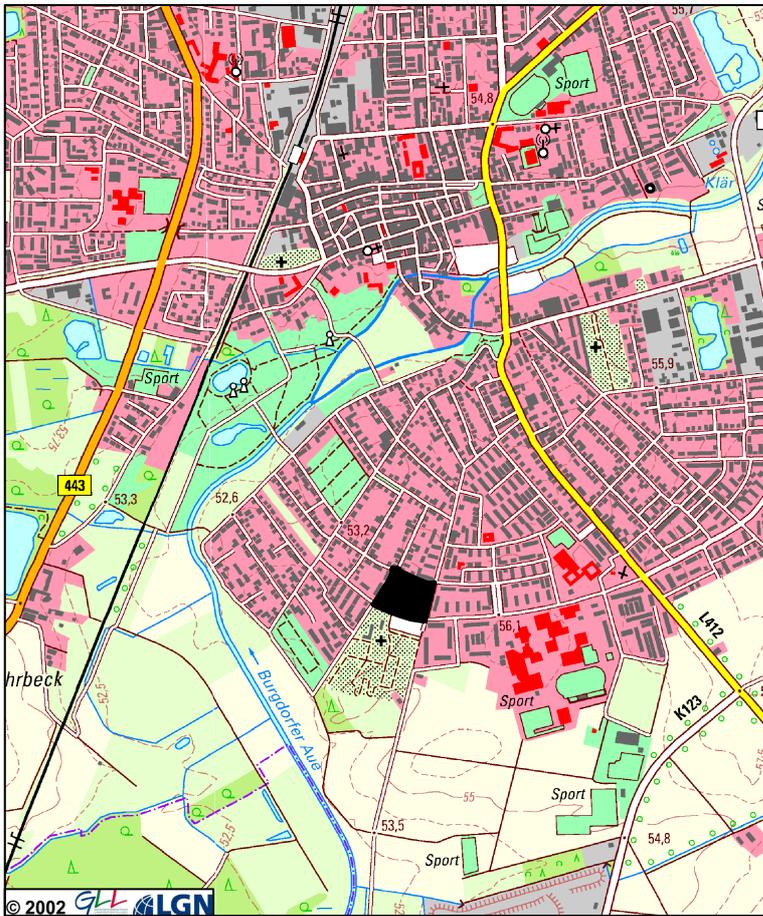


Lage des Planbereichs

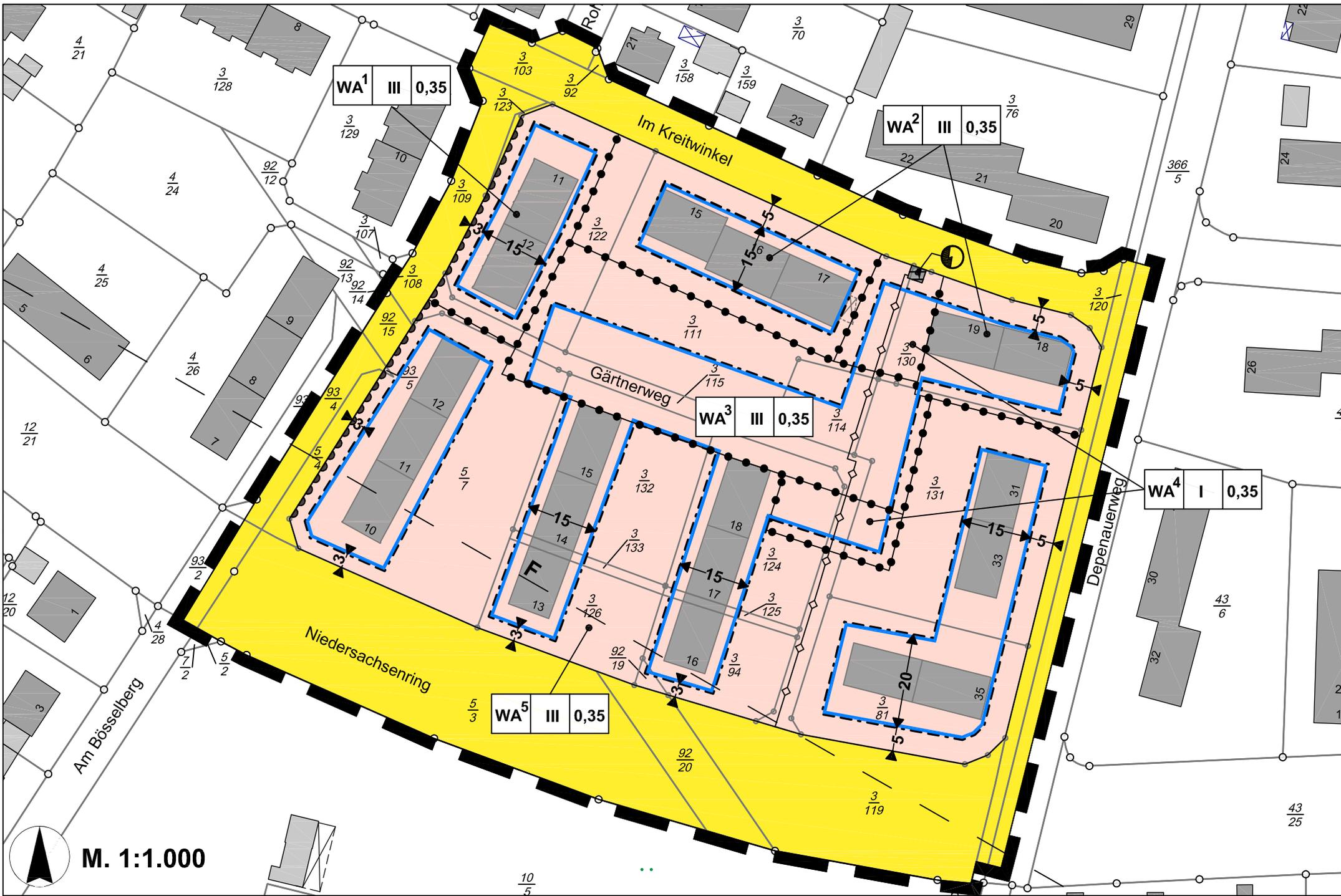


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs - u. Katasterverwaltung

Stadt Burgdorf

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

Datum: 01.10.2013



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)

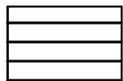


Straßenverkehrsflächen



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

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



Fläche für Versorgungsanlagen



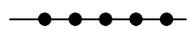
Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

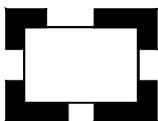


unterirdische Hauptversorgungsleitung der Stromversorgung (2 x 1 KV)

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Geltungsbereich des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme



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 Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) 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 § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO dürfen die Gebäudehöhen an der westlichen Baugrenze 9m und an der östlichen Baugrenze 12,5 m nicht überschreiten. Innerhalb der an der östlichen Baugrenze beginnenden Baufeldtiefe von 9 m ist eine Höhe von maximal 12,5 m 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 § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO dürfen die Gebäudehöhen an der nördlichen Baugrenze 9m und an der südlichen Baugrenze 12,5 m nicht überschreiten. Innerhalb der an der südlichen Baugrenze beginnenden Baufeldtiefe von 9 m ist eine Höhe von maximal 12,5 m 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 § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO dürfen die Gebäudehöhen an der nördlichen Baugrenze 9 m, an der südlichen Baugrenze 12,5 m nicht überschreiten. Innerhalb der verbleibenden Baufeldtiefe ab 4 m von der nördlichen Baugrenze sowie deren gradliniger Verlängerung bis zur östlichen Baugrenze ist eine maximale Höhe von 12,5 m 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 35 m und eine Breite von bis zu 10 m begrenzt.

2.4. Der Bezugspunkt gemäß § 18 Abs.1 BauNVO bei der Bestimmung der in den textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 bis 2.3 genannten Höhen ist die Straßenanschlusshöhe der Straße „Im Kreitwinkel“.

