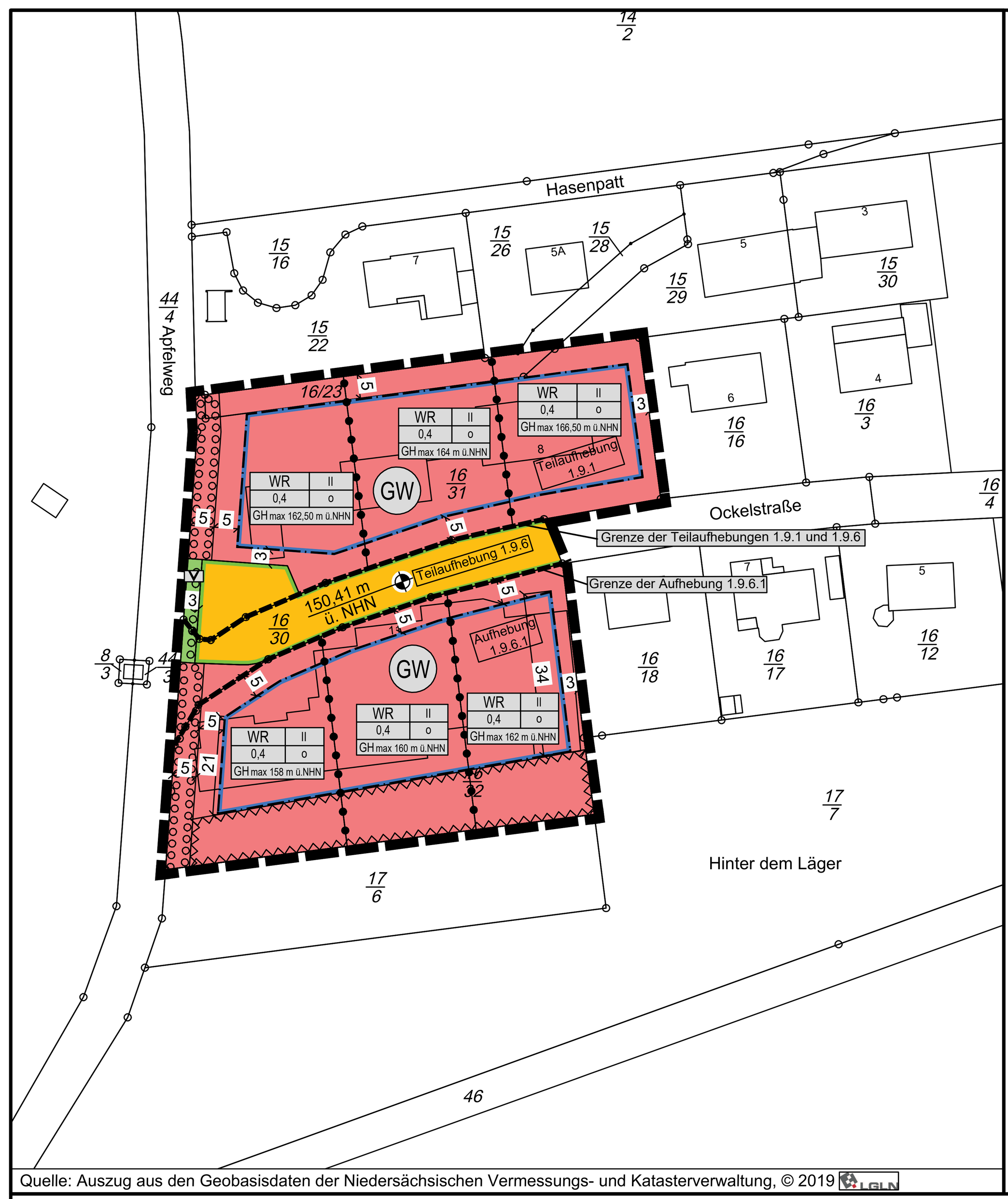



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 LGLN

## Planzeichenerklärung

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WR — Reines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen § 1) — § 3 BauNVO

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4 — Grundflächenzahl — § 16 (2) Nr. 1 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse — § 16 (2) Nr. 3 BauNVO

