

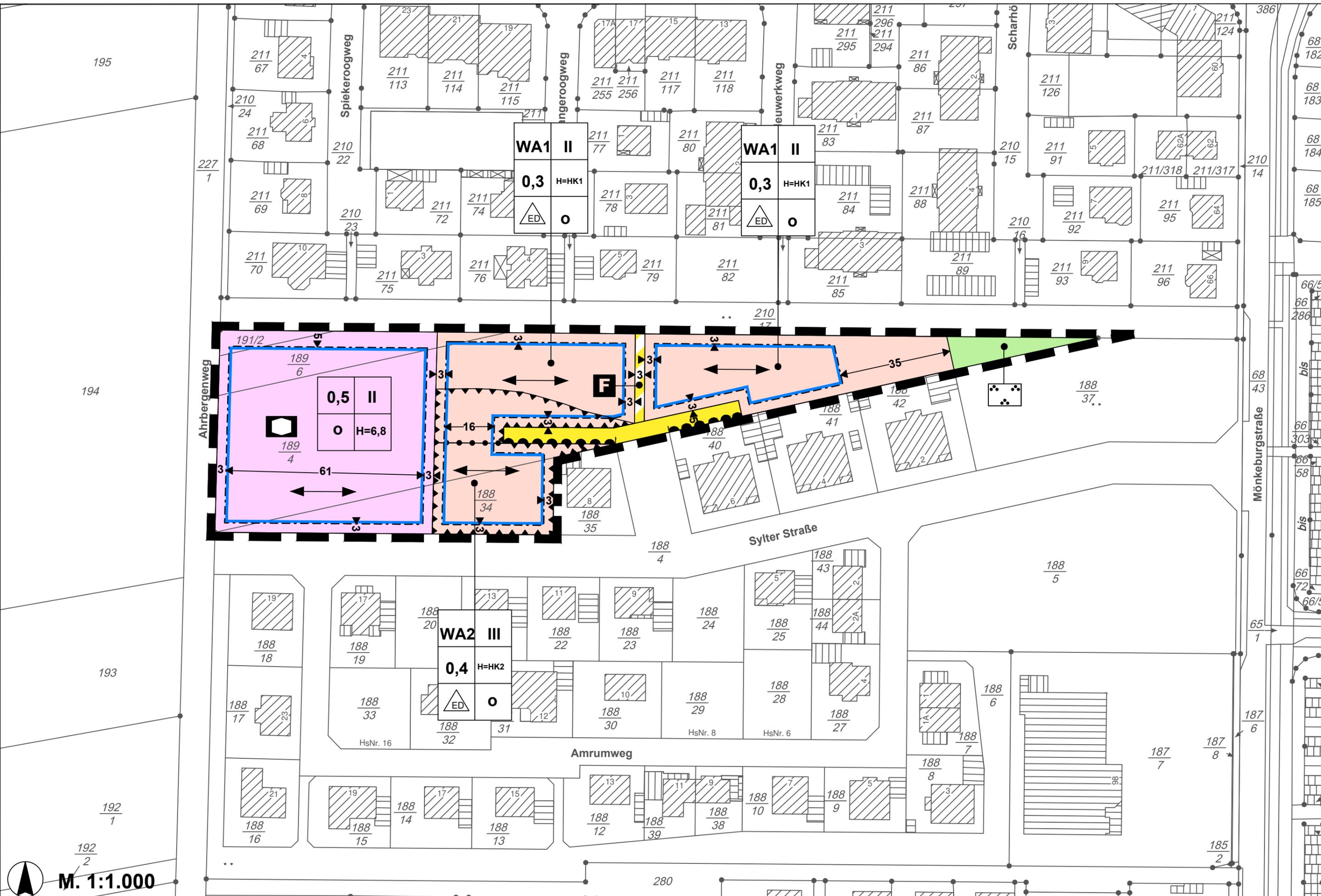
Stadt Burgdorf

Bebauungsplan Nr. 0-87/1

"Nördlich Zilleweg, 2. Abschnitt"
mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf

