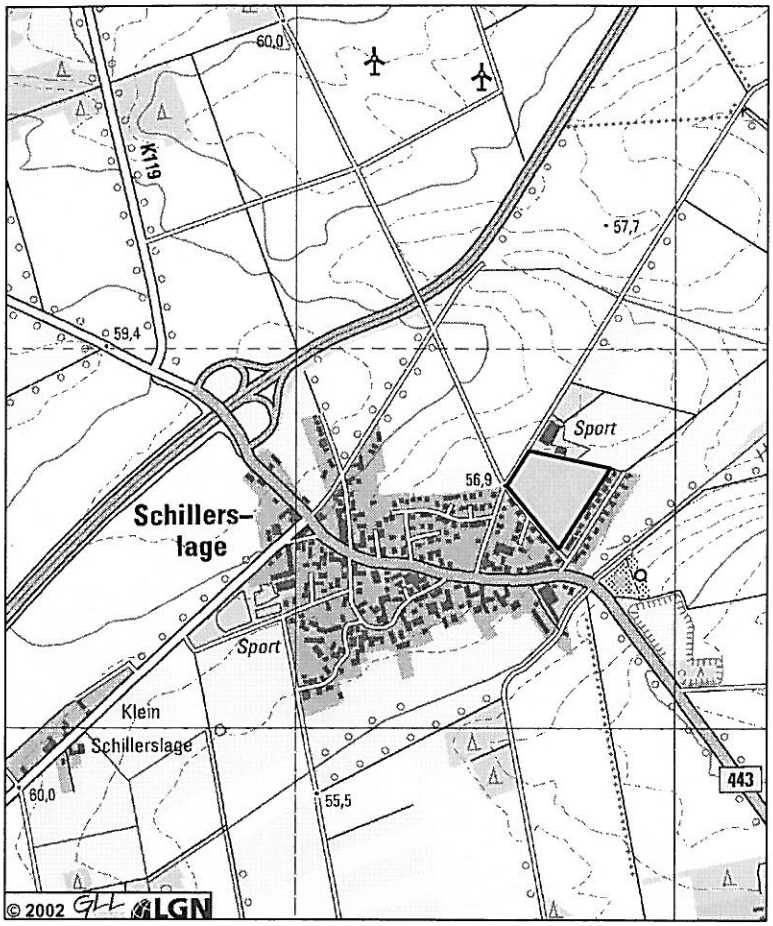
Lage des Planbereichs



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

Stadt Burgdorf

Ortschaft Schillerslage

Bebauungsplan Nr. 4-05
"Flachsfeld 2"

Vorentwurf

Datum: 29.04.2010

MI 2	I
0,4	
ED	TH=4,5 FH=8,5

MI 1	I
0,4	
ED	TH=4,5 FH=8,5

WA	I
0,3	
ED	TH=4,5 FH=8,5

Bolzplatz

Weg

Feuerwehr

Schule

Auf der Heide

Buchweizenfeld

Rapsfeld

Flachsfeld

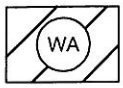
Heutrift

M. 1:1000

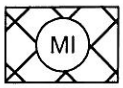
Schillerslage Bebauungsplan Nr. 4-05 "Flachsfeld 2" **Stand 29.04.2010**

Planzeichenerklärung

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-20 BauNVO)

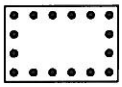
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
TH=4,5	Traufhöhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche
FH=8,5	Firsthöhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche

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

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— — - — Baugrenze

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



Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung

Sozialen Zwecken dienende Gebäude

Feuerwehr

Schießstand

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

Straßenverkehrsflächen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Sportplatz

Kompensationsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

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

Bebauungsplan Nr. 4-05 „Flachsfeld 2"

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und 6 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.2 Mischgebiete (MI), § 6 BauNVO
1.2.1 MI 1
Im Mischgebiet MI 1 ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) BauNVO genannte zulässige Nutzung nicht zulässig.

1.2.2 MI 2
Im Mischgebiet MI 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude) und Nr. 7 (Tankstellen) BauNVO genannten zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der maximalen First- und Traufhöhe begrenzt. Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Straßenverkehrsfläche an welche das jeweilige Grundstück angrenzt.

3.0 Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Anzahl der Zufahrten zu den Baugrundstücken ist im Allgemeinen Wohngebiet und den Mischgebieten auf eine je Gebäude (im Sinne der NBauO) mit Wohnungen oder anderer Hauptnutzung beschränkt. Die Breite der Zufahrt darf inklusive Zuwegungen maximal 4,50 m betragen.

4.0 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Sportplatz"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Auf der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Sportplatz" ist die Anlage eines Kleinspielfeldes (Bolzplatz) und einer Feuerwehrübungsbahn zulässig.

