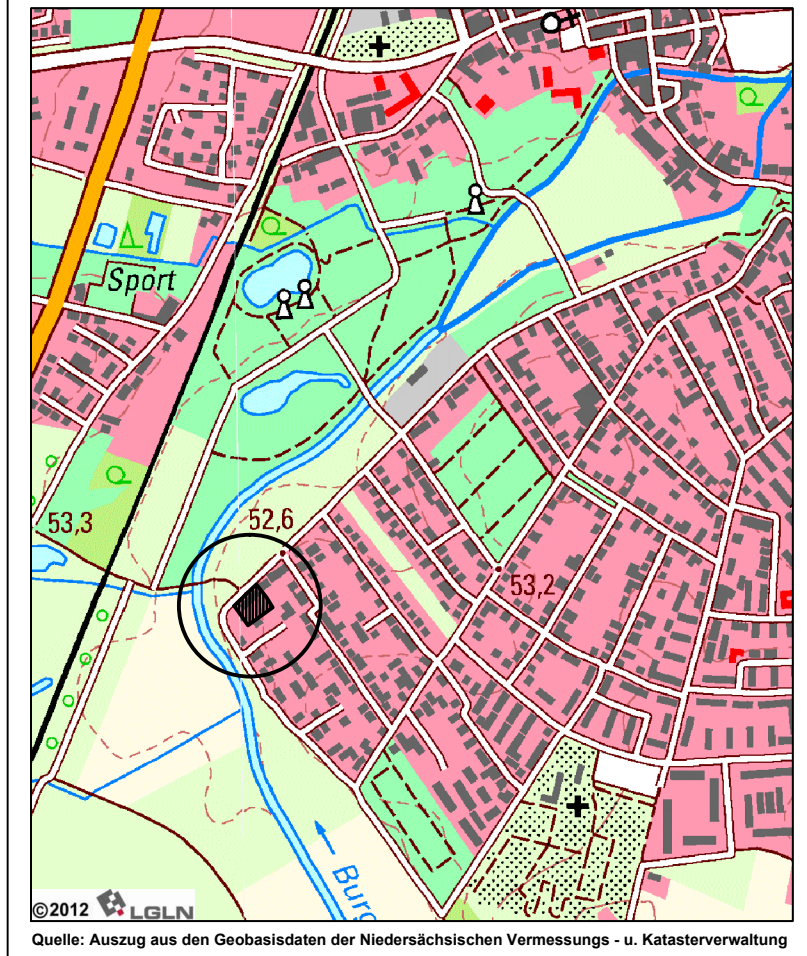


Lage des Plangebiets



Stadt Burgdorf

Bebauungsplan Nr. 0-86

"Eseringen"

mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf

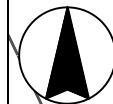
Datum: 01.09.2014

09
15

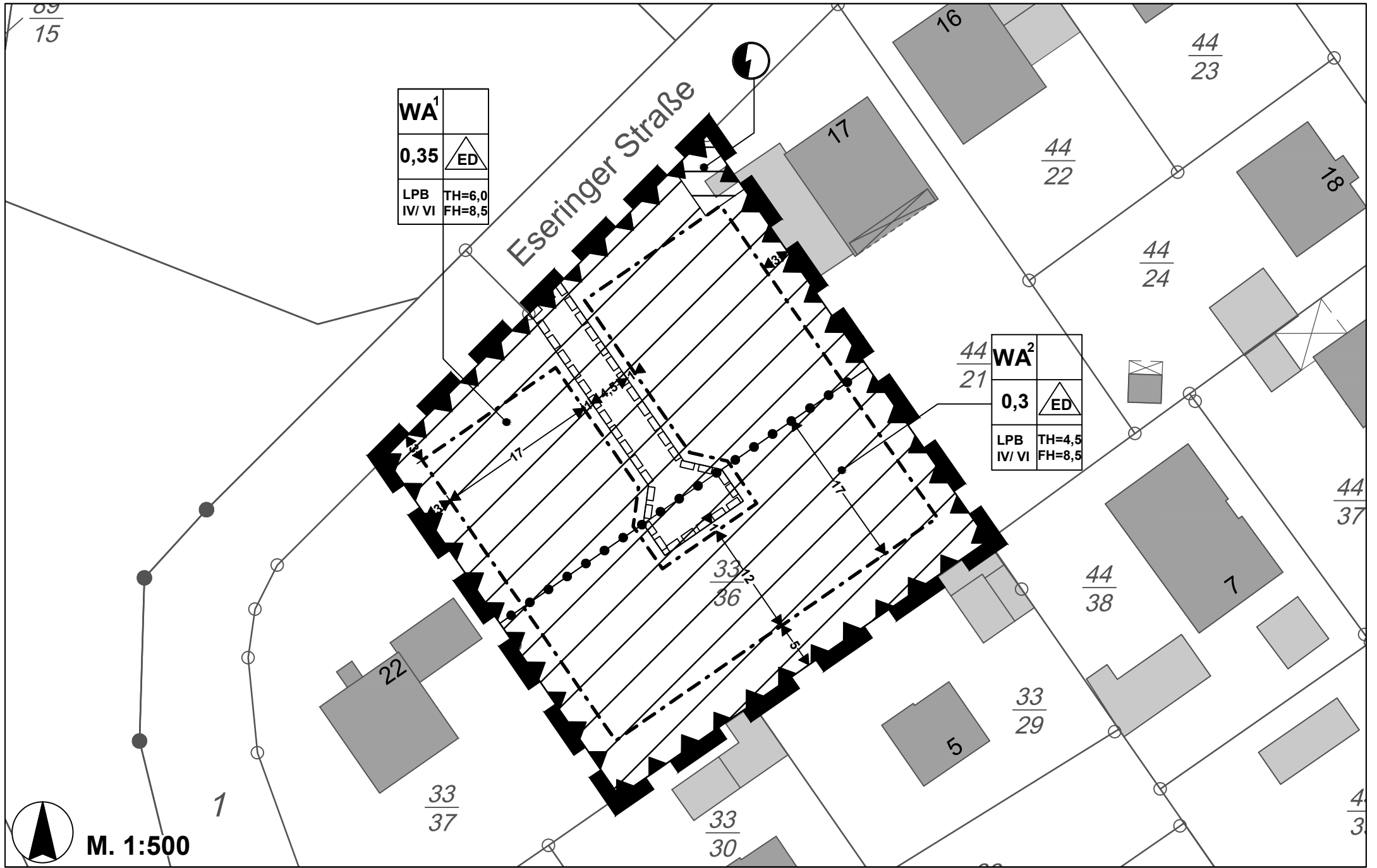
WA ¹	
0,35	ED
LPB IV/ VI	TH=6,0 FH=8,5

Eseringer Straße

44 21	WA ²	
0,3	ED	
LPB IV/ VI	TH=4,5 FH=8,5	



M. 1:500



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)

TH=6,0 Traufhöhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß
ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche (Eseringer Straße)
(s. textliche Festsetzung Nr. 2)

FH=8,5 Firsthöhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß
ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche (Eseringer Straße)
(s. textliche Festsetzung Nr. 2)

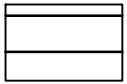
Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

— — - — Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen



Trafostation

Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
(s. textliche Festsetzung Nr. 6)

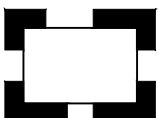


Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(s. textliche Festsetzung Nr. 8)

LPB IV/ VI Lärmpegelbereich nach DIN 4109 - erforderliche Schalldämm-Maße



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



Geltungsbereich des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen (TF)

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 angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (= Eseringer Straße) für das jeweilige Wohngebäude 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 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

3.1 Zu der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche ist eine von § 5 Abs. 2 Satz 1 NBauO (Fassung vom 03.04.2012) abweichende Tiefe der Abstandsfläche von einem Meter zulässig: Zur Bemessung des Grenzabstandes darf die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche bis zu ihrer Mittellinie dem Baugrundstück zugerechnet werden.

4.0. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Nr. 4 BauGB)

4.1. Garagen sowie Carports (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) sind in der nicht überbaubaren Fläche entlang der Eseringer Straßen unzulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

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

5.1. Zur Eseringer Straße ist die Anzahl der Zuwegungen auf eine je Wohngebäude beschränkt und die Breite der Zuwegung (Zufahrt und Zugang) darf maximal 4,5 m betragen.

6.0. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten der Versorger zu belasten.

