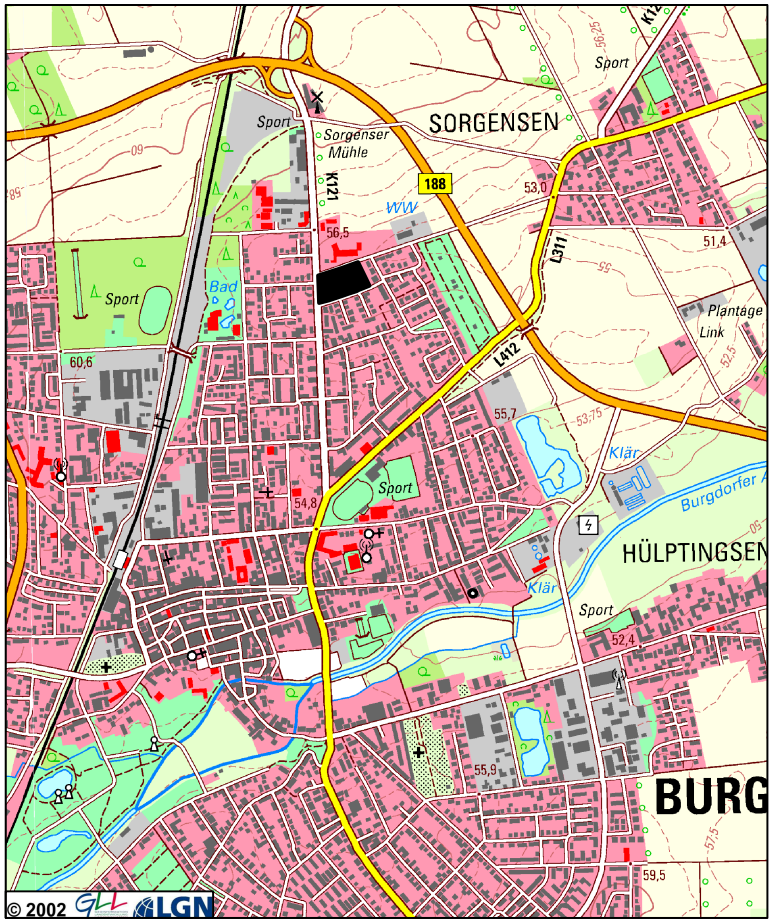
Lage des Planbereichs



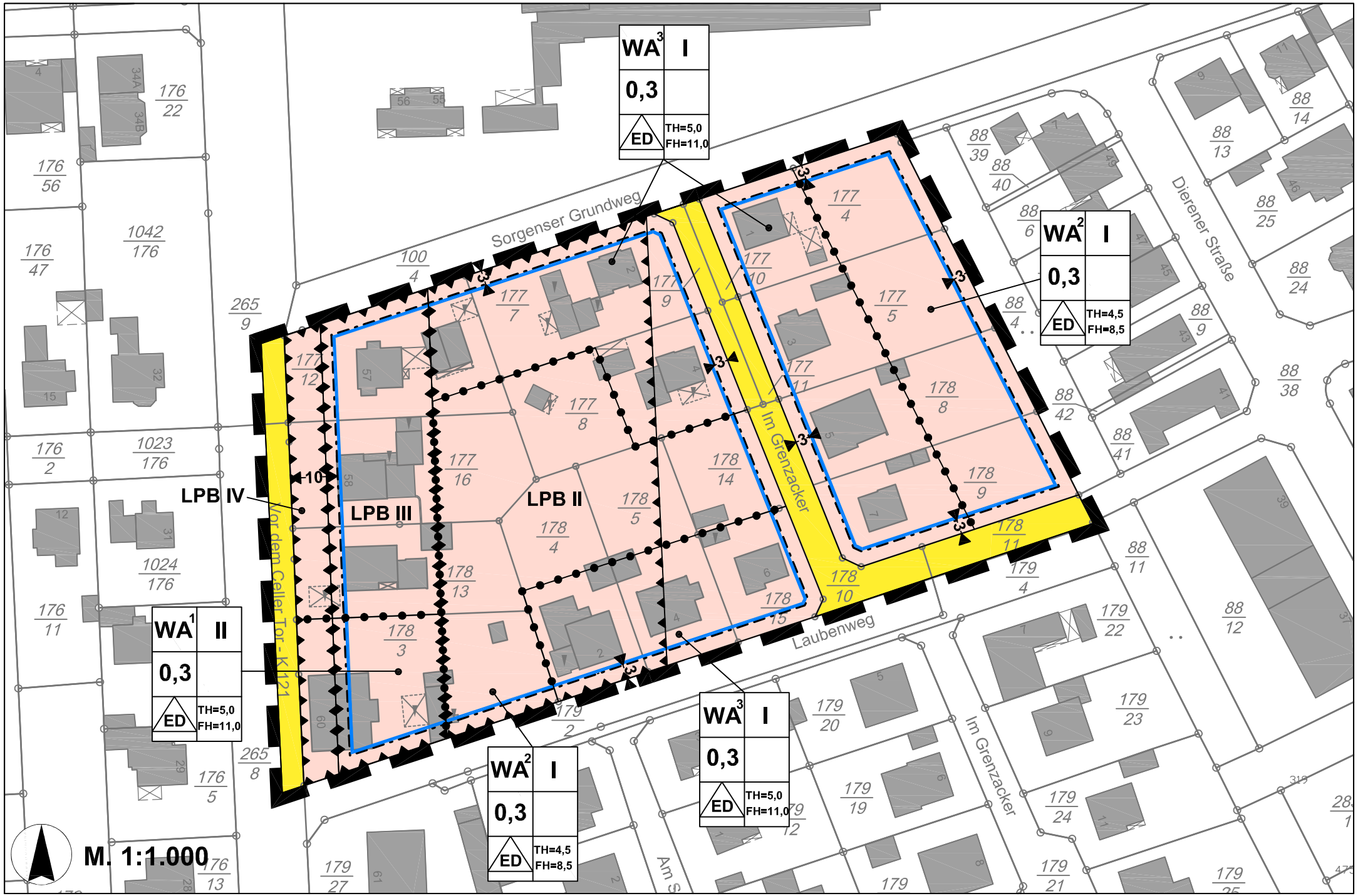
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs - u. Katasterverwaltung