Datum: 31.07.2018



M. 1:1.000

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,5 Grundflächenzahl (GRZ)

H=6,8 Gesamthöhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß
ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche

HK Hüllkurve
(s. Abbildung)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

o offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig



Hauptfirstrichtung



Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Fläche für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung



sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche mit besonderer
Zweckbestimmung



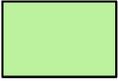
Fußweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche



Parkanlage

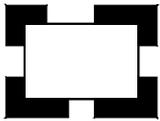
Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

A Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Unterer Bezugspunkt bei der Bestimmung der maximalen Trauf- und Gesamthöhe ist die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt bei der Bestimmung der maximalen Höhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. der höchste Punkt des Gebäudes (Gesamthöhe).

2.2 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im WA1 und WA2 wird durch die Festsetzung einer Hüllkurve festgesetzt (siehe „WA1 - Hüllkurve: Schnitt in Nord-Süd-Richtung“ und „WA2 - Hüllkurve: Schnitt in Nord-Süd-Richtung“ in der Planzeichenerklärung). Die Hüllkurve verläuft von der jeweils nördlichen Baugebietsgrenze bzw. Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bis hin zur südlichen Baugebietsgrenze; ihre Festsetzung gilt im Sinne von Höchstmaßen auf der gesamten Gebäudelänge. Bauliche Anlagen dürfen diese Festsetzungen nicht überschreiten. Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Gebäudeteile wie Dachgauben und dergleichen, sofern die Überschreitung parallel zur festgesetzten Hauptfirstrichtung maximal auf 1,50 Metern Breite und maximal um 1 Meter Höhe erfolgt.

3 Überbaubare Grundstücksfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Die festgesetzten Baugrenzen können für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Balkone, überdachte Terrassen, Hauseingangsbereiche, Erker und Wintergärten auf maximal 35% der Fassadenlänge um maximal 1,00 Meter überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Nebenanlagen und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Für das WA2 gilt dies nicht für die südliche Baugrenze zur Sylter Straße. Hier sind Nebenanlagen und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

4 Bauweise, Stellung baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Für die Fläche für den Gemeinbedarf ist zusätzlich eine um 90° gedrehte Firstrichtung zulässig.

5 Anschluss an Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist maximal eine Grundstückszufahrt pro Gebäude mit Wohnungen oder anderer Hauptnutzung zulässig. Die maximale Breite der Zufahrt inklusive des Zugangs beträgt 4,50 Meter.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf ist eine zweite Zufahrt zulässig.

6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 In den Baugebieten WA1 und WA2 ist je Baugrundstück die Pflanzung von standortheimischen Gehölzen entsprechend der unter 6.2 aufgeführten Liste festgesetzt. Als Mindestbepflanzung ist ein Baum mit einem Mindestkronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand von mindestens 8 m anzupflanzen, der bei Pflanzung zumindest einen Stammumfang von 18-20 cm in 1 m Höhe aufweist.

6.2 Pflanzliste für standortheimische Gehölze:

<u>Bäume (bis 25 m Höhe):</u> Eberesche - Sorbus aucuparia Feldahorn - Acer campestre Sandbirke - Betula pendula Echte Traubenkirsche - Prunus padus Vogelkirsche - Prunus avium Roterle - Alnus glutinosa	<u>Bäume (über 25 m Höhe):</u> Spitzahorn - Acer platanoides Bergahorn - Acer pseudoplatanus Hainbuche - Carpinus betulus Rotbuche - Fagus sylvatica Traubeneiche - Quercus petraea Stieleiche - Quercus robur Winterlinde - Tilia cordata Sommerlinde - Tilia platyphyllos
--	---

7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der Umgrenzungen für die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in den allgemeinen Wohngebieten sind an allen Fassadenseiten – mit Ausnahme der lärmabgewandten Nordfassaden – die sich aus dem maßgeblichen Außengeräuschpegel (siehe schalltechnische Untersuchung, GTA 2018) ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 (Stand: Januar 2018) zu beachten. Bei Räumen an diesen Fassaden, die zum Schlafen genutzt werden, ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z.B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere Lärmpegelbereiche als festgesetzt erreicht werden können.

