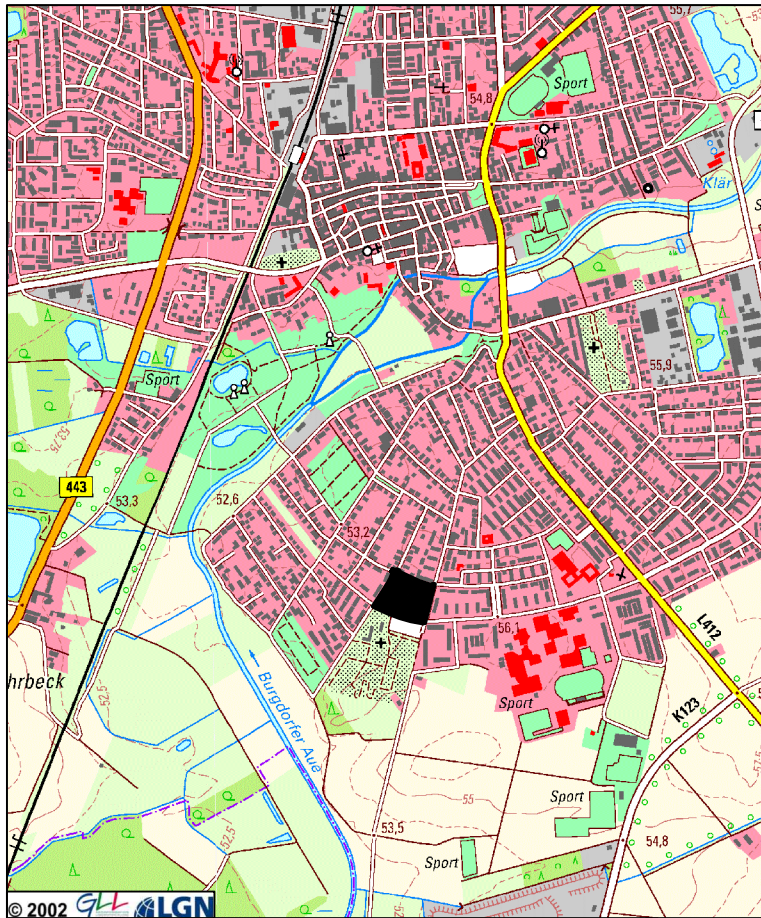


Lage des Planbereichs



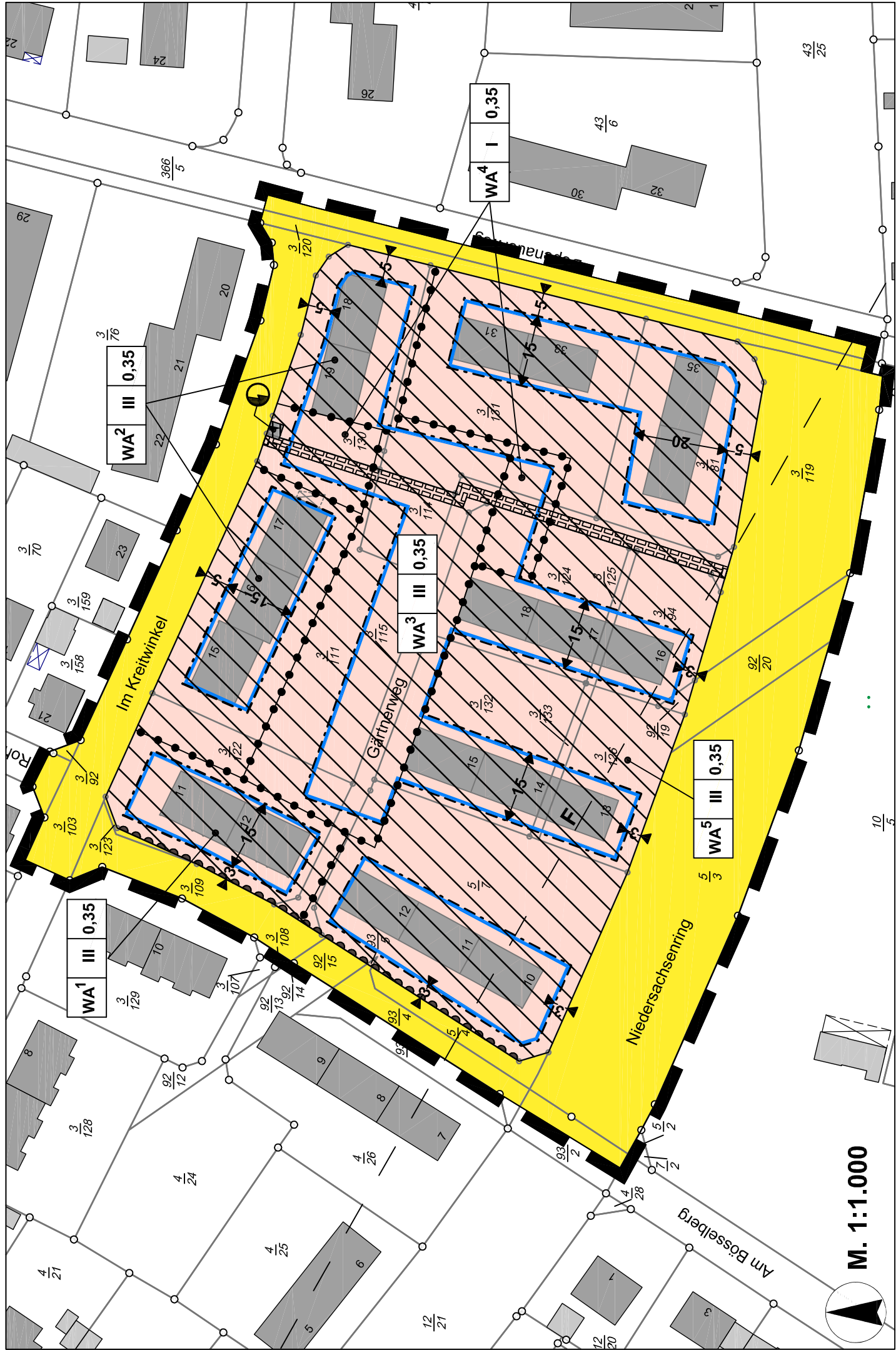
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs - u. Katasterverwaltung

Stadt Burgdorf

Bebauungsplan Nr. 0-9/3 "Im Kreitwinkel"

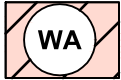
Entwurf

Datum: 20.03.2013



Planzeichenerklärung

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

III Zahl der Vollgeschosse

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)

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



Baugrenze

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

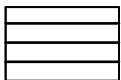


Straßenverkehrsflächen



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen



Elektrizität

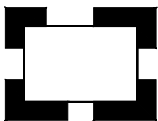
Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



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



Geltungsbereich des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

— **F** — Richtfunktrasse

Textliche Festsetzungen:

1. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 BauNVO sind von den in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen.

2. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen für das Baufeld WA¹:

Gemäß §18 BauNVO dürfen die Gebäudehöhen an der westlichen Baugrenze 9m und an der östlichen Baugrenze 12,5m nicht überschreiten. Innerhalb der an der östlichen Baugrenze beginnenden Baufeldtiefe von 9m ist eine Höhe von maximal 12,5m zulässig. Die gradlinige Verbindung zwischen diesen drei maximalen Höhen darf nicht überschritten werden (vgl. Hüllkurve 1).

2.2. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen für die Baufelder WA²:

Gemäß §18 BauNVO dürfen die Gebäudehöhen an der nördlichen Baugrenze 9m und an der südlichen Baugrenze 12,5m nicht überschreiten. Innerhalb der an der südlichen Baugrenze beginnenden Baufeldtiefe von 9m ist eine Höhe von maximal 12,5m zulässig. Die gradlinige Verbindung zwischen diesen drei maximalen Höhen darf nicht überschritten werden (vgl. Hüllkurve 2).

2.3. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen für das Baufeld WA³:

Gemäß §18 BauNVO dürfen die Gebäudehöhen an der nördlichen Baugrenze 9m, an der südlichen Baugrenze 12,5m nicht überschreiten. Innerhalb der verbleibenden Baufeldtiefe ab 4m von der nördlichen Baugrenze sowie deren gradliniger Verlängerung bis zur östlichen Baugrenze ist eine maximale Höhe von 12,5m für ein Staffelgeschoss zulässig. Die gradlinige Verbindung zwischen diesen drei max. Höhen darf nicht überschritten werden (vgl. Hüllkurve 3).