GHmax= 160 m ü.NHN — GHmax = maximale Gesamthöhe in m ü.NHN (siehe textl. Festsetzungen § 2) — § 16 BauNVO

**BAUWEISE; BAUGRENZE** — § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o — offene Bauweise — § 22 BauNVO

Baugrenze — § 23 BauNVO

**VERKEHRSFLÄCHEN** — § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

**GRÜNFLÄCHEN** — § 9 (1) Nr. 15 BauGB

V — Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" (siehe textl. Festsetzungen § 6)

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSER-SCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** — § 9 (1) Nr. 16 BauGB

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

**FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND FÜR DEN ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** — § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 7) — § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB

Abgrenzungen der Teilaufhebungen der B-Pläne Nr. 1.9.1, Nr. 1.9.6 und der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1.9.6.1

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Waldabstand) (siehe textl. Festsetzungen § 3) — § 9 (1) Nr. 10 BauGB

150,41 m ü. NHN — Bezugspunkt in m ü. NHN für die Begrenzung der Gebäudehöhe

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

Gebäude

22/6 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

6 — Bemaßung

**Präambel des Bebauungsplanes**
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Bad Pyrmont diesen Bebauungsplan Nr. 1.9.3 „Ockelstraße“, einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Bad Pyrmont, den __.__.____

....................................
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Pyrmont hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.9.3 „Ockelstraße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften und einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Pyrmont, den __.__.____

..........................................
Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Gemarkung: Pyrmont
Flur: 2

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

© 2019 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 (AZ: L4-257/2018, Stand vom 23.01.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hameln, den __.__.____
LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln

.....................................................................
Feldmann (Vermessungsrat)

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.9.3 „Ockelstraße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften und einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes, sowie der Begründung wurde ausgearbeitet vom:

**Planungsbüro REINOLD**
Raumplanung und Städtebau (IfR)
Fauststraße 7 - 31675 Bückeburg
Tel. 05722 - 7188760 Fax: 05722 - 7188761

Bückeburg, den __.__.____

...................................
Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Pyrmont hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.9.3 „Ockelstraße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften und einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes, sowie dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.9.3 „Ockelstraße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften und einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes, sowie der Entwurf der Begründung haben vom __.__.____ bis __.__.____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgelegen und wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf der Internetseite der Stadt Bad Pyrmont zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Bad Pyrmont, den __.__.____

..................................
Bürgermeister

**Erneute, eingeschränkte und verkürzte öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Pyrmont hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.9.3 „Ockelstraße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften und einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes, und dem geänderten Entwurf der Begründung zugestimmt und die erneute, eingeschränkte und verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten, eingeschränkten und verkürzten öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.9.3 „Ockelstraße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften und einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes, und der geänderte Entwurf der Begründung haben vom __.__.____ bis __.__.____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB und i.V.m. § 13 a BauGB erneut, eingeschränkt auf die Änderungsgegenstände und verkürzt auf zwei Wochen öffentlich ausgelegen und wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf der Internetseite der Stadt Bad Pyrmont zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Bad Pyrmont, den __.__.____

..................................
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Bad Pyrmont hat den Bebauungsplan Nr. 1.9.3 „Ockelstraße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften und einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.

Bad Pyrmont, den __.__.____

.....................................
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 1.9.3 „Ockelstraße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften und einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.___ ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 1.9.3 „Ockelstraße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften und einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes, ist damit am __.__.____ in Kraft getreten.