B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

1 Dachgestaltung

1.1 Dachform und Dachneigung:

Im WA1 und WA2 sind nur flachgeneigte Sattel- und Pultdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 10° - 20°. Bei überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen sowie untergeordneten Gebäudeteilen sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf sind alle Dachformen zulässig.

1.2 Dachfarben:

Als Farbtöne für die Dacheindeckung sind in allen Baugebieten Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster des Farbbregisters RAL 840 HR (einschließlich Zwischentönen) halten:

Orange (von RAL 2000 Gelborange bis RAL 2004 Reinorange)

Rot (von RAL 3000 Feuerrot bis RAL 3011 Braunrot),

Braun (von RAL 8003 Lehm Braun bis RAL 8025 Blassbraun),

Grau (RAL 7011 Eisengrau bis RAL 7026 Granitgrau) oder

Schwarz (RAL 9004, 9005, 9011 und 9017).

Ausgenommen von der Vorschrift zur Dachfarbe sind Wintergärten und Dachbegrünungen (Grasdächer) sowie untergeordnete Dachflächen (z.B. Vordächer).

1.3 Dacheindeckung:

In allen Baugebieten sind glänzende Dacheindeckungen unzulässig. Ausgenommen sind Wintergärten und Anlagen zur Solarenergienutzung sowie untergeordnete Dachflächen (z. B. Vordächer).

Flachdächer von Garagen und Carports sind zu bepflanzen.

1.4 Dachgauben:

Die Gesamtlänge von Gauben darf auf einer Dachseite höchstens 50 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen.

C Hinweise:

1 Einsichtnahme in technische Regelwerke:

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird (z.B. RAL-Farbmuster), können in der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf eingesehen werden.

2 Hinweise zur Niederschlagsbeseitigung:

Der Bau einer Regenwasserkanalisation ist für die Entwässerung der Wohngebiete nicht vorgesehen. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dort zu versickern. Im Großteil des Baugebiets ist mit erschwerten Versickerungsbedingungen zu rechnen und Bodenaustausch erforderlich.

Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. auszuführen. Es darf nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickert werden. Niederschlagswasser von unbeschichteten Metallflächen darf nur nach einer Vorbehandlung, die eine Reduzierung der im Niederschlagswasser enthaltenen Metallkonzentrationen bis auf eine unschädliche Konzentration gewährleistet, versickert werden. Auf Hofflächen anfallendes Niederschlagswasser muss durch eine mindestens 20 cm dicke bewachsene Oberbodenschicht versickert werden. Der Grundwasserflurabstand zwischen der Versickerungsebene und dem mittleren höchsten Grundwasserstand muss mindestens 1,0 m betragen.