Stadt Burgdorf

Bebauungsplan Nr. 0-7/2
"Nördlich der Petersstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften

Datum: 11.11.2013



Bebauungsplan Nr. 0-7/2 "Nördlich der Petersstraße" **Stand 11.11.2013**

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
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
TH=5	Traufhöhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1 und Nr. 6.1)
FH=11	Firsthöhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1 und Nr. 6.1)

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



nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

Baugrenze

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



Straßenverkehrsflächen

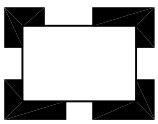
Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (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)

LPB II Lärmpegelbereich nach DIN 4109 - erforderliche Schalldämm-Maße



Geltungsbereich des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind von den ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen Tankstellen (Nr. 5) ausgeschlossen. (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

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

2.1. Bei der Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe gilt der nächstgelegene Punkt der Erschließungsstraße des jeweiligen Wohngebäudes als unterer Bezugspunkt. Der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe TH) bzw. die Oberkante des Dachfirstes (Firsthöhe FH) gelten als obere Bezugspunkte. Die festgesetzten Höhen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3.0. Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 11 BauGB)

3.1. Die Anzahl der Zufahrten ist auf eine je Wohngebäude beschränkt. Die Breite der Zufahrten darf inklusive Zuwegung maximal 4,5 m betragen.

4.0. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1. Garagen sowie Carports und sonstige Nebenanlagen sind ab einer Entfernung von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 12 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.0. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1. Innerhalb der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 11/1989) sind im Plan festgesetzt (LPB II, III, IV). In den LPB sind für schutzbedürftige Gebäude die jeweiligen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen und die Gesamtkonstruktion gemäß DIN 4109 Abschnitt 5 nachweislich einzuhalten. Liegt eine Gebäudeseite innerhalb von zwei Lärmpegelbereichen, so ist für diese gesamte Gebäudeseite der höhere Außenlärmpegel anzusetzen.

5.2. Der maßgebliche Außenlärmpegel darf an der lärmabgewandten Gebäudeostseite ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden. Eine Gebäudeostseite liegt parallel zur Straßenmitte der Straße „Vor dem Celler Tor" oder maximal in einem Winkel von bis zu 10 Grad von der Parallele abweichend.

5.3. Bis zu 60 m parallel zur westlichen Plangebietsgrenze ist in Räumen, die dem dauerhaften Aufenthalt in Nachtzeiten dienen, eine Belüftung über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Lüftungseinrichtungen müssen mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß gemäß DIN 4109 ausgestattet sein. Räume mit Fenstern zur lärmabgewandten Gebäudeostseite sind hiervon ausgenommen. Durch diese Maßnahmen ist zu gewährleisten, dass nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) unterschritten wird (vgl. VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" Ausgabe 08/1987). Wird einer dieser Räume (außer der Ostseite) von der 60 m-Parallele geschnitten, so ist für diesen Raum eine Lüftungseinrichtung vorzusehen.

5.4. Bis zu 50 m parallel zur westlichen Plangebietsgrenze sind Außenwohnbereiche durch lärmabschirmende Bauwerke wie z.B. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) oder Garagen (§ 12 BauNVO) vor dem Verkehrslärm der Straße „Vor dem Celler Tor" zu schützen.

5.5. Von den Lärmschutzfestsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren prüfbar nachgewiesen wird, dass hinsichtlich der textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.2 geringere Außenlärmpegel bestehen bzw. hinsichtlich der textlichen Festsetzungen 5.3 der Innenraumpegel sowie bei 5.4 der Orientierungswert von 55 dB(A) unterschritten werden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 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.

6.0. Dachformen

6.1. Zulässig sind Satteldächer gemäß der im Plan festgesetzten Höhen. Walmdächer sind bis zu einer Traufhöhe von 4,50 m und einer Firsthöhe von 7 m zulässig und bei Flachdächern gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen als Oberkante. Alle anderen Dachformen sind unzulässig.

7.0. Dachgauben

7.1. Nichttechnische Dachaufbauten sind nur mit einer Dachneigung von 20 Grad bis 50 Grad als Schleppgauben, Giebelgauben, Spitzgauben oder in Form von Zwerchhäusern zulässig.

Nichttechnische Dachaufbauten sind in einem Abstand von mindestens 2 m zum Ortgang anzuordnen und dürfen je Dachseite nicht mehr als die Hälfte der Trauflinienlänge inklusive Dachüberstände umfassen.

Hinweise:

8.0. Anschluss an den Mischwasserkanal „Im Grenzacker"

8.1. Die geringe Tiefe des Mischwasserkanals in der Straße „Im Grenzacker" erschwert einen Anschluss von weiter als etwa 20 m entfernten Gebäuden. Zur Einleitung von Abwässern sind daher ggf. Aufschüttungen und/oder technische Vorrichtungen wie z.B. Pumpen auf den Privatgrundstücken erforderlich.

9.0. Lage des Plangebiets im Trinkwassergewinnungsgebiet „Radhop"

9.1. Das Plangebiet befindet sich in der vom Wasserwerk der Stadt Burgdorf im Jahr 2000 beantragten Trinkwasserschutzzone IIIA des Trinkwassergewinnungsgebietes „Radhop".