6.2. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche darf nicht mit Hochbauten überbaut oder bepflanzt werden.

7.0. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

7.1. Versorgungsleitungen jeglicher Art sind unterirdisch zu verlegen.

8.0. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1. Das gesamte Plangebiet ist durch Verkehrslärm der westlich gelegenen Bahntrasse Lehrte-Celle stark vorbelastet (tags max. 65 dB(A), nachts max. 66 dB(A)). Innerhalb der ausgewiesenen Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe 11/1989) sind LPB IV für Aufenthaltsräume und LPB VI für Schlaf- und Kinderzimmer. Schutzbedürftige Gebäude müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen und die Gesamtkonstruktion gemäß DIN 4109 Abschnitt 5 entsprechend der LPB einhalten.

8.2. Für Schlaf- und Kinderzimmer im Plangebiet gilt der LPB VI. In Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen zu installieren, welche über ein dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechendes Einfügungsdämpfungsmaß gemäß DIN 4109 verfügen. Empfohlen wird

Schlaf- und Kinderzimmern an der bahnlärmabgewandten Gebäudeseite vorzusehen (östlich der Himmelsrichtungen Süd-Süd-West und Nord-Nord-Ost).

8.3. Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) sind nur an der bahnlärmabgewandten Gebäudeseite zulässig. Alternativ sind Außenwohnbereiche durch lärmabschirmende Bauwerke wie z.B. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) oder Garagen (§ 12 BauNVO) vor dem Verkehrslärm der Bahntrasse zu schützen.

8.4. Von den Festsetzungen 8.1 bis 8.3 können Ausnahmen zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass hinsichtlich der TF 8.1 geringere Außenlärmpegel bestehen, hinsichtlich der TF 8.2 der Innenraumpegel von 30 dB(A) unterschritten wird (vgl. VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Ausgabe 08/1987) und hinsichtlich der TF 8.3 der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“, Ausgabe 5/1987) von 55 dB(A) für Außenwohnbereiche unterschritten wird.

9.0 Aufschiebend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)

9.1 Im Plangebiet sind Bauvorhaben erst ab dem Zeitpunkt des Abschlusses der Altlastensanierung sowie bei Kampfmittelfreiheit zulässig. Die Altlastensanierung ist abgeschlossen, wenn bei der Stadt Burgdorf eine schriftliche Bestätigung der Altlastenfreiheit durch die untere Bodenschutzbehörde (Fachbereich Umwelt der Region Hannover) vorliegt. Kampfmittelfreiheit besteht, wenn der Stadt Burgdorf eine schriftliche Kampfmittelfreigabe durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen vorliegt.

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.

10.0. Dachformen

10.1. Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad. Walmdächer sind bis zu einer Traufhöhe von 4,50 m und einer Firsthöhe von 7 m zulässig. Bei Flachdächern gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen als Oberkante. Alle anderen Dachformen sind unzulässig.

11.0. Dachgauben

11.1. Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung von 20 Grad bis 50 Grad als SchlepPGAuben, Giebelgauben, Spitzgauben oder in Form von Zwerchhäusern zulässig. Dachgauben sind in einem Abstand von mindestens 2 m zum Ortgang/Dachgrat anzuordnen und dürfen je Dachseite nicht mehr als die Hälfte der Trauflinienlänge inklusive Dachüberstände umfassen.

Hinweise

12.0 Kennzeichnung des Plangebietes als Altlastenfläche und Kampfmittelverdachtsfläche

12.1 Bis zur nachgewiesenen Altlasten- und Kampfmittelfreiheit gilt das Plangebiet als Kampfmittelverdachtsfläche (Ausnahme der ehemals bebaute Teil, für den eine Kampfmittelfreigabe vorliegt) und es befinden sich Altlasten im Erdreich (Auffüllungen mit leicht- bzw. schwerbelastetem Boden und teilweise gefährlichem Abfall). Weil diese Altlasten im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch Bodenaustausch beseitigt werden und zugleich eine Kampfmitteluntersuchung erfolgt, wird auf eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Boden, der erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, verzichtet.

13.0 Einsichtnahme in Regelwerke

13.1 Regelwerke auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird (z.B. DIN 4109, DIN 18005) sind zu beziehen beim Beuth Verlag / Berlin oder können in der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf eingesehen werden.