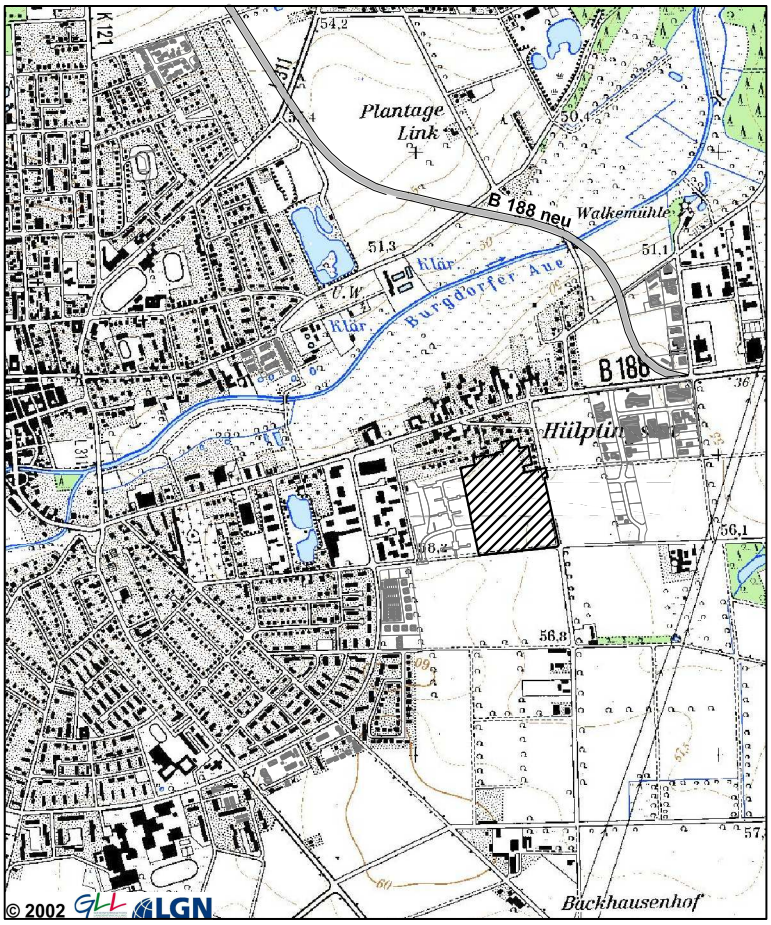
Lage des Planbereichs



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

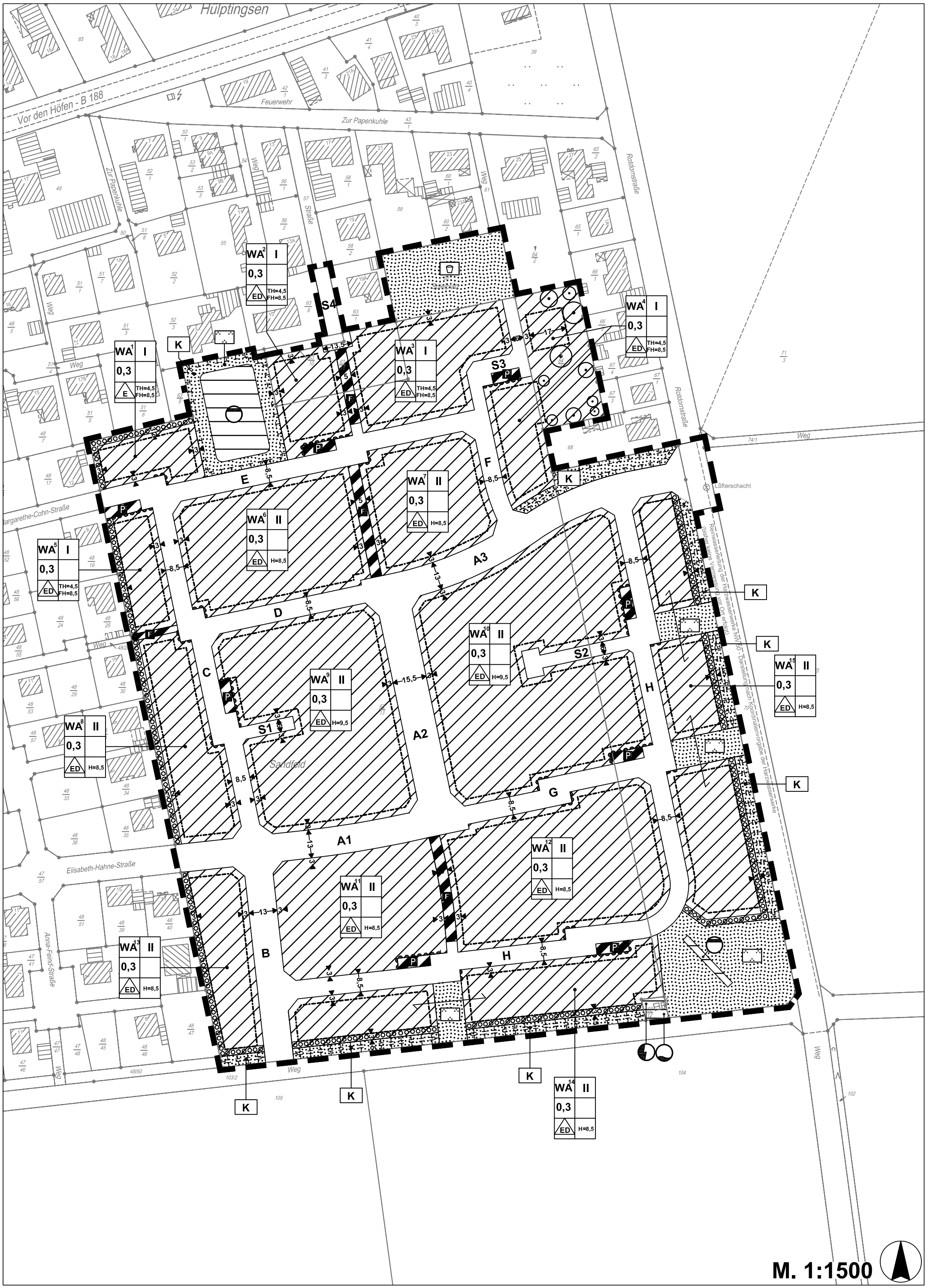
Stadt Burgdorf

Ortsteil Hülptingsen

Bebauungsplan Nr. 8-9
"Östlich Beerbuschweg"

Entwurf

Datum 17.08.2010



Bebauungsplan Nr. 8-9 "Östlich Beerbuschweg" - Entwurf

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

II — Zahl der Vollgeschosse

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

H=9,5 — Höhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche

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)

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— — - — Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

P — Parkplatz

F — Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Elektrizität

Abwasser (Versickerung von Niederschlagswasser)

Wasser (landwirtschaftliche Beregnung)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Spielplatz

K 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)

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

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 BauGB)

1.1 **Tankstellen**, die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind in allen Baugebieten nicht zulässig.
(§ 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden **Läden**, **Schank- und Speisewirtschaften** sowie **nicht störende Handwerksbetriebe** und die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** sind nur in den Baugebiet WA^7, WA^9, WA^{10} und WA^{11} allgemein zulässig.
In allen anderen Baugebieten können diese Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen verbunden sind.
(§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

1.3 Die zulässige **Grundfläche** darf in allen Baugebieten durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 50 % überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

1.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die Straßenbegrenzungslinien der Planstraßen A, B, C, D, E, F, G und H anschließen, haben **Garagen** (einschließlich offener Garagen, überdachter Stellplätze oder Carports) und **Nebengebäude** einen Abstand von mindestens 2 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
