Lage des Planbereichs

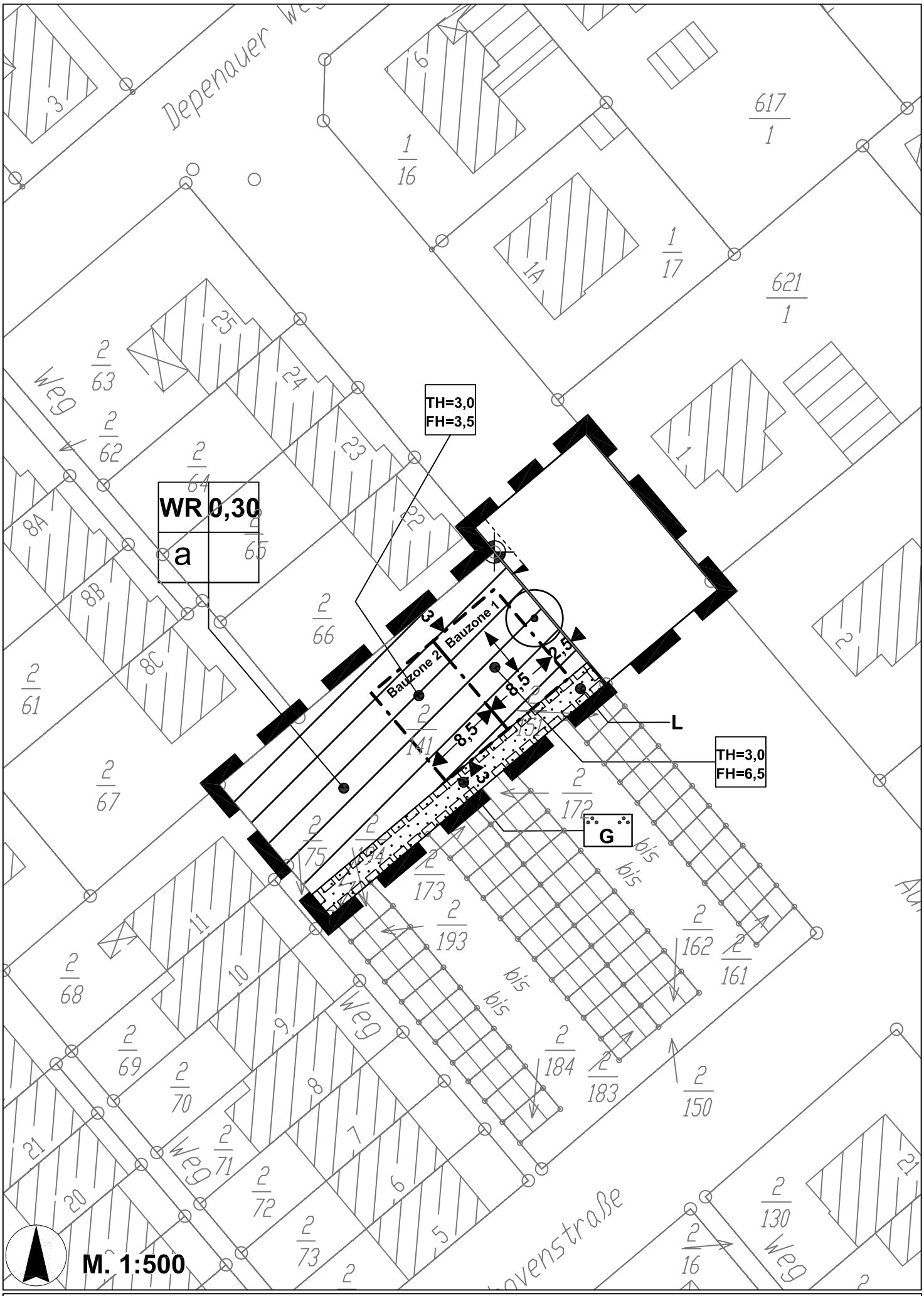
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs - u. Katasterverwaltung

Stadt Burgdorf

Bebauungsplan Nr. 0-3/7 "Fünfviertelfeld"

geänderter Entwurf

Datum: 30.12,2010



B-Plan Nr.0-3/7 "Fünfviertelfeld" - geänderter Entwurf **Stand 30.012.2010**

Planzeichenerklärung

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

WR — Reines Wohngebiet
(§ 3 BauNVO)

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

0,30 Grundflächenzahl (GRZ)

TH=3,0 Traufhöhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß
ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche

FH=6,5 Firsthöhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß
ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche

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

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

Firstrichtung

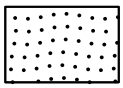
Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

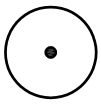
Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche

Garten

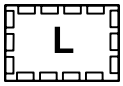
Pflanzbindungen
§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB



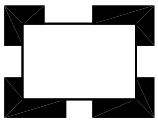
Bindung für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung



Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)



Geltungsbereich des Bebauungsplans
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.0. Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Die Überschreitung der festgesetzten GRZ ist für die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen um maximal 50% zulässig.