Das Staffelgeschoss ist auf eine Länge von bis zu 35m und eine Breite von bis zu 10m begrenzt.

- 2.4. Der Bezugspunkt bei der Bestimmung der in den textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 bis 2.3 genannten Höhen ist die Straßenanschlusshöhe der Straße Im Kreitzwinkel.

- 2.5. Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Höhen können gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Für unwesentliche Gebäudeteile wie Aufzüge können weitere Überschreitungen zugelassen werden.

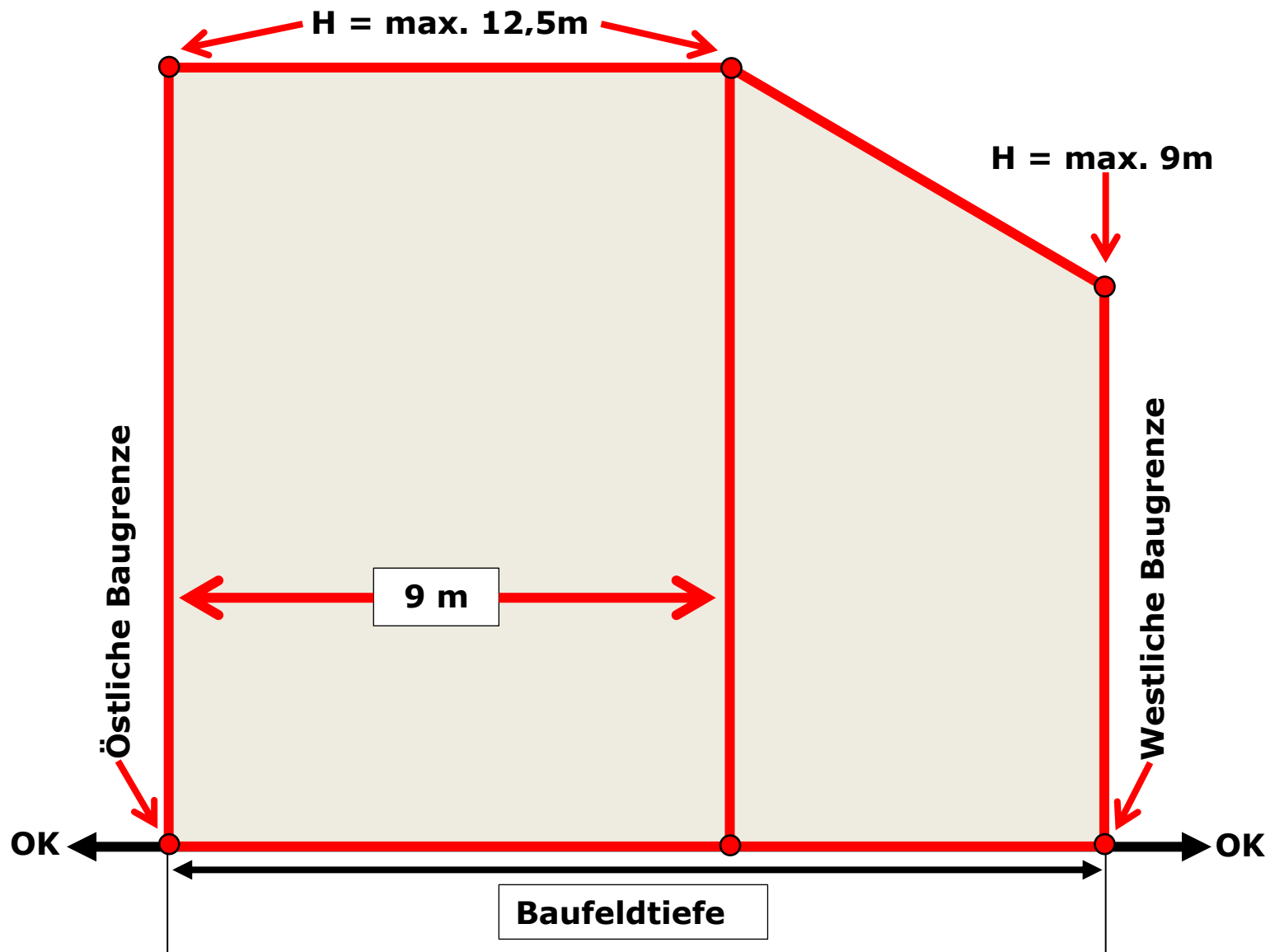
2.6. Im Baufeld WA³ ist die Länge eines Baukörpers in Ost-West-Richtung auf maximal 82m begrenzt.

