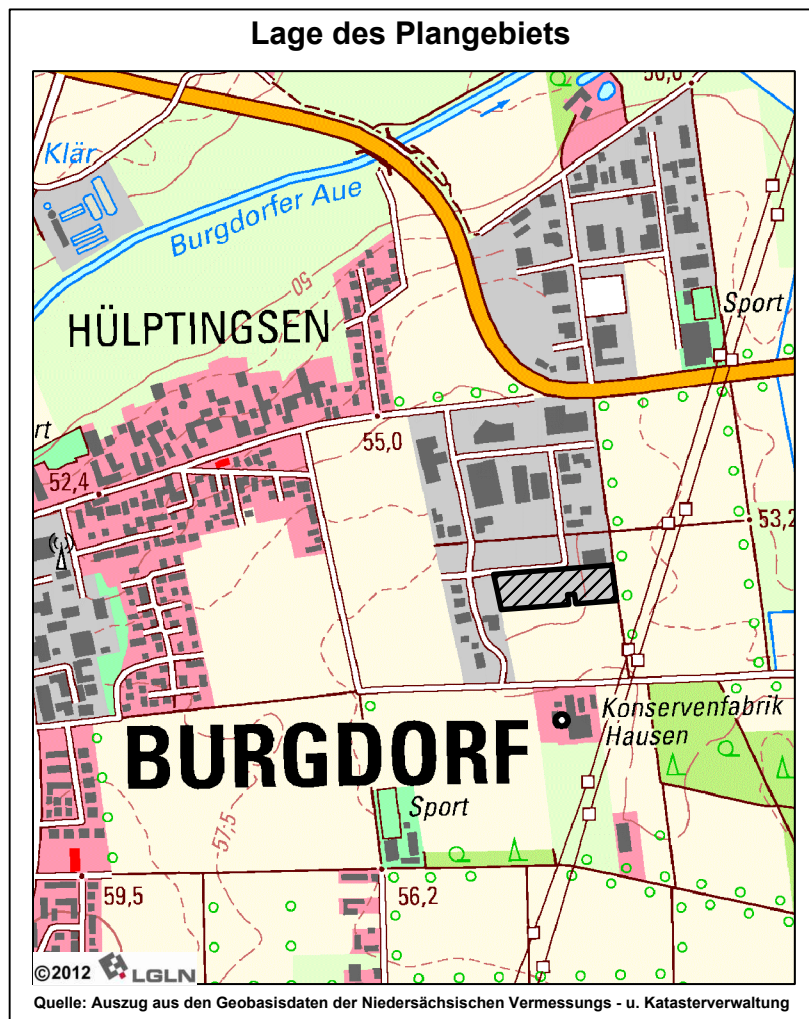




Stadt Burgdorf

Bebauungsplan Nr. 8-08

"Gewerbegebiet Hülptingsen 5"

mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf

Datum: 30.06.2014



Planzeichenerklärung



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)
als Höchstmaß

H=12 Höhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß
ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche

Baugrenzen

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

— — - — Baugrenze

Verkehrsflächen

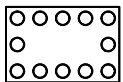
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche

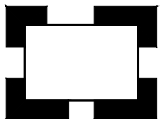
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

- 1.1 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit den Hauptsortimenten 'Kraftfahrzeuge' und 'Kraftfahrzeug-Zubehör' zugelassen werden.

Ausnahmsweise können Verkaufsstätten des Einzelhandels zugelassen werden, wenn sie einem Handwerksbetrieb oder einem Betrieb des produzierenden Gewerbes räumlich und funktional zugeordnet sind und dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind.

- 1.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 0,2 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

- 1.3 Im Gewerbegebiet 2 (GE²) ist bei einer Entfernung von 3 m zur nördlichen Baugrenze maximal eine Gebäudehöhe von 8,5 m zulässig. Erst ab 16 m von der nördlichen Baugrenze ist bis zur südlichen Baugrenze eine Gebäudehöhe von 12 m zulässig. Die gradlinigen Verbindungen zwischen diesen aus der Hüllkurve (vgl. Abbildung 1 „Hüllkurve“) ersichtlichen Höhenpunkten dürfen nicht überschritten werden (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Dies gilt auch für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

- 1.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Mindestgrundstücksgröße 1.000 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

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

- 2.1 Der entlang der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzte Pflanzstreifen von 2,0 m Breite darf für die notwendigen Grundstückszu- und abfahrten sowie Versorgungsanlagen (z.B. Transformatorenstation) in der erforderlichen Breite unterbrochen werden.