Ausgenommen von der Festsetzung sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz und Fußweg) angrenzen.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5 In den Baugebieten WA^1, WA^2, WA^3, WA^4, WA^5, WA^8 und WA^{13} sind je Wohngebäude **höchstens zwei Wohnungen** zulässig. (§ 9 Nr. 6 BauGB)

2. Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.1 Die Anzahl der **Zufahrten** zu den Baugrundstücken ist in allen Baugebieten auf eine je Wohngebäude beschränkt. Die Breite der Zufahrt darf inklusive Zuwegungen maximal 4,50 m betragen.

3. 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 Nr. 25a i.V.m § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)

3.1 Die **zum Erhalt festgesetzten Bäume** sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Obstbäume aus der unten stehenden Vorschlagsliste (Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang) zu ersetzen.

3.2 Die **Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen aus der unten stehenden Vorschlagsliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, so dass ein lückenloser Bewuchs entsteht.
Die Pflanzmaßnahmen werden den Baugrundstücken als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.
Die Anpflanzungen sind von den Vorhabenträgern spätestens in der übernächsten, auf den Beginn des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April), durchzuführen .
Hinweis: Innerhalb dieser Flächen für Anpflanzungen sind bauliche Nebenanlagen und Garagen nicht zulässig.

3.3 Den **Baugrundstücken** werden zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft folgende **Sammelausgleichsmaßnahmen** zugeordnet:
- Maßnahmen auf der Fläche-Nr. 3993/006 aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf (Flurstück 10, Flur 27, Gemarkung Burgdorf). Vorgenommen wurde dort die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland mit einer randlichen Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen und die Herstellung einer Blänke (Flächenanteil 5.961 m²).
- Maßnahmen auf der Fläche-Nr. 3993/004 aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf (Flurstücke 26/7, 26/8 (teilweise) und 26/11 (teilweise), Flur 7, Gemarkung Burgdorf). Vorgesehen ist dort die Umwandlung von Acker in einen Parkwald (Flächenanteil 7.468 m²).