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

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

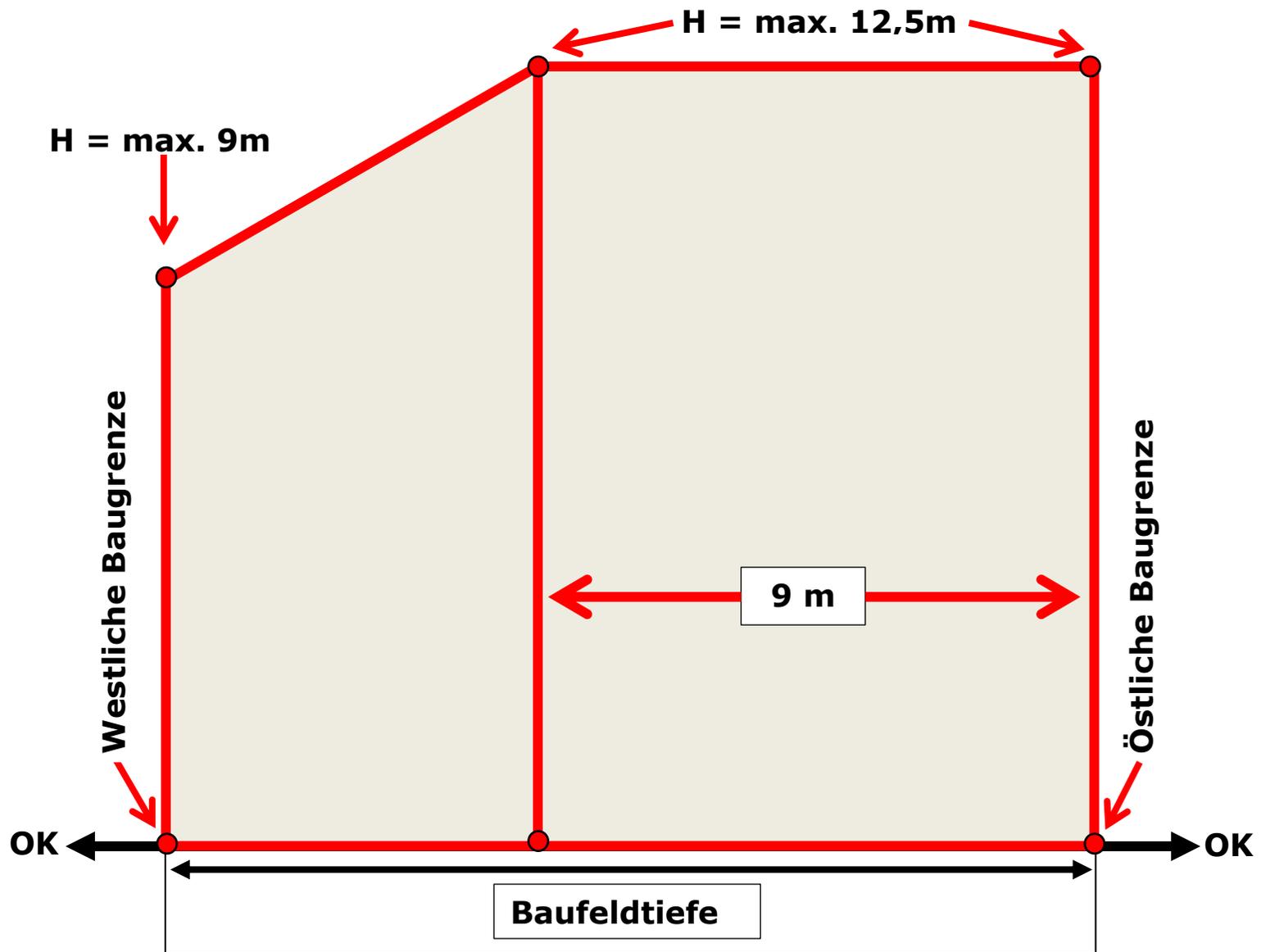
3.1. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO für untergeordnete Gebäudeteile wie Hauseingangsbereiche, Balkone, Aufzüge und Erker auf maximal 20 % der jeweiligen Fassadenlänge ausnahmsweise zulässig.