1.2. Unterer Bezugspunkt bei der Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe ist das bestehende Höhenniveau des in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunktes. Oberer Bezugspunkt bei der Bestimmung der Höhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. die Oberkante des Dachfirstes (Firsthöhe).

1.3. Für Gebäudeteile in Bauzone 1, die die straßenseitige Baugrenze überschreiten (siehe Festsetzung 2.1), gilt eine entsprechend der Dachneigung verringerte Traufhöhe.

1.4. Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Höhen (unter 25 cm) aus konstruktiven Gründen kann ausnahmsweise zugelassen werden. Sofern zur baulichen Ausgestaltung des Übergangs zwischen Bauzone 1 und Bauzone 2 erforderlich, können weitere Überschreitungen zugelassen werden.

2.0. Überbaubare Grundstücksfläche, § 9 (1) Nr. 2 BauGB

2.1. Die straßenseitige Baugrenze kann gemäß § 23 (3) BauNVO für untergeordnete Gebäudeteile wie Hauseingangsbereiche und Erker auf maximal 30% der Fassadenlänge um maximal 1,00 m überschritten werden.

2.2. Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (5) BauNVO und § 12 (6) BauNVO nur bis zu einer Entfernung von 12,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen, außer diese werden mindestens 3,00 m entfernt zu angrenzenden Wohngrundstücken errichtet.

3.0. Bauweise, § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten. Abweichend hiervon darf gemäß § 22 (4) BauNVO (abweichende Bauweise) an die Grenze zur festgesetzten Grünfläche herangebaut werden.

4.0. private Grünfläche, § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ ist die Errichtung von Gebäuden unzulässig. Das Anpflanzen von Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern ist unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 56 und § 97 NBauO

1.0. Dachgestaltung

1.1. In Bauzone 1 sind nur Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt genau 40°. In Bauzone 2 sowie bei überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen, Nebenanlagen und untergeordneten Gebäudeteilen sind geringere Dachneigungen und andere Dachformen (wie z.B. Pult- oder Flachdächer) zulässig.

1.2. Im gesamten Plangebiet sind glasierte oder edelengobierte Materialien unzulässig.

1.3. In Bauzone 1 ist die Dachdeckung bezüglich Material, Form und Farbgebung an die Gestaltung des nordwestlich angrenzenden Bestands anzupassen. Dementsprechend sind zur Dachdeckung nur gebrannte Tonziegel zulässig. Als Farbtöne für die Dacheindeckung sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster des Farbregisters RAL 840 HR (einschließlich Zwischentönen) aus dem Farbspektrum Braun bzw. Orange halten:

8023 (orangebraun)	2001 (rotorange)	2013 (perlorange)

Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Festsetzung können zugelassen werden, wenn die veränderte Gestaltung eine ebenso gute Angleichung an die bestehende nordwestlich angrenzende Bebauung ermöglicht.

Diese Festsetzung gilt nicht in Bauzone 2 sowie nicht bei überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen, Nebenanlagen, untergeordneten Dachflächen (Vordächer, Wintergärten o.ä.) und auf der straßenabgewandten Seite für Anlagen zur Solarenergienutzung.

1.4. In Bauzone 1 sind Dachgauben und Zwerchhäuser auf der straßenzugewandten Seite unzulässig. Auf der straßenabgewandten Seite darf ihre Gesamtlänge höchstens 35 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen.

2.0. Außenwände

2.1. Die Festsetzungen zur Gestaltung von Außenwänden gelten nur für straßenseitige und hierzu seitlich gelegene Außenfassaden in Bauzone 1.

2.2. Die Außenwände sind bezüglich Material, Ziegelgröße, Fugenbreite und Farbgebung an die Gestaltung des nordwestlich angrenzenden Bestands anzupassen. Dementsprechend sind die Außenwände in Sichtmauerwerk auszuführen. Zur Gliederung der Fassade sind untergeordnete Putzflächen (max. 25 %) zulässig.

2.3. 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 gilt der Farbton Braun bzw. Orange:

8004 (kupferbraun)	8029 (perlkupfer)
2001 (rotorange)	2013 (perlorange)

- für untergeordnete Putzflächen gilt der Farbton Weiß

9001 (cremeweiß)	9002 (grauweiß)	9003 (signalweiß)
9010 (reinweiß)	9016 (verkehrsweiß)	9018 (papyrusweiß)

2.4. Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Festsetzung können zugelassen werden, wenn die veränderte Gestaltung eine ebenso gute Angleichung an die bestehende nordwestlich angrenzende Bebauung ermöglicht.

3.0. Einfriedungen

Die zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt im reinen Wohngebiet WR entlang öffentlicher Verkehrsflächen maximal 1,00 Meter.

Hinweis:

„Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig. Die Meldung ist zu richten an die Stadt Burgdorf, Untere Denkmalschutzbehörde, oder das Landesamt für Denkmalpflege, -Regionalteam Hannover-, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover.“