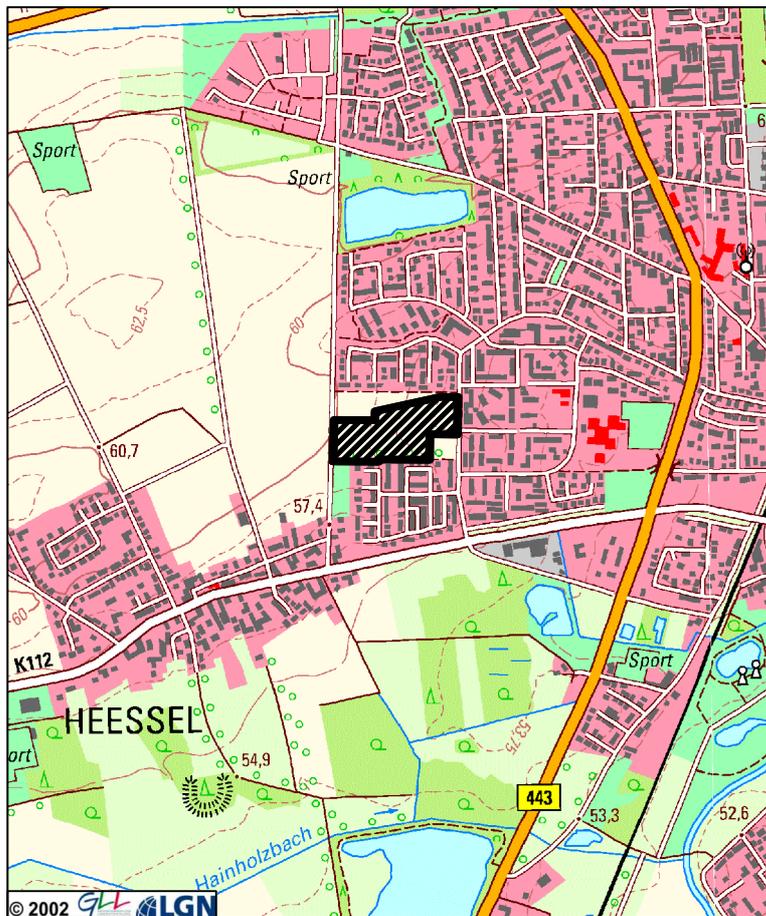


Lage des Planbereichs



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

Stadt Burgdorf

Bebauungsplan Nr. 0-87 "Nördlich Zilleweg 1. Abschnitt"

Vorentwurf

Datum: 21.05.2013

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)

- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- H=14** Höhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß
ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche
- TH=4,0** Traufhöhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß
ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche
- FH=7,5** Firsthöhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß
ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche

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

O* offene Bauweise mit Abweichung:
Gebäuelänge max. 35 m



nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

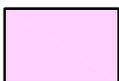


nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig



Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung



Sozialen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtungen

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



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsfläche mit besonderer
Zweckbestimmung



Parkplatz

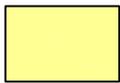


Fußweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

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

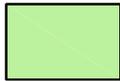


Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung



Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünfläche



Ortsrandeingrünung

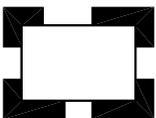


begehbarer Grünzug/ Radweg

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)



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

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 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 auf Baugrundstücken zulässig, die direkt an der Planstraße A liegen und von dieser erschlossen werden können.
Auf allen anderen Baugrundstücken 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 den Baugebieten WA 6 und WA 7 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- 1.4 Die **Baugrenze**, die in einem Abstand von **5 m zur öffentlichen Grünfläche** 'begehbarer Grünzug, Radweg' festgesetzt ist, darf für die Errichtung von ebenerdigen Terrassen um bis zu 2 m überschritten werden.
- 1.5 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die Straßenbegrenzungslinien der Planstraßen A und B 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)

2. Wohnungen für Personen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

- 2.1 Bei der Errichtung von Wohngebäuden in den Baugebieten WA 6 und WA 7 sind mindestens 75 % der Wohnungen für Menschen mit motorischen Einschränkungen herzustellen. Die äußere Erschließung und die innere Erschließung im Gebäude bis zu den Wohnungen müssen barrierefrei im Sinne der DIN 18040-2:2011 errichtet werden.
Hinweis: Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplans soll noch geprüft werden, ob die mit der Festsetzung 2.1 verfolgten Ziele, auch über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erreicht werden können.

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

- 3.1 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.
Ausnahmen können zugelassen werden bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohnungen.

G Besondere Anforderungen an die Gestaltung (Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 NBauO (Bußgeldvorschrift) handelt, wer entgegen den folgenden Bauvorschriften handelt.

G. Dachneigung -

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

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

G.1 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) 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. Im Großteil des Baugebiets ist mit erschwerten Versickerungsbedingungen zu rechnen und Bodenaustausch erforderlich.

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 versickert werden. Auf Hofflächen anfallendes Niederschlagswasser muss durch eine mindestens 20 cm dicke bewachsene Oberbodenschicht versickert werden. Der Grundwasserflurabstand zwischen der Versickerungsebene und dem mittleren 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 Stichstraße S 1 wird von den Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren. Die Anwohner dieser Straßen müssen ihre Abfallsäcke/-behälter zur Abholung an die Planstraße A transportieren.