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

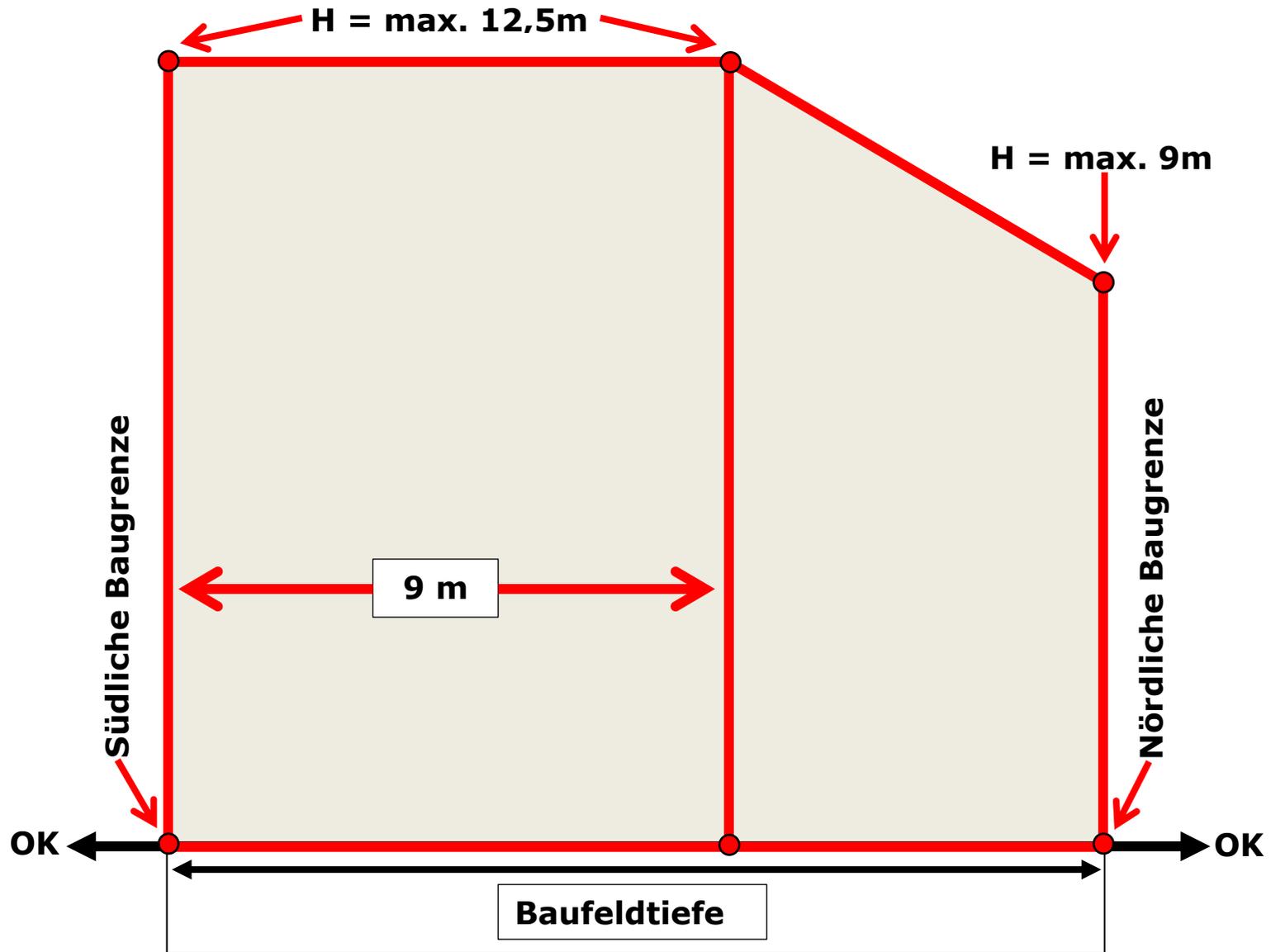
4.1. Für das gesamte Plangebiet sind maximal 4 Zufahrtbereiche mit Zufahrtbreiten von jeweils bis zu 6 m zulässig.