3. Festsetzungen für die überbaubare Grundstücksfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

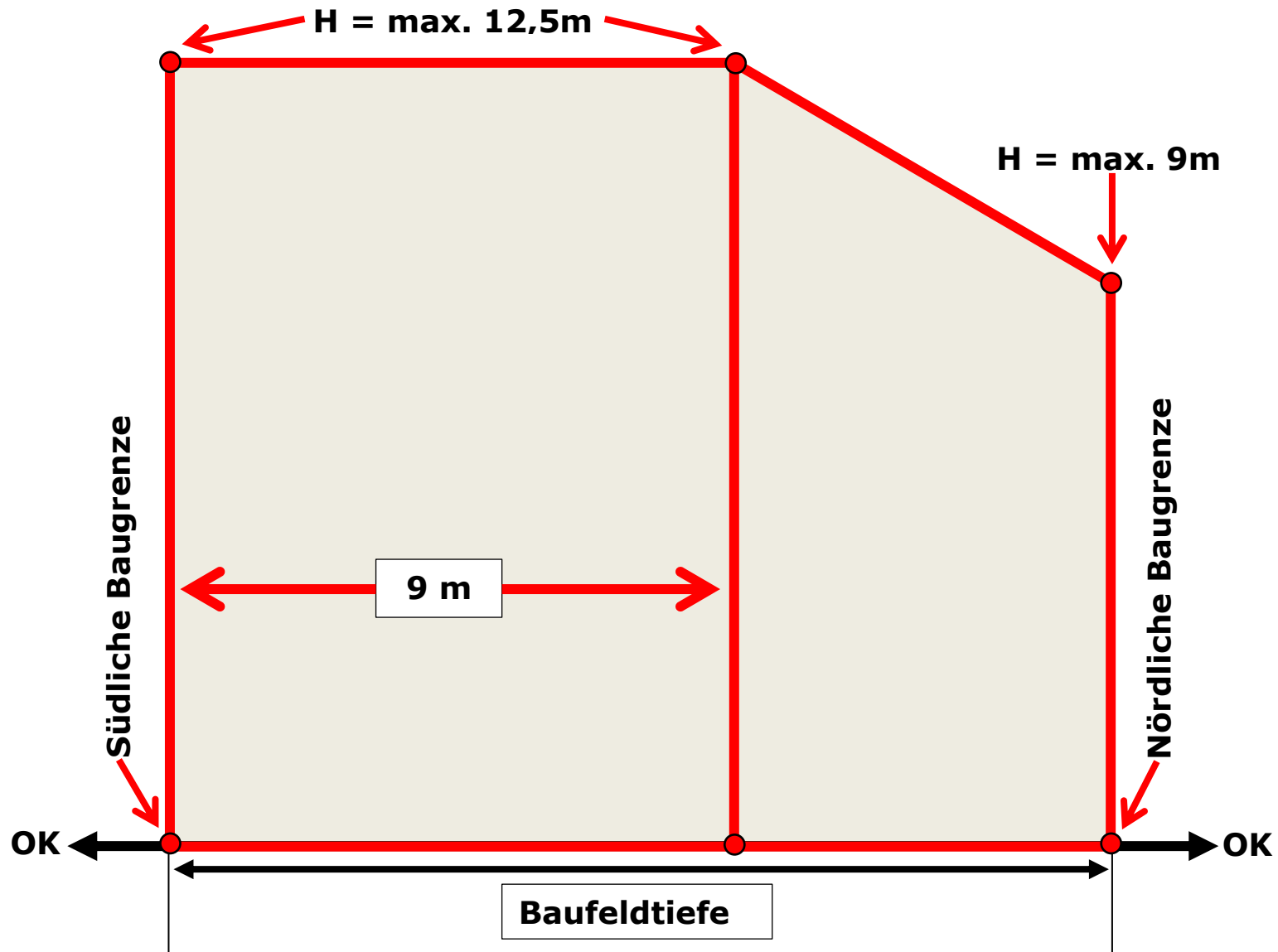
3.1. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO für unwesentliche Gebäudeteile wie Hauseingangsbereiche, Balkone, Aufzüge und Erker auf maximal 20% der jeweiligen Fassadenlänge ausnahmsweise zulässig.