Bad Pyrmont, den __.__.____

...................................
Bürgermeister

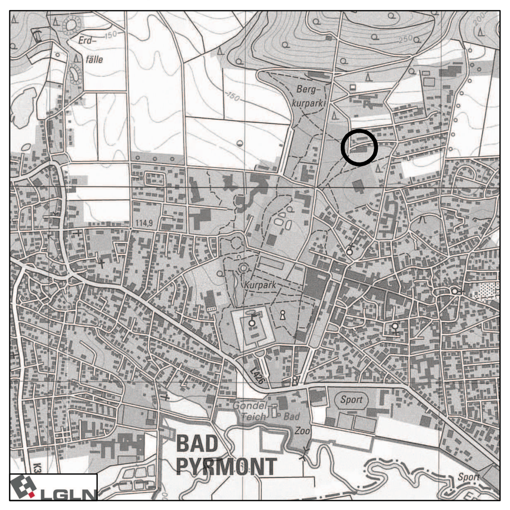
**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1.9.3 „Ockelstraße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften und einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes, ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bad Pyrmont, den __.__.____

...................................
Bürgermeister

## Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000




Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000 (TK 25)
Maßstab: 1:25.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsichen Vermessungs- und Katasterverwaltung

**Hinweis zur erneuten, eingeschränkten und verkürzten öffentlichen Auslegung**

Um die Änderung des Planentwurfes in den textlichen Festsetzungen deutlich zu machen, ist der entsprechende Text **fett** und *kursiv* gedruckt und grau hinterlegt.

Alle übrigen textlichen Festsetzungen sind gegenüber der bereits öffentlich ausgelegten Planfassung unverändert geblieben.

## I. Bodenrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Reines Wohngebiet
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 3 BauNVO)

(1) Innerhalb der festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 3 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

(2) Innerhalb der festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR) werden gem. § 3 Abs. 3 und 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen ausgeschlossen:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohngebäude die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

**§ 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

***(1) Die Höhe der innerhalb des WR-Gebietes errichteten Gebäude ist durch Planzeichen in Meter über Normalhöhennull (m üNHN) festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe (Hmax.) wird der höchste Punkt des Gebäudes, lotrecht zur Bezugsebene (Bezugspunkt) gemessen, definiert. Bei der Berechnung der Gebäudehöhen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:***

- ***bei Gebäuden mit geneigten Dächern: Oberkante des Firstes***
- ***bei Gebäuden mit Flachdächern: Oberkante der Attika***
- ***bei Gebäuden mit Pultdächern: höchster Punkt der Dachfläche (Oberkante des Daches)***

***(2) Solarenergieanlagen sowie sonstige, für den „Betrieb“ erforderlichen Einrichtungen (z.B. Antennen und Fahrstuhl) bleiben von der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe ausgenommen.***

***(3) Der Bezugspunkt (Höhe in m üNHN) für die Ermittlung der Höhen gem. Abs. 1 ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt.***

**§ 3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Waldabstand**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Waldabstand), ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne von Gebäuden, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, unzulässig.

**§ 4 Ableitung des Oberflächenwassers** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das im WR-Gebiet anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten, sodass nur die natürliche Abfluss-Spende des bisher unbebauten Grundstückes an die nächste Vorflut abgegeben wird. Die Abflussdrossel beträgt 5 l/s und ha bei einem 10-jährlichen Regenereignis. Die konkret geeigneten Anlagen zum Rückhalt und zur Ableitung des Oberflächenwassers sind im Rahmen der Vorhabenplanung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont abzustimmen.

**§ 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Innerhalb der festgesetzten WR-Gebiete sind die Dächer der Hauptgebäude sowie Garagen und offener Kleingaragen (Carports) vollständig mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen.

(2) Die genannten Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Bei Gräser-/Kräutermischungen sind Mischungen mit mindestens 50 % Kräutern zu verwenden. In Kombination mit der Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.

**§ 6 Öffentliche Grünfläche** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB)

(1) Auf der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ i.V.m. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1 m Höhe oder als Stammbusch/Solitär (mind. 3 x verpflanzt) zu pflanzen. Je angefangene 3 m Länge der öffentlichen Grünfläche ist zudem mind. ein Strauch (2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch) zu pflanzen. Die Pflanzung der Sträucher ist in Gruppen vorzunehmen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten 1 (siehe Hinweis Nr. 7).

(2) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ i.V.m. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist ein max. 3 m breiter Fuß- und Radweg zulässig.

(3) Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen fertigzustellen.

