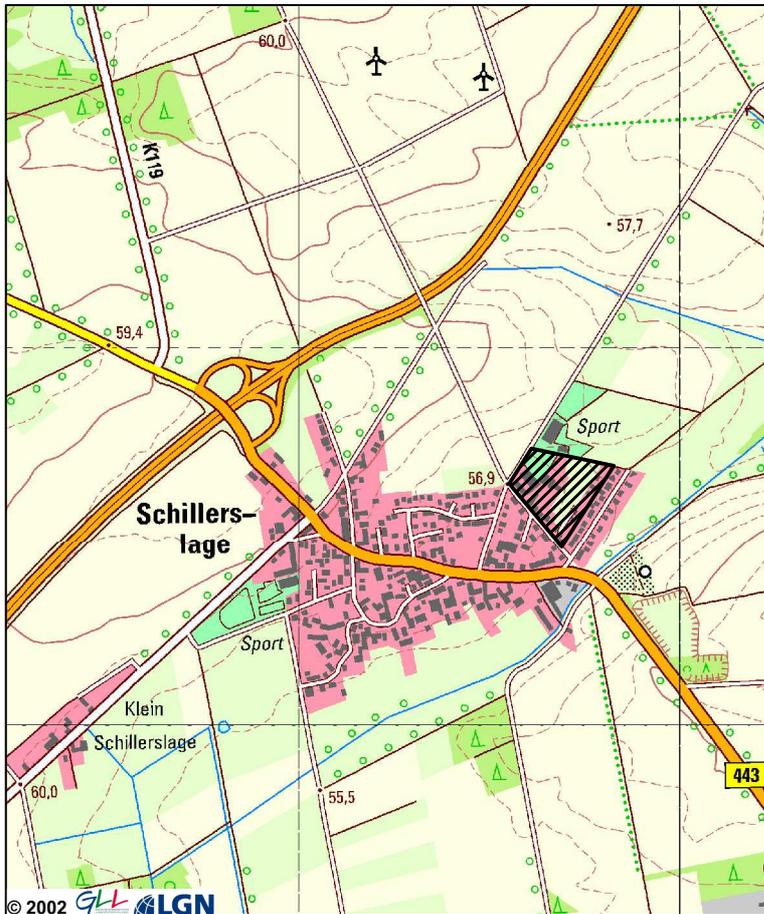


Lage des Planbereichs



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

Stadt Burgdorf

Ortschaft Schillerslage

Bebauungsplan Nr. 4-05 "Flachsfeld 2"

Entwurf

Datum: 20.10.2010

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, § 16-21 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

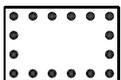
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)



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

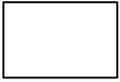


Feuerwehr



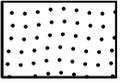
Schießstand

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



Straßenverkehrsflächen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche

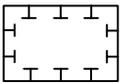


Sportplatz

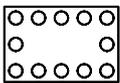


Kompensationsfläche

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)

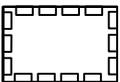


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



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

Sonstige Planzeichen



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

L

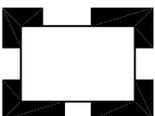
Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger

G

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit



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)

2.1 Bezugspunkt für Höhen baulicher Anlagen ist die Oberkante der Straßenverkehrsfläche an welche das jeweilige Grundstück angrenzt.

2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der maximalen First- und Traufhöhe begrenzt.

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

Das auf den privaten Baugrundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen zu versickern.

9.0 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

9.1 Alle Grundstücke, die an die Planstraßen A, B oder C grenzen, müssen so aufgefüllt werden, dass die Frostfreiheit des Schmutzwasserübergabeschachtes und der zugehörigen Ablaufleitung erreicht wird und eine frostfreie Verlegung der zuführenden Schmutzwasserleitungen möglich ist.

9.2 Am östlichen Rand des Geltungsbereiches sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen östlich der Baugrenze Auffüllungen nur bis zur Höhe der östlich angrenzenden Grundstücke zulässig. (§ 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

10.0 Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Von dem zeichnerisch festgesetzten Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger darf um max. 3 m abgewichen 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 Lehm Braun 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*

Obstbaumliste

Äpfel

Alkmene
Ananasrenette
Angelner Herrenapfel
Baumannsrenette
Brettacher Gewürzapfel
Cellini
Danziger Kantapfel
Dithmarscher Borsdorfer
Gewürzluiken
Goldparmäne
Grahams Jubiläumsapfel
Hochzeitsapfel
Jakob Fischer

Birnen

Alexander Lucas
Champagner Renette
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gute Luise

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*
Eingrifflicher 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*
Zweigrifflicher Weißdorn - *Crataegus laevigata*

Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Klarapfel
Luxemburger Renette
Maunzenapfel
Riesenboiken
Roter Boskoop
Roter Eiserapfel
Roter Haupttmannsapfel
Roter Trierer Weinapfel
Schöner aus Boskoop
Stina Lohmann
Winterzitronenapfel

Köstliche aus Charneux
Späte Graue
Williams Christ
Winterdechantsbirne

Zwetschen, Pflaumen, Mirabellen, Renekloden

Bühler Frühzwetsche	Hauszwetsche
Dattelzwetsche	Katinka
Graf Althanns	Löhrpflaume

Süßkirschen

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

Wildobst

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

Abfallbeseitigung

Die beiden von der Haupteerschließung 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 Haupteerschließungsstraße 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 B-Plangebietes 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. Im nördlichen Bereich des B-Plangebietes ist dieses durch Auffüllung zu ermöglichen. Niederschlagswasser von unbeschichteten Metallflächen darf nicht versickert werden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist für die Versickerung des Niederschlagswassers von privaten Wohngrundstücken nicht erforderlich. Niederschlagswasser darf nicht auf Nachbargrundstücke fließen.

Für weitergehende Erläuterungen zur Ausführung der Versickerungsanlagen sowie für Auskünfte zu den aus der Bodenuntersuchung ermittelten Grundwasserständen und der sich hieraus ergebenden Auffüllungserfordernis steht die Tiefbauabteilung der Stadt Burgdorf zur Verfügung.

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.