4. Festsetzungen für den Anschluss an die Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB

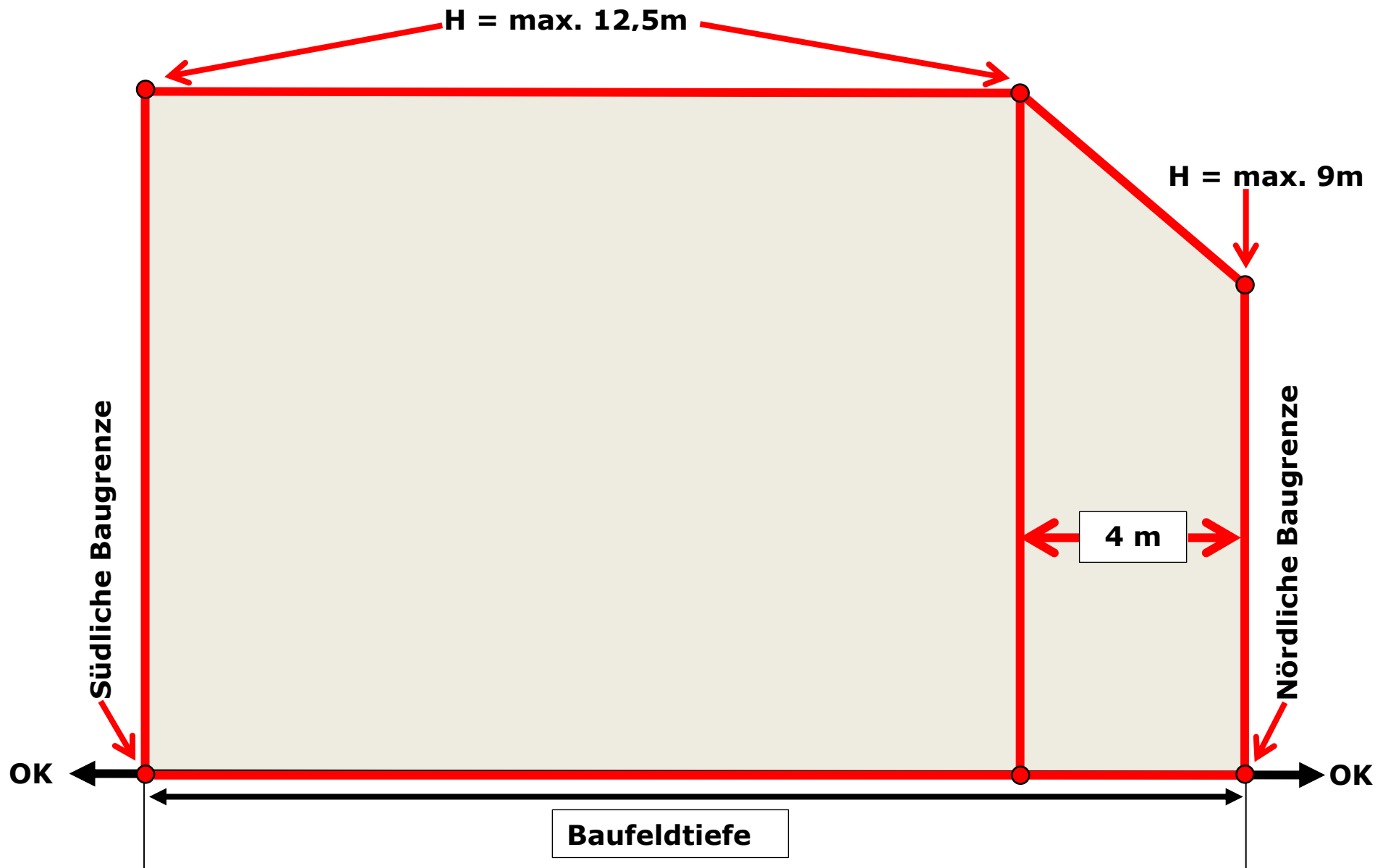
4.1. Für das gesamte Plangebiet sind maximal 4 Zufahrtbereiche mit Zufahrtbreiten von jeweils bis zu 6m zulässig.



Hüllkurve 1 zu WA¹; Maßstab 1:100



Hüllkurve 2 zu WA², Maßstab 1:100



Hüllkurve 3 zu WA³, Maßstab 1:100