Den **Straßenverkehrsflächen** werden zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft folgende **Sammelausgleichsmaßnahmen** zugeordnet:
- Begrünungsmaßnahmen im Straßenseitenraum
  (Flächenanteil ca. 20%, mindestens 40 Einzelbäume) und
- Maßnahmen auf der Fläche für Versorgungsanlagen ’Abwasserbeseitigung’ (Flächengröße 1.125 m²) und den öffentlichen Grünflächen (Flächengröße 6.624) im Plangebiet.
- Maßnahmen auf der Fläche-Nr. 3993/006 aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf (Flurstück 10, Flur 27, Gemarkung Burgdorf). Vorgenommen wurde dort die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland mit einer randlichen Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen und die Herstellung einer Blänke (Flächenanteil 1.641 m²).

Die Sammelausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt Burgdorf auf Kosten der Vorhabensträger durchgeführt.

3.4 Als **vorgezogene Ausgleichsmaßnahme** für die von der Realisierung der Baugebiete betroffenen Fortpflanzungsstätten der Feldlerche und des Rebhuhns sind von der Stadt Burgdorf Ersatzlebensräume anzulegen.
Vorzunehmen ist vorzugsweise die Durchführung folgender Maßnahmen in Kooperation mit dem Landwirt, der die Flächen bewirtschaftet:
a) Herstellung von Lerchenfenstern, mindestens 18 Stück auf der ca. 9 ha großen Ackerfläche in der Flur 2 der Gemarkung Burgdorf, die folgende Flurstücke umfasst: 265, 266, 267/4, 267/5, 267/6, 267/7, 268, 269, 271, 272, 273, 453/270 und 454/270.
b) Herstellung und Unterhaltung eines Rebhuhnrandstreifens, mindestens 10 m breit und 2.000 m² groß, auf dem als Ackerfläche genutzten Flurstück 88/3 in der Flur 27 der Gemarkung Burgdorf.

Eine dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen a) und b) erfolgt nicht. Die Ausgleichsmaßnahmen können nur solange aufrecht erhalten werden, wie die Kooperation mit dem Landwirt besteht. Wenn die Ausgleichsmaßnahmen a) und b) nicht mehr durchgeführt werden, ist statt dessen die folgende Maßnahme c) von der Stadt Burgdorf herzustellen. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

c) Auf der Fläche-Nr. 3993/010 aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf (Flurstücke 7, 186/9 und 185/8, Flur 3, Gemarkung Burgdorf) ist die Umwandlung von Acker in Ackerbrache sowie Herstellung und Unterhaltung eines Rebhuhnrandstreifens vorzunehmen.

Bei Eingriffen in Natur und Landschaft von denen die Fortpflanzungsstätten der Feldlerche und des Rebhuhns betroffen sind, liegt eine Freistellung vom Verbot des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG erst vor, wenn nachgewiesen ist, dass die oben genannten Ersatzlebensräume von der jeweiligen Vogelart angenommen wurden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Die Durchführung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen a) und b) wird den Flächen des Plangebietes zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft in folgender Verteilung als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet:

- Baugrundstücke: Maßnahme a) 1.330 m², Maßnahme b) 63.581 m²,
- Straßenverkehrsflächen: Maßnahme a) 430 m², Maßnahme b) 20.539 m²,
- Grünflächen: Maßnahme a) 156 m², Maßnahme b) 7.473 m²,
- Flächen f. Abwasserbeseitigung: Maßnahme a) 27 m², Maßnahme b) 1.269 m².

G Besondere Anforderungen an die Gestaltung (Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 91 NBauO (Bußgeldvorschrift) handelt, wer entgegen den folgenden Bauvorschriften handelt.

G.1 Dachneigung

In allen Baugebieten ist bei den Hauptgebäuden eine Dachneigung von **mindestens 15°** (Altgrad) einzuhalten.

Ausgenommen von der Vorschrift sind untergeordnete Dachflächen (z. B. Vordächer, Wintergärten, Garagen und Carports usw.).

G.2 Dachfarbe / Dachmaterialien

In allen Baugebieten sind **für die Deckung geneigter Dächer ab 25°** (Altgrad) Dachneigung Materialien in den Farben Orange (von RAL 2000 Gelborange bis RAL 2004 Reinorange) Rot (von RAL 3000 Feuerrot bis RAL 3011 Braunrot), Braun (von RAL 8003 Lehmbraun bis RAL 8028 Terrabraun), Grau (RAL 7011 Eisengrau bis RAL 7026 Granitgrau) oder Schwarz (RAL RAL 9005 Tiefschwarz, RAL 9011 Graphitschwarz) zu verwenden.