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

- 3.1 Innerhalb des 3,0 m breiten Pflanzstreifens (M1) sind standortgerechte heimische Laubbäume und -sträucher (s. Gehölzliste) einreihig und blickdicht in einem Pflanzverband von 1,25 m zu pflanzen und zu erhalten.
- 3.2 Für den gesamten Geltungsbereich gilt: mindestens 15 % eines Grundstückes sind als Grünfläche anzulegen. Sie sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen (s. Gehölzliste). Je 100 m² Grundstücksfläche sind 5 Sträucher zu pflanzen und zusätzlich sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger oder zwei kleinkronige standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Die im Plan festgesetzten 'Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern' sind auf den Grundstücksanteil von 15 % anrechenbar.
- 3.3 Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Plangebiet ist auf einer 5.527 m² großen Ausgleichsfläche aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf die Umwandlung von Acker in mesophiles Gebüsch / halbruderales Gras- und Staudenflur anzurechnen (Kompensationsfläche 3992/001, Flurstücke 36/1; 35/37, der Flur 5 in der Gemarkung Hülptingen). Diese Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB wurde von der Stadt Burgdorf erstellt und wird kostenmässig auf die Vorhabenträger übertragen.

Den Eingriffsflächen im Plangebiet wird die Kompensationsmaßnahme als Sammel-Ausgleichsmaßnahme in folgender Verteilung zugeordnet:

- gewerbliche Baufläche: 5.467 m²,
- Verkehrsfläche: 604 m².

Die in der Textlichen Festsetzung 3.1 bestimmte Anpflanzmaßnahme (M1) wird der Herstellung der Verkehrsfläche als Ausgleichsmaßnahme „M1“ zugeordnet (202 m²).

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

- 4.1 Werbeanlagen sind innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzstreifen) unzulässig.

Ausnahmsweise können Werbeanlagen innerhalb der 2 m breiten Pflanzstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen werden, wenn die Länge der Ansichtsflächen der Werbeanlagen 10 % der Länge des Pflanzstreifens nicht überschreitet.

- 4.2 Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 12 m zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe ist die Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

- 4.3 Werbeanlagen mit blinkendem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Ausnahmsweise können Werbeanlagen mit langsam wechselndem Licht zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigung des Landschafts- oder Ortsbildes erfolgt.

- 4.4 Zuwiderhandlungen gegen diese örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit nach der NBauO in der jeweils geltenden Fassung geahndet werden (Bußgeldvorschrift).

5. Hinweise:

- 5.1 Hinweis zum Denkmalschutz

Im Rahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG i.V.m. § 13 NDSchG ist der angestrebte Beginn der Erdarbeiten (wie Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten), vorrangig der Erschließungsarbeiten, sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen, damit deren Beobachtung durch die archäologische Denkmalpflege stattfinden kann. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Burgdorf sowie an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege in Hannover zu richten. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- 5.2 Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang für Niederschlagswasser kann, sofern eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde erteilt wird, gewährt werden.

- 5.3 Hinweis auf Möglichkeiten der Solarenergienutzung

In dieser nach Süden ausgerichteten Lage mit den häufig in Gewerbegebieten verwendeten Flachdächern sind allgemein günstige Bedingungen für eine Solarenergienutzung gegeben.

- 5.4 In der festgesetzten Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird keine Wendeanlage errichtet. Erforderliche Wendeflächen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

6. Vorschlagsliste für standortheimische Gehölze ¹⁾

Großbäume (über 25 m Höhe)

Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fagus sylvatica – Rotbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Populus nigra – Schwarzpappel ³⁾
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Salix alba – Silberweide
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde
Ulmus campestris (carpinifolia) – Feldulme
Ulmus effusa – Flatterulme
Ulmus glabra – Bergulme

Bäume (bis 25 m Höhe)

Acer campestre – Feldahorn
Alnus glutinosa – Roterle
Betula verrucosa (pendula) – Sandbirke
Populus tremula – Zitterpappel ³⁾
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Echte Traubenkirsche
Robinia pseudoacacia – Robinie ⁵⁾
Sorbus aucuparia – Eberesche

Großsträucher (über 4 m Höhe, z. T. baumartig)

Cornus sanguinea – Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuß
Crataegus laevigata – Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn
Ilex aquifolium – Stechpalme ²⁾
Rhamnus frangula – Faulbaum
Salix caprea – Salweide
Salix fragilis – Bruchweide
Salix viminalis – Korbweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder

Sträucher (bis 4 m Höhe)

Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen ²⁾
Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rhamnus catharticus – Kreuzdorn ⁴⁾
Rosa canina – Hundsrose
Rosa corymbifera – Heckenrose
Salix aurita – Ohrchenweide
Salix cinerea – Grauweide
Salix purpurea – Purpurweide
Sambucus racemosa – Traubenholunder
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball ⁴⁾

Wildobstgehölze

Malus sylvestris – Holzapfel
Pyrus communis – Wildbirne
Rubus fruticosus – Brombeere
Rubus idaeus – Himbeere

Rankende Gehölze

Clematis vitalba – Gemeine Waldrebe

Hedera helix – Efeu

Wald-Geißblatt – *Lonicera periclymenum*

- 1) Einige Arten sind u. a. aufgrund ihrer Standortansprüche nicht für die Verwendung im Bereich befestigter Flächen geeignet, hier sollte ggf. auf die Straßenbaumliste der ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter zurückgegriffen werden.
- 2) Giftpflanzen nicht in der Nähe von Spielplätzen verwenden.
- 3) Aus Gründen der Verkehrssicherheit Pappeln nicht an Verkehrswegen pflanzen.
- 4) Diese Arten sollten aus phytosanitärer Sicht nicht in der Nähe von landwirtschaftlich genutzten Flächen gepflanzt werden.
- 5) Diese Arten sind nicht heimisch, doch auf Sandböden mit eher schwach humosem Oberboden standortgerecht.