Hinweis zur Archäologischen Denkmalpflege:

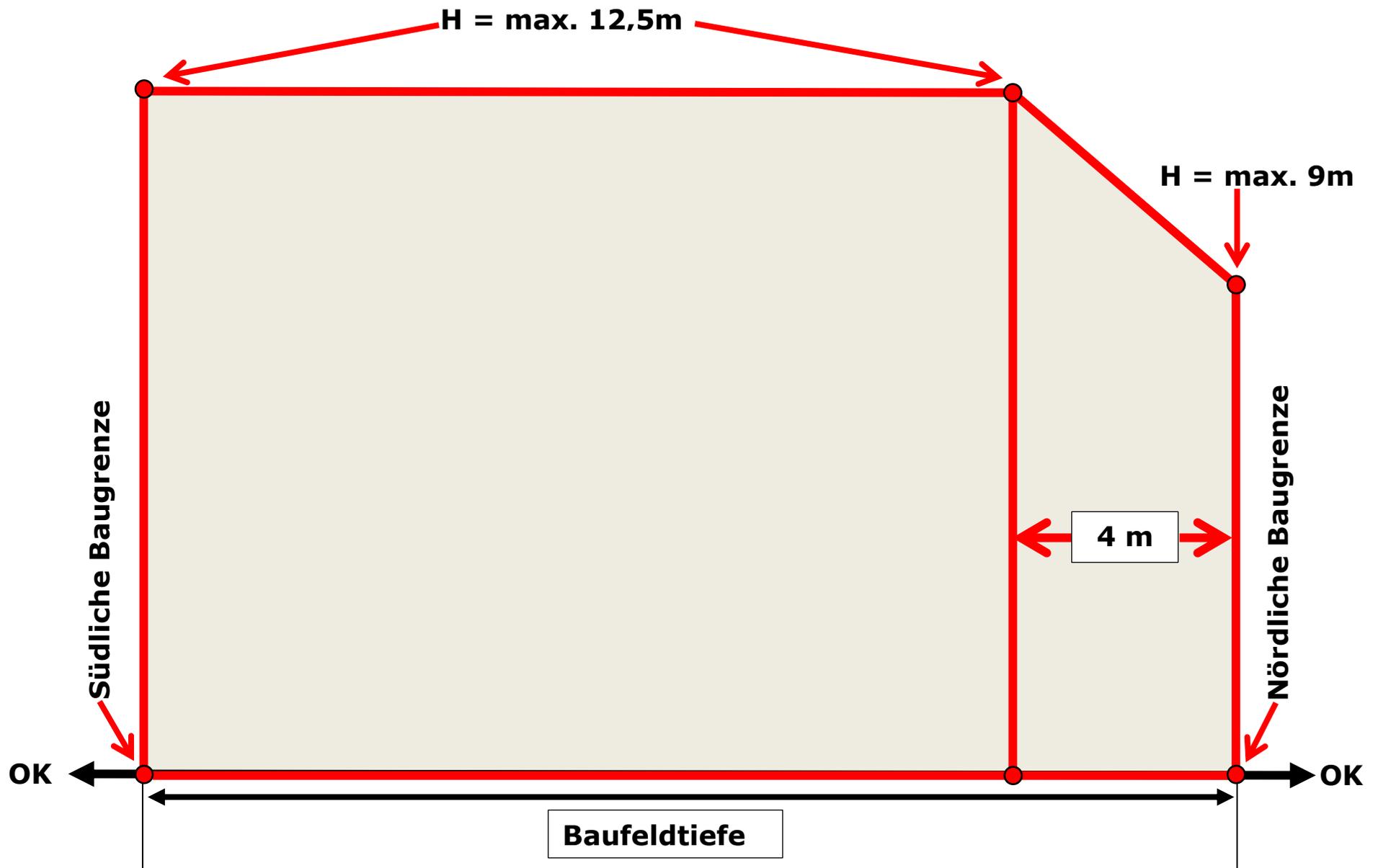
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG unverzüglich meldepflichtig bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Burgdorf sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (Regionalteam Hannover).



Hüllkurve 1 zu WA¹; Maßstab 1:100



Hüllkurve 2 zu WA², Maßstab 1:100



Hüllkurve 3 zu WA³, Maßstab 1:100