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.).

In allen Baugebieten sind glänzende und reflektierende (z.B. edelengobierte oder glasierte) Dachmaterialien unzulässig.

Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dort zu versickern. Die Errichtung einer Regenwasserkanalisation ist nicht vorgesehen. In der südlichen Hälfte des Baugebiets ist teilweise mit erschwerten Versickerungsbedingungen zu rechnen.
Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswassers 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. Auf Hofflächen anfallendes Niederschlagswasser muss durch eine mindestens 20 cm dicke bewachsene Oberbodenschicht versickert werden. Der Grundwasserflurabstand zwischen der Versickerungsebene und dem mittlerem höchsten Grundwasserstand muss mindestens 1,0 m betragen. Niederschlagswasser von unbeschichteten Metallflächen darf nicht versickert werden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist für die Versickerung des Niederschlagswassers von privaten Wohngrundstücken nicht erforderlich.

Hinweis zur Abfallbeseitigung
Die Stichstraßen S 1 – 4 werden von den Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren. Die Anwohner dieser Straßen müssen ihre Abfallsäcke/-behälter zur Abholung an die Planstraßen C, E, H oder die Straße ’Zur Papenkuhle’ transportieren.

Vorschlagsliste für standortheimische Gehölze und Ostgehölze

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

Bäume (bis 25 m Höhe)
Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Roterle
Betula verrucosa (pendula) - Sandbirke
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Echte Traubenkirsche
Robinia pseudoacacia – Robinie [4)]
Sorbus aucuparia - Eberesche

Großsträucher
(über 4 m Höhe, z. T. baumartig)
Cornus sanguinea - Hartriegel
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus laevigata – Zweigr. Weißdorn
Crataegus monogyna – Eingr. Weißdorn
Ilex aquifolium – Stechpalme [2)]
Rhamnus frangula - Faulbaum
Salix caprea - Salweide
Salix fragilis - Bruchweide
Salix viminalis - Korbweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Sträucher (bis 4 m Höhe)
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen [2)]
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharticus – Kreuzdorn [3)]
Rosa canina - Hundsrose
Rosa corymbifera - Heckenrose
Salix aurita – Öhrchenweide
Salix cinerea – Grauweide
Salix purpurea – Purpurweide
Sambucus racemosa – Traubenholunder
Viburnum opulus – Gewöhnl. Schneeball [3)]

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

Wildobstgehölze
Malus sylvestris – Holzapfel
Pyrus communis – Wildbirne
Rubus fruticosus – Brombeere
Rubus idaeus – Himbeere

Obstbäume

Malus domestica – Apfel
in folgenden alten Sorten:
'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 Hauptmannsapfel', 'Roter Trierer Weinapfel', 'Schöner aus Boskoop', 'Stina Lohmann', 'Winterzitronenapfel'

Pyrus communis – Birne
in folgenden alten Sorten:
'Alexander Lucas', 'Champagner Renette', 'Clapps Liebling', 'Gellerts Butterbirne' 'Gute Luise', 'Köstliche aus Charneux' 'Späte Graue', 'Williams Christ', 'Winterdechantsbirne'

Prunus domestica - Pflaume, Mirabelle, Reneklode
in folgenden alten Sorten:
'Bühler Frühzwetsche', 'Dattelzwetsche', 'Graf Althanns', 'Hauszwetsche', 'Katinka', 'Löhrpflaume'

Prunus avium – Süßkirschen
in folgenden alten Sorten:
'Burlat', 'Dönissens Gelbe Knorpelkirsche', 'Große Schwarze Knorpelkirsche', 'Hedelfinger Riesenkirsche', 'Schneiders Späte Knorpelkirsche'

1) Einige Arten sind u. a. aufgrund ihrer Standortansprüche nicht für die Verwendung im Bereich befestigter Flächen geeignet, hier sollte ggf. auf die Straßenbaumliste der ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter zurückgegriffen werden.
2) Giftpflanzen, nicht in der Nähe von Spielplätzen verwenden.
3) Diese Arten sollten aus phytosanitärer Sicht nicht in der Nähe von landwirtschftlich genutzten Flächen gepflanzt werden.
4) Diese Arten sind nicht heimisch, doch auf Sandböden mit eher schwach humosem Oberboden standortgerecht.

Es wird empfohlen bei der Beschaffung der Gehölze auf eine geeignete Herkunft nach dem Forstvermehrungsgesetz zu achten.