**§ 7 Flächen zum Anpflanzen vom Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) Auf den im Bebauungsplan innerhalb der WR-Gebiete festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Die Pflanzungen sind aus heimischen, 2 x verpflanzten Sträuchern mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm und Bäumen als 2 x verpflanzte Heister mit Höhen zwischen 150 bis 200 cm herzustellen. Die Bäume und Sträucher sind zueinander versetzt, mit einem Abstand von 1,50 m zueinander und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Pflanzung und Artenauswahl richtet sich nach dem unter Hinweis Nr. 9 beigefügten Pflanzschema mit Artenliste. Eine Anrechnung auf § 8 ist nicht zulässig.

(2) Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

**§ 8 Anzupflanzende Bäume - auf privaten Flächen-**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm oder Stammbusch mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder vorzugsweise Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten 1 und 2 (siehe Hinweise Nr. 7 und 8).

(2) Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

## II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.9.3.

**§ 2 Dächer**

(1) Auf den innerhalb der festgesetzten WR-Gebiete errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 0 - 22 Grad zulässig.

(2) Die unter Abs. 1 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Dachaufbauten, Dachfenster, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).

**§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 5 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet werden.

## III. Hinweise

**1. Rechtsgrundlagen**

*Baugesetzbuch (BauGB)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

*Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

*Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

*Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588).

*Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578).

**2. Gutachten**

AG Fledermausschutz: „Ersteinschätzung des Bergkurparkhotels, Ockelstraße, Bad Pyrmont, zur Besiedelung durch Fledermäuse“ (Hameln, 21.12.2015)

**3. Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 1.9.1 „Kurgebiet - Am Hasenpatt“ (1. Änderung) und Nr. 1.9.6 „Südseite Ockelstraße“ und Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1.9.6.1 „Südseite Ockelstraße“ (1. Änderung)**

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1.9.1 „Kurgebiet - Am Hasenpatt“ (1. Änderung), Nr. 1.9.6 „Südseite Ockelstraße“ und Nr. 1.9.6.1 „Südseite Ockelstraße“ (1. Änderung) werden für die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.9.3 „Ockelstraße“ gelegenen Flächen ersatzlos aufgehoben.

**4. Archäologischer Denkmalschutz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont 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.

**5. Maßnahmen für den Artenschutz**

a. Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Hameln-Pyrmont zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

b. Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung bzw. Gebäude vor Abriss auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume bzw. vor Abriss der Gebäude der Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Hameln-Pyrmont zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

c. Der zum Abriss vorgesehene Gebäudekomplex ist von einem großflächigen, älteren Gehölzbestand umgeben. Vorkommen von nach europäischem und nationalem Naturschutzrecht streng geschützten, gebäudebewohnenden beziehungsweise Gehölz-gebundenen Fledermausarten sind daher anzunehmen.

Um solche Vorkommen ausschließen zu können, ist das Ergebnis der Ersteinschätzung aus dem Jahr 2015 zu überprüfen. Dies hat durch eine einmalige Begehung des Grundstückes und des Gebäudes vor dessen Abriss durch einen Fachgutachter zu erfolgen.

Sollten Tiere gefunden werden, werden entsprechende Folgeuntersuchungen und die Abarbeitung der Anforderungen des besonderen Artenschutzes erforderlich.

Das Ergebnis der Begehung ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont mitzuteilen.

**6. Heilquellenschutzgebiet/Grundwasser**

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

b. Alle Bodeneingriffe > 1 m unter Geländeoberkante sind gemäß Heilquellenschutzverordnung in der Zone III/1 genehmigungspflichtig. 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.

c. 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 der 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.).

d. 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.

e. 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.

f. 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.

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

h. 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.