Es wird empfohlen bei der Beschaffung der Gehölze auf eine geeignete Herkunft nach dem Forstvermehrungsgesetz zu achten.

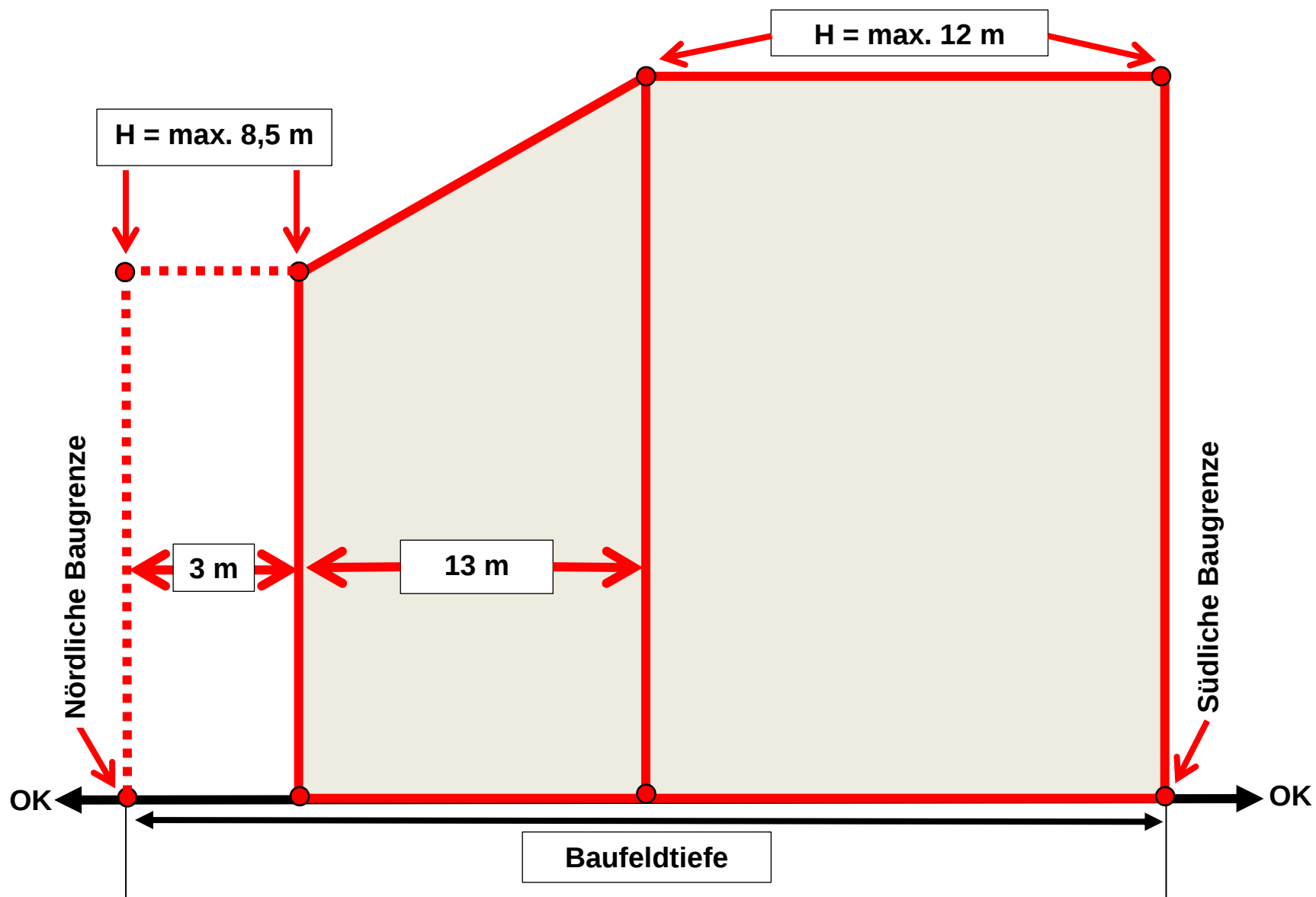


Abbildung 1: Hüllkurve für das Gewerbegebiet 2 (GE²) (maßstabslos)