

Region Hannover

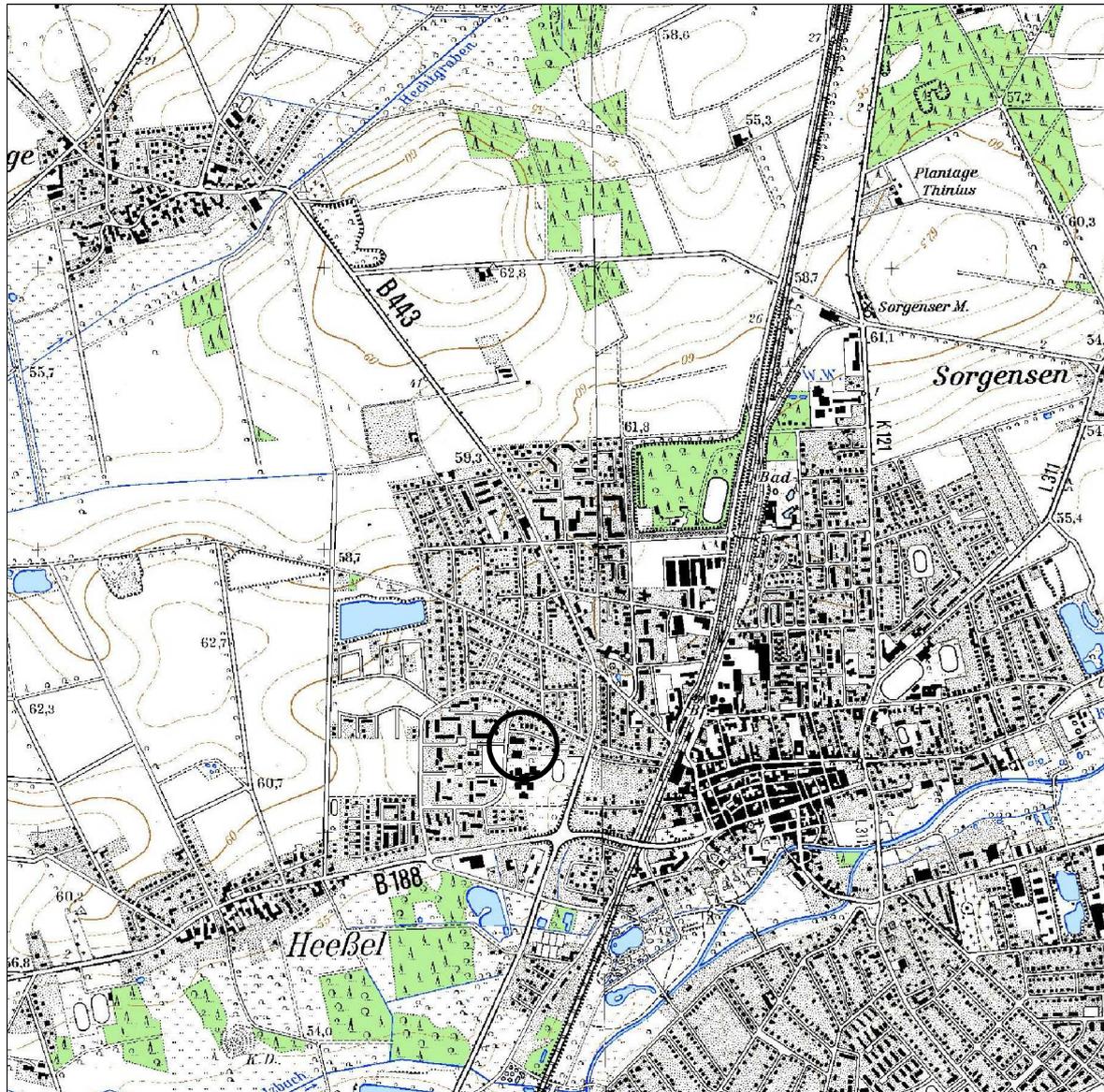
# Stadt Burgdorf

## Bebauungsplan Nr. 0-33 "Mönkeburg 1"

### 1. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtskarte: Topographische Karte M. 1 : 25.000

Vervielfältigung mit Erlaubnis des Herausgebers: Nds. Landesverwaltungsamt Landesvermessung



