

Lage des Planbereichs



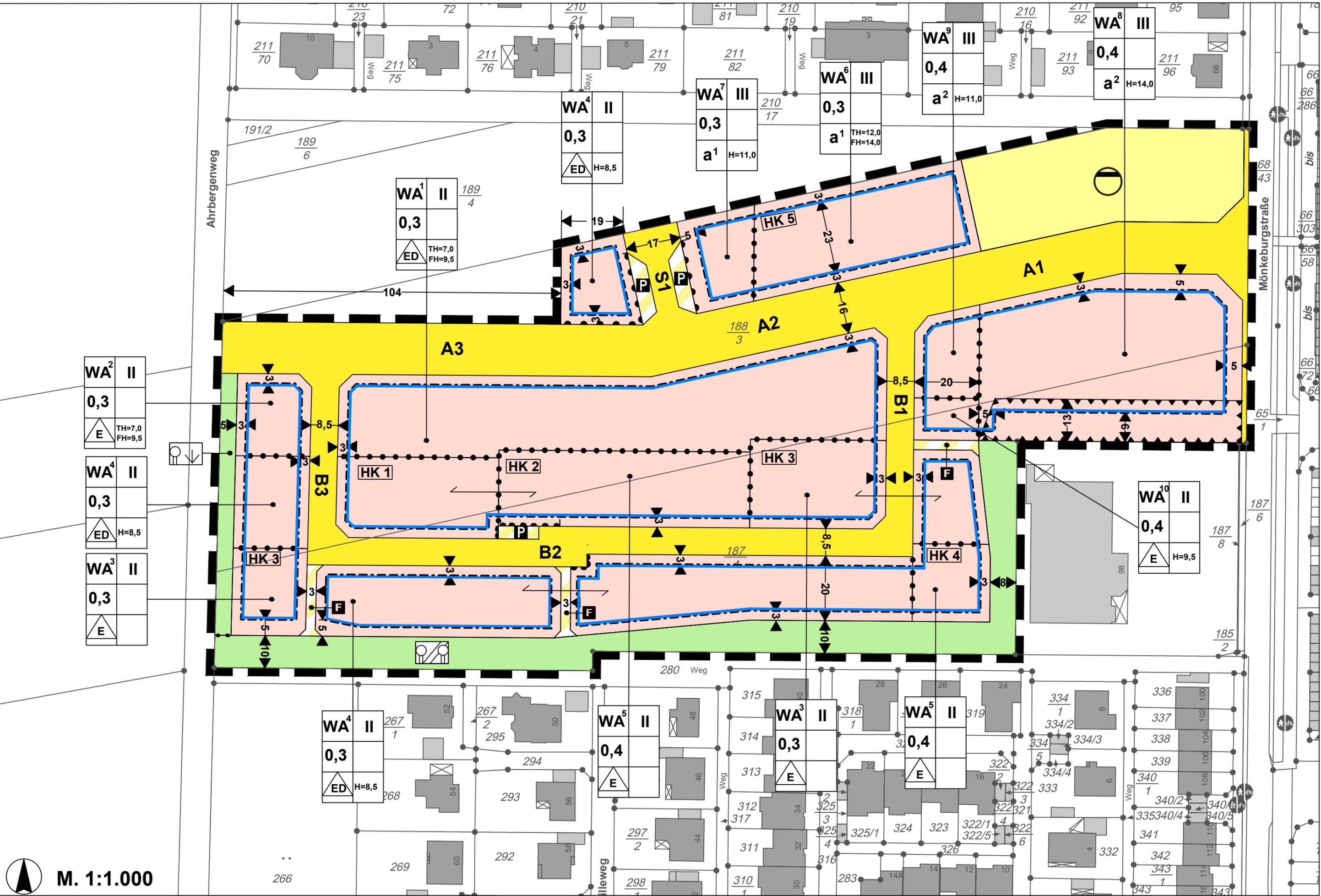
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs - u. Katasterverwaltung

Stadt Burgdorf

**Bebauungsplan Nr. 0-87
"Nördlich Zilleweg 1. Abschnitt"
mit örtlichen Bauvorschriften**

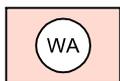
Entwurf

Datum: 25.09.2013



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
(siehe textliche Festsetzung 1.4)

TH=4,0 Traufhöhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß
(siehe textliche Festsetzung 1.4)

FH=7,5 Firsthöhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß
(siehe textliche Festsetzung 1.4)