5.0 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensation"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)
5.1 Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensation" **A** ist eine Streuobstwiese aus alten Obstsorten (Pflanzqualität: Hochstamm Ø 14 – 16 cm, Pflanzabstand: ca. 8 m) entsprechend der unten stehenden Vorschlagsliste anzupflanzen. Ein Anteil von bis zu 40 % Wildobstsorten gemäß Vorschlagsliste ist zulässig. Am westlichen Rand der Grünfläche ist eine ca. 6 m breite dreireihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen entsprechend der unten stehenden Vorschlagsliste (Pflanzabstand: ca. 1,25 – 1,50 m) anzupflanzen. Die restliche Fläche ist mit einer Wieseneinsaat zu begrünen.
5.2 Auf 40 % der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensation" **B** sind Gehölzpflanzungen aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen vorzunehmen, von denen mindestens 10 % als Hochstamm zu pflanzen sind. Die Gehölze sind in Gruppen über die Fläche verteilt anzuordnen. Die Arten sind der unten stehenden Vorschlagsliste zu entnehmen. Die restliche Fläche ist als halbruderale Gras- und Staudenflur anzulegen.
5.3 Die unter 5.1 und 5.2 genannten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)
6.1 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Privatgrundstücken sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß unten stehender Vorschlagsliste zu begrünen.
6.2 Die Pflanzmaßnahmen werden den Baugrundstücken als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.
6.3 Die Anpflanzungen sind von den Vorhabenträgern spätestens in der übernächsten, auf den Beginn des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April), durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)
Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird dem allgemeinen Wohngebiet und der Verkehrsfläche eine 4.918 m² große Maßnahmenfläche aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf als Sammel-Ausgleichsmaßnahme zugeordnet (Fläche-Nr. 3993/006, Gemarkung Burgdorf, Flur 27, Flurstück 10). Auf der Fläche sind mit dem Ziel einer extensiven Grünlandlandnutzung Gräser einzusäen. Im nordwestlichen Bereich ist eine sog. Blänke, eine flache (bis 0,5 m tiefe) ca. 760 m² große periodisch mit Wasser gefüllte Bodenmulde, anzulegen. Entlang der Grenze zur Burgdorfer Aue ist eine Kopfbaumreihe aus Weiden zu pflanzen. Entlang des östlich angrenzenden Weges ist eine Strauchhecke anzupflanzen.

8.0 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Alle Grundstücke, die an die Planstraßen A, B oder C grenzen, müssen bis zur Endausbauhöhe der jeweiligen Planstraße aufgeschüttet werden.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO

G 1.0 Dächer
G 1.1 Dachneigung
In allen Baugebieten sind für Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 50° zulässig. Für untergeordnete Dachflächen (z. B. Vordächer, Wintergärten, Garagen und Carports usw.) sind andere Dachneigungen zulässig.

G 1.2 Dachfarben
In allen Baugebieten sind für Hauptgebäude nur Dachmaterialien aus dem Farbmuster RAL 840-HR zu verwenden. Zulässig sind folgende Farben einschließlich Zwischentöne: Orange (von RAL 2000 Gelborange bis RAL 2004 Reinorange), Rot (von RAL 3000 Feuerrot bis RAL 3011 Braunrot) oder Braun (von RAL 8003 Lehmbraun bis RAL 8025 Blassbraun). Die RAL Nummern 8019 Graubraun und 8022 Schwarzbraun sind nicht zulässig. Ausgenommen von der Vorschrift sind Wintergärten, Anlagen zur Solarenergienutzung und Dachbegrünungen (Grasdächer). Ausnahmen können zugelassen werden für untergeordnete Dachflächen (z. B. Vordächer, Garagen und Carports usw.).

G 1.3 Dachmaterialien
In allen Baugebieten sind Metalleindeckungen sowie glasierte oder edelengobierte Materialien unzulässig. Ausgenommen von der Vorschrift (außer in Bezug auf glasiertes oder edelengobiertes Material) sind Wintergärten, Anlagen zur Solarenergienutzung und Dachbegrünungen (Grasdächer). Ausnahmen (außer in Bezug auf glasiertes oder edelengobiertes Material) können zugelassen werden für untergeordnete Dachflächen (Vordächer, Garagen, Carports usw.).

G 2.0 Einfriedungen
G 2.1
In allen Baugebieten sind Einfriedungen nur in Form von Holzzäunen oder Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig; es sind nur Arten aus der unten stehenden Pflanzliste zu verwenden; in Verbindung mit angepflanzten Hecken sind Maschendrahtzäune zulässig. Die maximal zulässige Höhe beträgt 1,80 Meter.