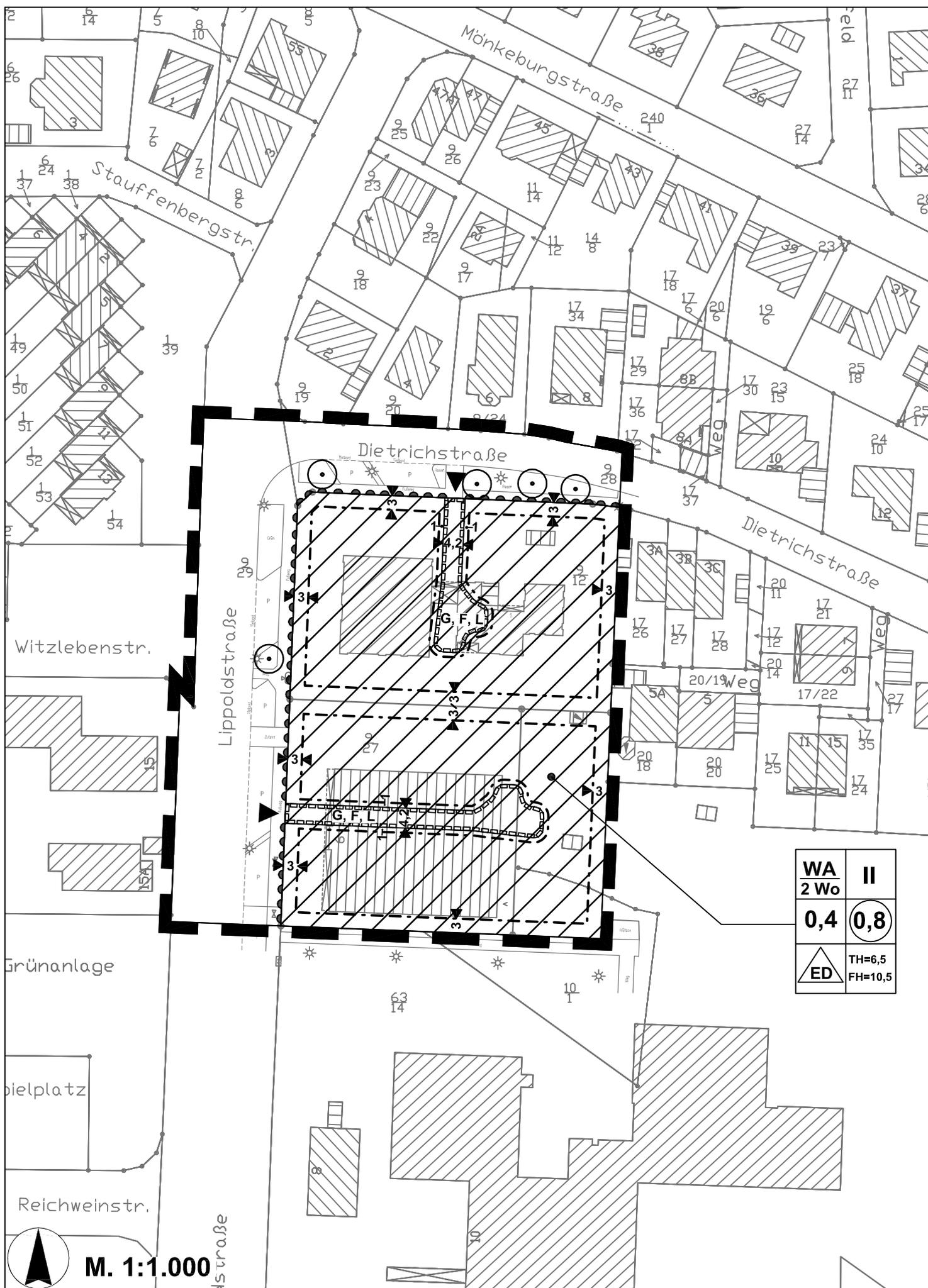
Ausgearbeitet:

Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs

**Planungsgruppe Lärchenberg**

Rühmkorfstraße 1 • 30163 Hannover • Tel.: 0511/ 853137 • Fax: 0511/ 282038

Juli 2010



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)

Wo Wohneinheiten pro Gebäude

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)  
als Höchstmaß

TH=6,5 Traufhöhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß

FH=10,5 Firsthöhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß

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



nur Einzel- und Doppelhäuser  
zulässig

— — - — Baugrenzen

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



Straßenverkehrsflächen

• • • • • Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt



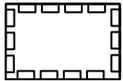
Einfahrt

**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)**



Bindung für die Erhaltung von Bäumen  
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

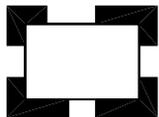
**Sonstige Planzeichen**



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

**G, F** Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

**L** Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger



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

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## § 1 Art der Nutzung: Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 6 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In dem mit (WA) bezeichneten „Allgemeinen Wohngebiet“ werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## § 2 Maß der baulichen Nutzung / Bezugsebene für Höhen

(1) Für Gebäude mit geneigten Dächern gelten die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen.

(2) Für Gebäude mit Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe analog für die Attika.

(3) Bezugsebene für Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes notwendigen „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ an ihrem höchsten Punkt, gemessen an der Grenze des Grundstückes.

## § 3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (2 Wo)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem „Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen begrenzt.

## § 4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Die „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

(2) Die „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ dürfen nicht mit Hochbauten überbaut oder bepflanzt werden.

## § 5 Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen jeglicher Art sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen. Diese Festsetzung dient der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

## § 6 Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Die Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen“ dienen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

(2) Auf den privaten Grundstücken ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je Baugrundstück ein standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm bzw. als Heister mind. 150/175 cm hoch oder ein Hochstamm-Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm entsprechend Artenliste 1 und Sortenliste 2 (siehe Hinweise) anzupflanzen. Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und v.g. Qualität zu ersetzen.

Von der Anpflanzung/Baumpflanzung kann abgesehen werden, wenn auf dem Baugrundstück entsprechender Baumbestand vorhanden ist, der **dauerhaft** erhalten wird.

## § 7 Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(1) Die Festsetzungen zur „Erhaltung von Bäumen“ dienen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

(2) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm zu ersetzen. Während Baumaßnahmen innerhalb der „Straßenverkehrsflächen“ sind die Bäume nach DIN 18920 zu sichern.

# HINWEISE

## 1. Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen

Für die Anpflanzungen gemäß § 6 der textlichen Festsetzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden, zum Beispiel:

- Laubbäume

Feldahorn	Acer campestre	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus	Vogelkirsche	Prunus avium
Echte Traubenkirsche	Prunus padus	Sandbirke	Betula verucosa

## 2. Sortenliste zum Anpflanzen von Obstbäumen

Für die Anpflanzungen gemäß § 6 der textlichen Festsetzungen sind Hochstamm-Obstsorten zu verwenden, zum Beispiel:

- Obstsorten

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>	<u>Kirschen</u>
Grahams Jubiläumsapfel	Gute Luise	Große Schwarze Knorpelkirsche
Jakob Lebel	Clapps Liebling	Büttners Rote Knorpelkirsche
Kaiser Wilhelm	Gellerts Butterbirne	Hedelfinger Riesenkirsche
Prinz Albrecht	Köstliche aus Charneux	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Rote Sternrenette		

## 3. Geräuschvorbelastungen

Das mit (WA) bezeichnete „Allgemeine Wohngebiet“ ist durch Geräusche von Kindern und Schulsportlärm durch die räumliche Nähe zur Grundschule vorbelastet.

## 4. Trinkwasserschutz

Der gesamte Planbereich befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet, innerhalb der für das Wasserwerk Burgdorf beantragten Wasserschutzzone IIIa.