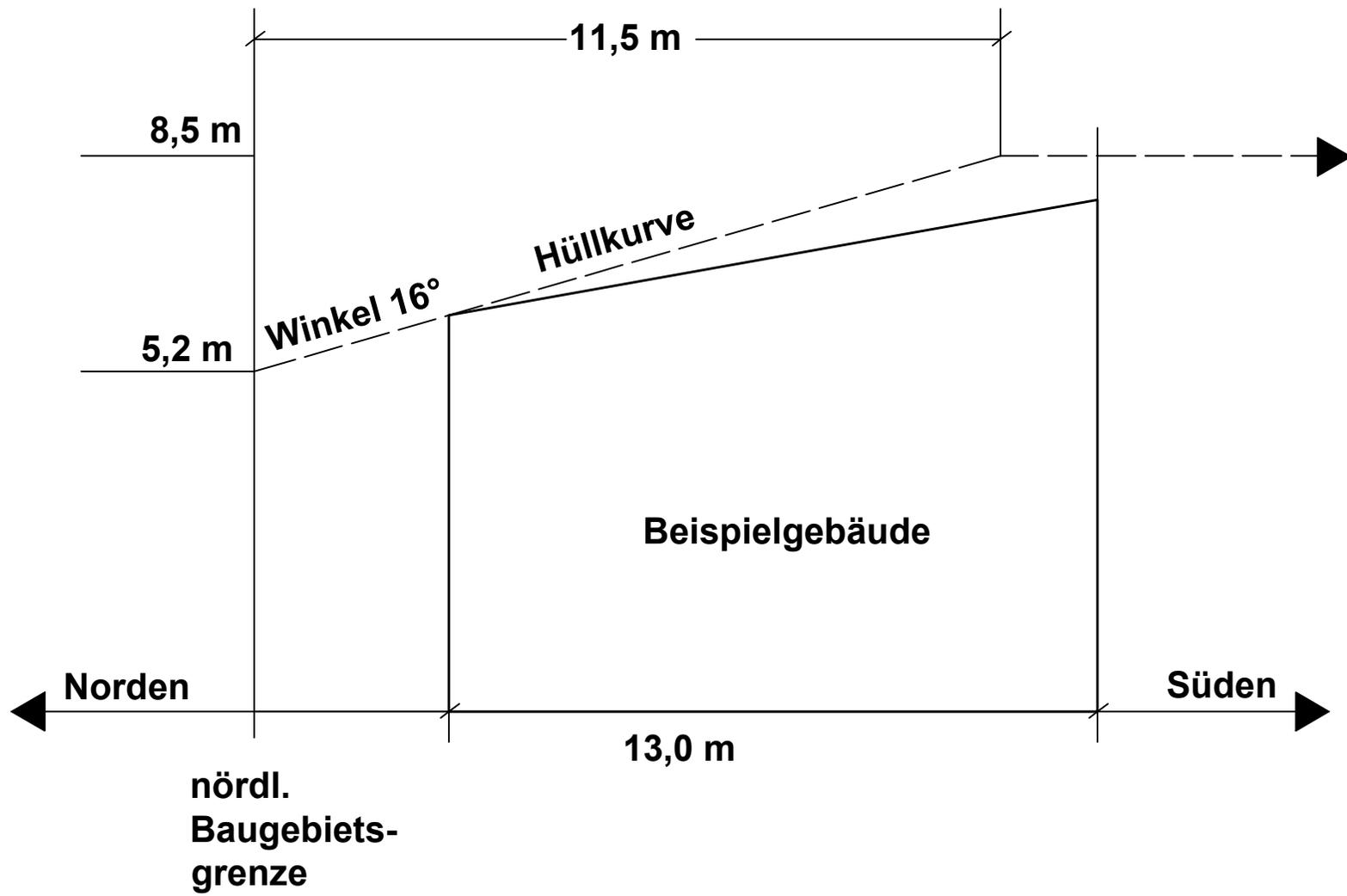
Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist für die Versickerung des Niederschlagswassers von privaten Wohngrundstücken nicht erforderlich.

3 Abfallentsorgung

Die öffentliche Verkehrsfläche wird von den Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren. Die Anwohner dieser Straßen müssen ihre Abfallsäcke/-behälter zur Abholung an die Sylter Straße transportieren.

