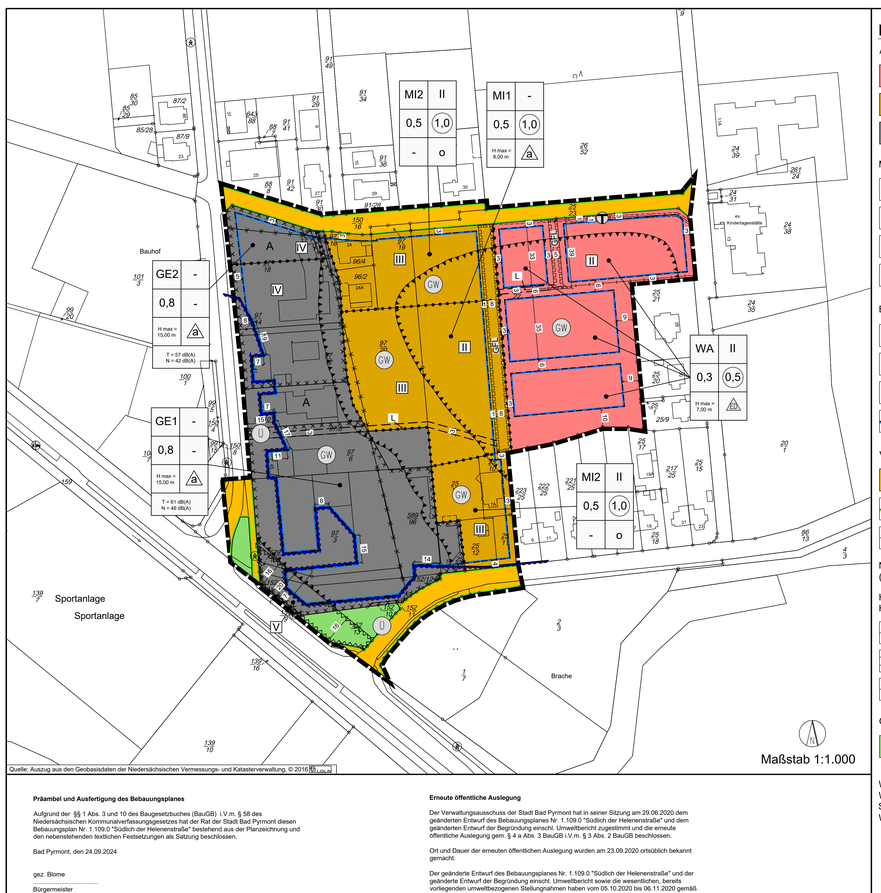

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Bad Pyrmont dieses Bebauungsplan Nr. 1.109.0 "Südlich der Helenenstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bad Pyrmont, den 24.09.2024

gez. Blome
.....
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Pyrmont hat in seiner Sitzung am 12.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.109.0 "Südlich der Helenenstraße" beschlossen.

Bad Pyrmont, den 24.09.2024

gez. Blome
.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Gemarkung: Oesdorf
Flur: 7

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

© 2016 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung 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 - 126/2016, Stand vom 03.06.2016). 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 10.09.2024
LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln

gez. Feldmann
.....
Vermessungsrat, Feldmann

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.109.0 "Südlich der Helenenstraße" und der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet von:

Begründung und Planzeichnung:	Umweltbericht:
Planungsbüro REINOLD	**NZO GmbH**
Raumplanung und Städtebau (IfR)	Piderits Bleiche 7-
Fauststraße 7	33689 Bielefeld
31675 Bückeburg	Tel: 05205 - 99180
Tel.: 05722 - 7188760	Fax: 05205 991825
Bückeburg, den 01.08.2024	Bielefeld, den 12.08.2024
gez. Reinold	gez. Kloke
.....	.....
Planverfasser	Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Pyrmont hat in seiner Sitzung am 16.06.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.109.0 "Südlich der Helenenstraße" und dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.07.2016 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.109.0 "Südlich der Helenenstraße" und der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 27.07.2016 bis 29.08.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurden zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf der Internetseite der Stadt Bad Pyrmont zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Bad Pyrmont, den 24.09.2024

gez. Blome
.....
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Pyrmont hat in seiner Sitzung am 29.06.2020 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.109.0 "Südlich der Helenenstraße" und dem geänderten Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 23.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.109.0 "Südlich der Helenenstraße" und der geänderte Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 05.10.2020 bis 06.11.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen und wurden zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf der Internetseite der Stadt Bad Pyrmont zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Bad Pyrmont, den 24.09.2024

gez. Blome
.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 1.109.0 "Südlich der Helenenstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.02.2025 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 1.109.0 "Südlich der Helenenstraße" ist damit am 19.02.2025 in Kraft getreten.