**7. Artenliste 1 für standortheimische und -gerechte Baumpflanzungen (siehe textliche Festsetzung §§ 6 und 8)**

Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden. Bei der Pflanzenauswahl sollten insbesondere blühende Gehölze entsprechend der im Rahmen des Hummelpfades gepflanzten Wildsträucherhecke verwendet werden.

| Großkronige Laubbäume | | Sträucher | |
|---|---|---|---|
| *Acer platanoides* | Spitzahorn | *Cornus sanguinea* | Hartriegel |
| *Acer pseudoplatanus* | Bergahorn | *Corylus avellana* | Haselnuss |
| *Betula pendula* | Birke | *Crataegus monogyna* | Eingriffeliger |
| *Quercus robur* | Stieleiche | *Crategus laevigata* | Zweigriffeliger |
| *Tilia platyphyllos* | Sommerlinde | *Euonymus europaeus* | Pfaffenhütchen |
| *Tilia cordata* | Winterlinde | *Ligustrum vulgare* | Liguster |
| | | *Lonicera xylosteum* | Heckenkirsche |
| | | *Rosa canina* | Hundsrose |
| | | *Sambucus nigra* | Schwarzer Holunder |
| **Mittelkronige Laubbäume** | | *Viburnum opulus* | Gemeiner Schneeball |
| *Acer campestre* | Feldahorn | | |
| *Carpinus betulus* | Hainbuche | **Kleinkronige Laubbäume** | |
| *Prunus padus* | Traubenkirsche | *Malus sylvestris* | Wildapfel |
| *Prunus avium* | Vogelkirsche | *Pyrus pyraster/communis* | Holzbirne/Wildbirne |
| *Populus tremula* | Zitterpappel | | |
| *Sorbus aucuparia* | Eberesche | *Crataegus laevigata `Pauls Scarlet`* | Rotdorn |

**8. Artenliste 2 für typische und bewährte Obstgehölze (siehe textliche Festsetzung § 8)**

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

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

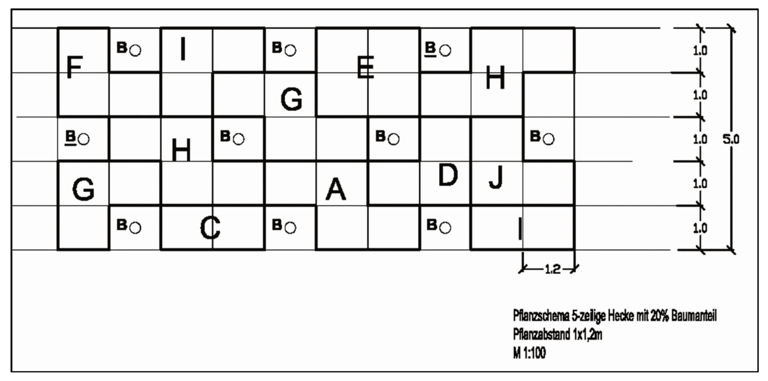
**Kirschen**
Dolleseppler
Schneiders späte Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe
Hedelfinger
Schwarze Herz
Schattenmorelle

**Pflaumen, Renecloden, Mirabellen**
Frühzwetsche
Hauszwetsche
Nancy Mirabelle
Ontariopflaume
Oullins Reneclode
Wangenheimer

**Walnuss**
Diverse Sorten

**9. Pflanzschema und Artenliste für die Bepflanzung der 5 m breiten Anpflanzflächen im Plangebiet (siehe § 7 der textlichen Festsetzungen)**

(Hinweis: Bei der Ausführung der Bepflanzungen sind die Abstandsregelungen des Nieders. Nachbarrechtsgesetzes § 50 ff zu beachten.)




**B Großkronige Laubbäume:**
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

**B Mittel- und kleinkronige Bäume:**
Birke (*Betula pendula*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Salweide (*Salix caprea*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

**Sträucher:**
**A** Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
**C** Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
**D** Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
**E** Haselnuss (*Corylus avellana*)
**F** Hundsrose (*Rosa canina*)
**G** Liguster (*Ligustrum vulgare*)
**H** Schlehe (*Prunus spinosa*)
**I** Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
**J** Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

# Bauleitplanung der Stadt Bad Pyrmont
Landkreis Hameln-Pyrmont

# Bebauungsplan Nr. 1.9.3 „Ockelstraße“
einschl. örtlicher Bauvorschriften
einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

**Bebauungsplan der Innenentwicklung**
(gem. § 13 a BauGB)

**- Entwurf -**
(Stand 01/2023)

Maßstab 1:1.000

**Planungsbüro REINOLD**
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeburg - Fauststraße 7
Telefon 05722 - 7188760 Telefax 05722 - 7188761