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 in Mulden oder auf Flächen mit einer mindestens 20 cm dicken bewachsenen Oberbodenschicht versickert werden. Der Grundwasserflurabstand zwischen der Versickerungsebene und dem mittleren höchsten Grundwasserstand muss mindestens 1,0 m betragen. Schacht- oder Rigolenversickerungen sind in Trinkwasserschutzgebieten nicht zulässig. Niederschlagswasser von unbeschichteten Metallflächen darf nicht versickert werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers von privaten Wohngrundstücken ist erlaubnisfrei.

## 5. Bodendenkmale

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

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-33 "Mönkeburg 1".

## § 2 Dächer

- (1) Als Dachformen sind im Plangebiet geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.
- (2) Dachaufbauten sind nur als Schleppegauben, Giebelgauben oder in Form von Zwerchhäusern mit einer Dachneigung von 20° - 48° zulässig und dürfen in ihrer Gesamtlänge je Dachseite nicht mehr als 1/3 der Trauflinienlänge betragen.  
Die Seitenwände der Dachaufbauten müssen einen Abstand zum Ortgang des Hauptdaches von mind. 1,0 m einhalten.
- (3) Zur flächenhaften Dachdeckung sind glasierte oder edelengobierte Materialien unzulässig.
- (4) Als Farbtöne für die Dachpfannen sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster des Farbregisters RAL 840 HR (einschließlich Zwischentönen) halten:

3000 (feuerrot)	3003 (rubinrot)	3013 (tomatenrot)
3002 (karminrot)	3011 (braunrot)	3016 (korallenrot)
8012 (rotbraun)	8019 (graubraun)	9011 (graphitschwarz)
- (5) Wintergärten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind von den Vorschriften (3) bis (4) ausgenommen.

## § 3 Außenwände

- (1) Die Außenwände der Gebäude sind in Sichtmauerwerk, Putz oder Holzverschalung auszuführen. Der Anteil der Holzverschalung bei Außenwänden darf 1/2 je Gebäudeseite nicht überschreiten.
- (2) Als Farbtöne für die Außenwände sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster des Farbregisters RAL 840 HR (einschließlich Zwischentöne) halten:
  - Für Sichtmauerwerk gelten die Farbtöne „rot“, „rot-braun“, „gelb“ und „weiß“ im Rahmen der RAL

3000 (feuerrot)	3003 (rubinrot)	3013 (tomatenrot)
3002 (karminrot)	3011 (braunrot)	3016 (korallenrot)
1001 (beige)	1014 (elfenbein)	9001 (cremeweiß)
1013 (perlweis)	1015 (hellelfenbein)	9010 (reinweiß)
  - Für Putz gelten die Farbtöne „gelb“ und „weiß“ im Rahmen der RAL

1001 (beige)	1014 (elfenbein)	9001 (cremeweiß)
1013 (perlweis)	1015 (hellelfenbein)	9010 (reinweiß)

und für untergeordnete Gebäudeteile bzw. max. 1/3 der Fassade „andere Farbtöne“.
  - Für Holz gelten offenporig lasierte Naturfarbtöne, gebrochenes Weiß oder Grautöne. Farbige Holzlasuren und Anstriche sind unzulässig.
- (3) Wintergärten sind von den Vorschriften (1) und (2) ausgenommen.

## § 4 Garagen / offene Kleingaragen (Carports)

Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen zu den ihnen zur Erschließung dienenden Flächen einen Mindestabstand von 3 m einhalten.

## § 5 Einfriedungen

- (1) Bauliche Anlagen als grenzständige Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,20 m sein. Ausgenommen hiervon sind:
  - Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 1,50 m mit einer entsprechenden Heckeneingrünung sowie
  - Einfriedungen zwischen Terrassen von Doppelhaushälften bis zu einer max. Höhe von 2,00 m und einer max. Länge von 2,50 m.
- (2) Für die Einfriedungen der Grundstücke sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:
  - Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen,
  - vertikal gegliederte Holzzäune;
  - Ziegelmauern nur für Sockel und Pfeiler im unter § 3 (2) genannten Farbrahmen,
  - Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit einer eingrünenden Heckenbepflanzung.Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen zwischen Terrassen von Doppelhaushälften; hier sind auch Mauern zulässig.
- (3) Einfriedungen aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind nicht zulässig.