Bad Pyrmont, den 24.02.2025

gez. Blome
.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1.109.0 "Südlich der Helenenstraße" ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unter Angabe des Bebauungsplanes und der Begründung einschl. Umweltbericht 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 Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Planzeichenerklärung

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen § 1)	§ 4 BauNVO
MI1/2	Mischgebiet (siehe textl. Festsetzungen § 2)	§ 6 BauNVO
GE1/2	Gewerbegebiet (siehe textl. Festsetzungen § 3)	§ 8 BauNVO

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

0,8	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
1,0	Geschoßflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse (siehe textl. Festsetzungen § 4)	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
Hmax= 8,00 m	Hmax = maximale Gebäudehöhe = 8,00 m (siehe textl. Festsetzungen § 5)	§ 16 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE

o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
E(D)	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
a	offene 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

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN (innerhalb des Plangebietes)

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN — § 9 (1) Nr. 13 BauGB

	Telekommunikationsleitung, unterirdisch
	Schutzstreifen der Telekommunikationsleitung (1 m beidseits der Leitung)
	Kanalanschlussleitung, unterirdisch (geplant)

GRÜNFLÄCHEN — § 9 (1) Nr. 15 BauGB

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

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

GW	Schutzgebiet für Grund- und Quellwasgerwinnung (Heilquellenschutzgebiet Bad Pyrmont Schutzzone A (quantitativ), Schutzzone III/1 und III/2 (qualitativ))	
ÜS	Überschwemmungsgebiet	

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II - V	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
X	Abgrenzung unterschiedlicher Zusatzkontingente (siehe textl. Festsetzungen § 3)	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
A	Richtungssektoren (siehe textl. Festsetzungen § 3)	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
T = 61 dB(A) N = 46 dB(A)	max. Schall-Emissionskontingente [dB(A) m²] T= Tag, N= Nacht (siehe textl. Festsetzungen § 3)	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
L	mit Leitungsrechten zu Gunsten der Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
GE	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
22	Flurstücksnummer
22 / 23	Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
6 / 7	Bemaßung

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, Apotheekwaren
      - 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 / Porzelan / 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 in 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, Apotheekwaren
      - 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 in 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 Flächen 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 LGI 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 LEK 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]	$L_{E,K}$ 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 Lr den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich Emissionskontingente LEK um f olgende Zusatzkontingente LEK,zus:

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren

Bezugskoordinaten X y	Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A)
32518429,86/5758722,10	A (Bereich zwischen 166 – 274 Grad)	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 LEK,j durch LEK,j + LEK,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. Ginnzt 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 Grundstückseite, 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 in 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- und MI-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 Drosselabfluses 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 wird in Folge 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)
I	56 bis 60
II	61 bis 65
III	66 bis 70
V	71 bis 75

Für die in 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 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 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244).

2. Archäologische Denkmalpflege

a. Es wird darauf hingewiesen, dass un- 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.

b. Aus Sicht der archäologischen ist für die Durchführung von Erdarbeiten mit der Unteren Denkmalschutzbehörde das Benehmen gemäß § 20 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) über Frau Winter von der Stadt Bad Pyrmont (Tel: 05281/949-163) herzustellen.

Es ist damit zu rechnen, dass eine Denkmalschutzrechtliche Genehmigung für die Durchführung der Erdarbeiten gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG erforderlich wird, die unter anderem mit Auflagen und Nebenbestimmungen in Bezug auf die Art und Weise der Durchführung der Erdarbeiten, auf eine eventuell erforderliche archäologische Baubegleitung sowie auf die Bergung und Dokumentation von Funden verbunden sein kann.

3. Heilquellenschutzbeget/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 Sonderbohrungen 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 Pyrmonter Gewölbe etwa in NE-SW-Richtung quert. Weiterhin ist auch mit Klüftscharen 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 Heilquell