G 2.2
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind zusätzlich Mauern zulässig; die zulässige Höhe von Holzzäunen sowie Mauern ist bei geschlossener, nicht sichtdurchlässiger Bauausführung auf eine maximale Höhe von 1,00 Meter beschränkt. Die zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt entlang öffentlicher Verkehrsflächen ansonsten maximal 1,50 Meter.

G 2.3
Bei Doppelhäusern sind Terrassentrennwände auf einer Länge von 2,50 Metern und bis zu einer Höhe von 2,10 Metern zulässig; diese Terrassentrennwände dürfen abweichend von G 2.1 dieser Vorschrift auch als Mauern ausgebildet werden.

G 3.0 Bußgeld
Ordnungswidrig im Sinne des § 91 NBauO (Bußgeldvorschrift) handelt, wer entgegen der vorgenannten Bauvorschriften handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise

Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die Anpflanzungen gemäß 5.0 bis 7.0 der textlichen Festsetzungen und G 2.1 der örtlichen Bauvorschriften sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Folgende Baum- und Straucharten werden für diese Anpflanzungen empfohlen:

Baumarten (bis 25 m Höhe)
Eberesche - Sorbus aucuparia
Echte Traubenkirsche - Prunus padus
Feldahorn - Acer campestre
Roterle - Alnus glutinosa
Sandbirke - Betula pendula
Vogelkirsche - Prunus avium

Straucharten (bis 4 m Höhe)
Grauweide - Salix cinerea
Heckenrose - Rosa corymbifera
Hundsrose - Rosa canina
Öhrchenweide - Salix aurita
Purpurweide - Salix purpurea
Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Schlehe - Prunus spinosa
Traubenholunder - Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball - Viburnum lantana

Rankende Gehölze
Efeu - Hedera helix
Gemeine Waldrebe -Clematis vitalba
Wald-Geißblatt - Lonicera periclymenum

Baumarten (über 25 m Höhe)
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Bergulme - Ulmus glabra
Esche - Fraxinus excelsior
Feldulme - Ulmus campestris (carpinifolia)
Flatterulme - Ulmus effusa
Hainbuche - Carpinus betulus
Rotbuche - Fagus sylvatica
Silberweide - Salix alba
Sommerlinde - Tilia platyphyllos
Spitzahorn - Acer platanoides
Stieleiche - Quercus robur
Traubeneiche - Quercus petraea
Winterlinde - Tilia cordata

Staucharten (über 4 m Höhe, z. T. baumartig)
Bruchweide - Salix fragilis
Eingriffliger Weißdorn - Crataegus monogyna
Faulbaum - Rhamnus frangula
Gewöhnlicher Schneeball - Viburnum opulus
Hartriegel - Cornus sanguinea
Haselnuss - Corylus avellana
Korbweide - Salix viminalis
Kornelkirsche – Cornus mas
Salweide - Salix caprea
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Zweigriffliger Weißdorn - Crataegus laevigata

Obstbaumliste

Äpfel

Alkmene
Ananasrenette
Angelner Herrenapfel
Baumannsrenette
Brettacher Gewürzapfel
Cellini
Danziger Kantapfel
Dithmarscher Borsdorfer
Gewürzluiken
Goldparmäne
Grahams Jubiläumsapfel
Hochzeitsapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Klarapfel
Luxemburger Renette
Maunzenapfel
Riesenboiken
Roter Boskoop
Roter Eiserapfel
Roter Haupttmannsapfel
Roter Trierer Weinapfel
Schöner aus Boskoop
Stina Lohmann
Winterzitronenapfel

Birnen

Alexander Lucas
Champagner Renette
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gute Luise
Köstliche aus Charneux
Späte Graue
Williams Christ
Winterdechantsbirne

Zwetschen, Pflaumen, Mirabellen, Renekloden

Bühler Frühzwetsche
Dattelzwetsche
Graf Althanns
Hauszwetsche
Katinka
Löhrpflaume

Süßkirschen

Burlat
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche

Wildobst

Holzapfel - Malus sylvestris
Wildbirne - Pyrus communis
Traubenkirsche - Prunus padus

Abfallbeseitigung

Die beiden von der Haupterschließung A nach Westen abzweigenden Strichstraßen B und C werden von den Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren. Die Anwohner dieser Straßen müssen ihre Abfallsäcke/-behälter zur Abholung an die Haupterschließungsstraße A transportieren.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dort zu versickern. Die Errichtung einer Regenwasserkanalisation ist nicht vorgesehen. In der nördlichen Hälfte des Baugebiets ist teilweise mit erschwerten Versickerungsbedingungen zu rechnen.

Landwirtschaft

Im Plangebiet ist mit ländlich-dörflich bedingten Einwirkungen durch Geräusche und Gerüche zu rechnen. Diese können während der Saisonarbeiten auch in den Früh-, Spät- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten; sie sind ortsüblich und damit hinzunehmen.