HK Hüllkurve
(siehe textliche Festsetzung 1.4)

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

a abweichende Bauweise
(siehe textliche Festsetzung 1.5)



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

 Baugrenze

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)



Grünflächen



Ortsrandeingrünung



begehbarer Grünzug/ Radweg

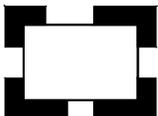
Sonstige Planzeichen



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



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



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

Textliche Festsetzungen

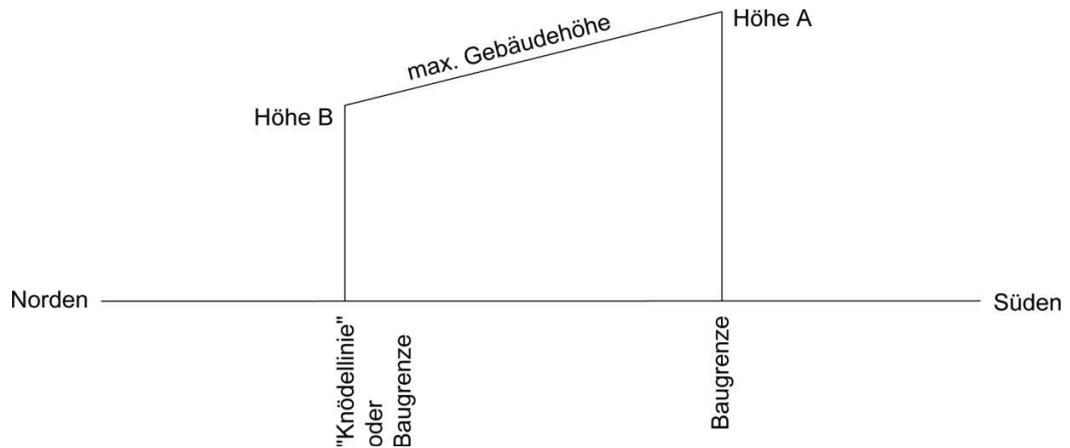
1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BauGB)

- 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 In den Baugebieten **WA⁶** und **WA⁷** kann bei **Gebäuden mit III-Vollgeschossen** und mehr als 4 Wohnungen je Gebäude ausnahmsweise eine **Grundflächenzahl von 0,4** zugelassen werden. Zusätzlich kann zugelassen werden, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7 überschritten werden darf.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- 1.4 In den mit **HK 1 bis HK 5** gekennzeichneten Bauflächen sind die in der folgenden Tabelle genannten max. Gebäudehöhen an den südlichen Baugrenzen (Höhen A) und an den nördlichen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen "Knödelnlinien" bzw. den Baugrenzen (Höhen B) einzuhalten.

Baufläche	Höhen A an den südlichen Baugrenze	Höhen B an den nördlichen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen "Knödelnlinien" bzw. an den Baugrenzen*
HK 1	9,40 m	5,20 m
HK 2	8,65 m	4,75 m
HK 3	9,90 m	5,20 m
HK 4	9,00 m	3,40 m
HK 5	17,00 m (s.u. zusätzlich TH und FH)	11,50 m*

Weiter darf die gradlinige Verbindung zwischen den jeweiligen Höhen A und B nicht überschritten werden (**Hüllkurve**).

erläuternde Skizze Hüllkurve:



Innerhalb der Hüllkurve **HK 5** sind **zusätzlich** eine Traufhöhe von max. 12,00 m und eine Firshöhe von max. 14,00 m einzuhalten.

Untere **Bezugspunkt** der voranstehend genannten Höhen und der in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberkante (Ok) der zu dem jeweiligen Gebäude nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche (gemittelter Wert).

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes oder des Dachfirstes (FH). Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

In den Baugebieten **WA¹** und **WA²** gilt für **Flachdächer** (Dachneigung kleiner 10°) die Traufhöhe von 7,0 m als oberer Bezugspunkt.

(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

- 1.5 Für die Baugebiete **WA⁶** und **WA⁷** gilt die abweichende Bauweise **a¹**. Abweichend von der offenen Bauweise darf die Länge der zulässigen Hausformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) höchstens 35 m betragen.

Für die Baugebiete **WA⁸** und **WA⁹** gilt die abweichende Bauweise **a²**. Abweichend von der offenen Bauweise darf die Länge der zulässigen Hausformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) höchstens 90 m betragen.

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- 1.6 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 seitlichen 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. Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 2.1 Die Anzahl der **Zuwegungen zu den Baugrundstücken** ist in allen Baugebieten auf eine je Wohngebäude beschränkt.