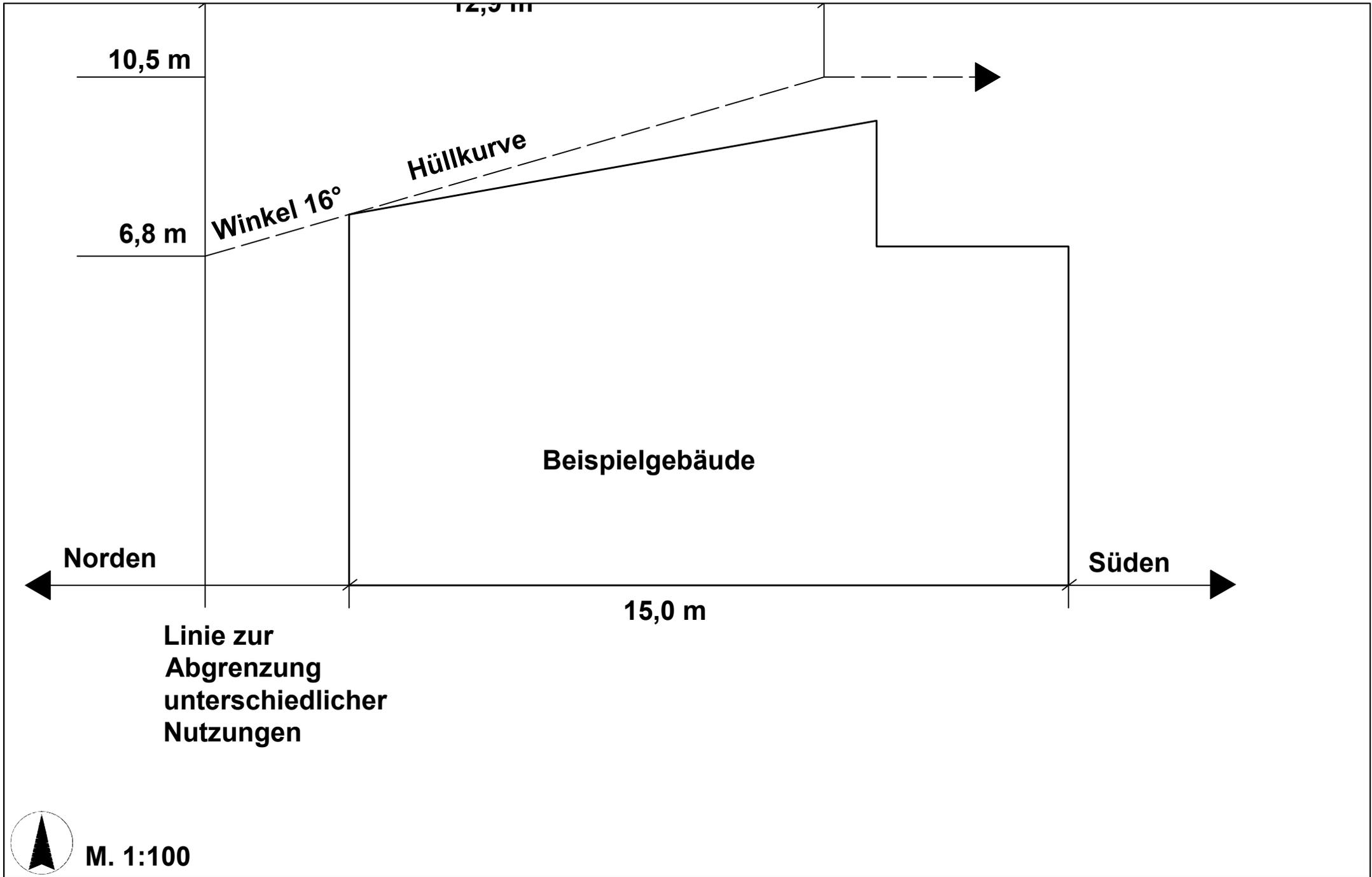
4 Brandschutz

Für Gebäude mit Aufenthaltsräumen mit einer Fußbodenhöhe über **7,20** Metern über der Oberkante des Geländes der Anleiterfläche wird die Anlage eines zweiten baulichen Rettungswegs erforderlich.



M. 1:100

WA1 - Hüllkurve



 M. 1:100