Die Breite der Zuwegung darf inklusive Zugang maximal 4,50 m betragen.

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

3. Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die innerhalb des WA⁸ festgesetzte Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist mit Geräuscheinwirkungen vorbelastet, die von dem südlich angrenzenden Flurstück 187/8, Flur 1, Gemarkung Heeßel ausgehen. Für das Flurstück 187/8 gilt der Bebauungsplan Nr. 0-85 Sondergebiet „Nahversorgung West“. Es befindet sich dort ein Lebensmittelmarkt.

- 3.1 In der 4 m breiten überbaubaren Fläche, die innerhalb der Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt ist, liegt die von dem Sondergebiet ausgehende Geräuschbelastung tagsüber im Bereich 55 dB(A) bis zu 56,5 dB(A) und nachts im Bereich 39,5 dB(A) bis zu 41,5 dB(A). Die wesentlichen Geräusche werden tagsüber durch die Nutzung der Anlieferzone und der Parkplätze sowie nachts durch den Betrieb von Kühl- und Lüftungsanlagen hervorgerufen.

Die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen i.S. von Anhang A 1.3 der TA Lärm* (z.B. Aufenthalts- und Schlafräume) ist innerhalb dieser Fläche nur mit nicht zu öffnenden Fenstern zulässig.

Ausnahmsweise können die voranstehend benannten Räume mit Fenstern zum Öffnen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die vom südlich angrenzenden Sondergebiet ausgehenden Geräusche nicht zu Überschreitungen der in TA Lärm* Abschnitt 6.1 d) genannten Immissionsrichtwerte von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) am maßgeblichen Immissionsort (0,5 Meter vor der Mitte des geöffneten Fensters) führen.

- 3.2 In der 13 m breiten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, liegt die von dem Sondergebiet ausgehende Geräuschbelastung tagsüber im Bereich 55 dB(A) bis zu 61,5 dB(A) und nachts im Bereich 39,5 dB(A) bis zu 47,5 dB(A).

Die Errichtung von Außenwohnbereichen (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen, Sitzplätze) ist innerhalb dieser Fläche nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Außenwohnbereiche dort zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die vom südlich angrenzenden Sondergebiet ausgehenden Geräusche, nicht zu einer Überschreitung des in der TA Lärm* Abschnitt 6.1 d) genannten Immissionsrichtwertes von tags 55 dB(A) innerhalb des Außenwohnbereichs führt.

* TA Lärm = Sechste Allgemein Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), GemMBI. vom 26.08.1998 S. 503.

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.1 **Dachfarbe:** In allen Baugebieten sind für die Deckung geneigter Dächer ab 25° 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 Lehm Braun bis RAL 8028 Terrabraun), Grau (RAL 7011 Eisengrau bis RAL 7026 Granitgrau) oder Schwarz (RAL 8022 Schwarzbraun bis RAL 9004 Signalschwarz und RAL 9011 Graphitschwarz) zu verwenden. Ausgenommen von der Vorschrift zur Dachfarbe sind Wintergärten und Dachbegrünungen (Grasdächer) sowie untergeordnete Dachflächen (z. B. Vordächer).
- G.2 **Dachmaterial:** In allen Baugebieten sind glänzende (z.B. edelengobierte oder glasierte) Dachmaterialien unzulässig. Ausgenommen von der Vorschrift zum Dachmaterial sind Wintergärten und Anlagen zur Solarenergienutzung sowie untergeordnete Dachflächen (z. B. Vordächer).
- G.3 Die **Dachflächen von I-geschossigen Gebäuden**, Gebäudeteilen und Garagen (einschließlich offener Garagen, Carports) mit einer Dachneigung von weniger als 15° Dachneigung sind dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen von der Vorschrift zur Dachbegrünung sind Wintergärten und untergeordnete Dachflächen (z.B. Vordächer, Dachterrassen).

Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung

Die Errichtung einer Regenwasserkanalisation ist für die Entwässerung der Wohngebiete nicht vorgesehen. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dort zu versickern. 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. Niederschlagswasser von unbeschichteten Metallflächen darf nur nach einer Vorbehandlung, die eine Reduzierung der im Niederschlagswasser enthaltenen Metallkonzentrationen bis auf eine unschädliche Konzentration gewährleistet, 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.

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 Straße müssen ihre Abfallsäcke/-behälter zur Abholung an die Planstraße A transportieren.