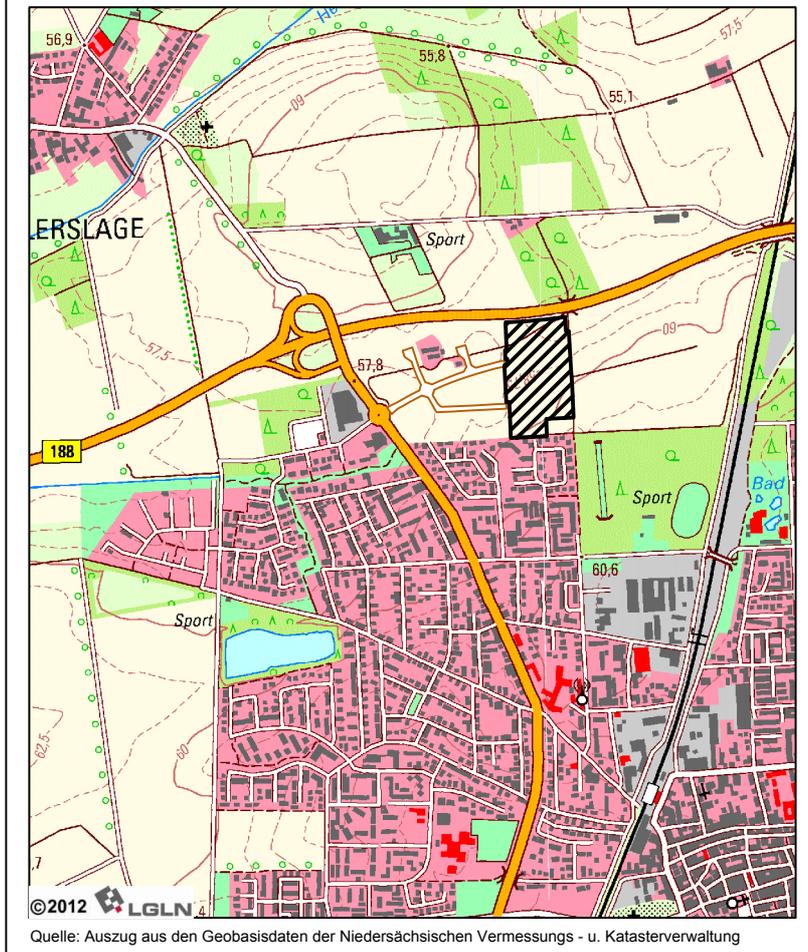


Lage des Plangebiets

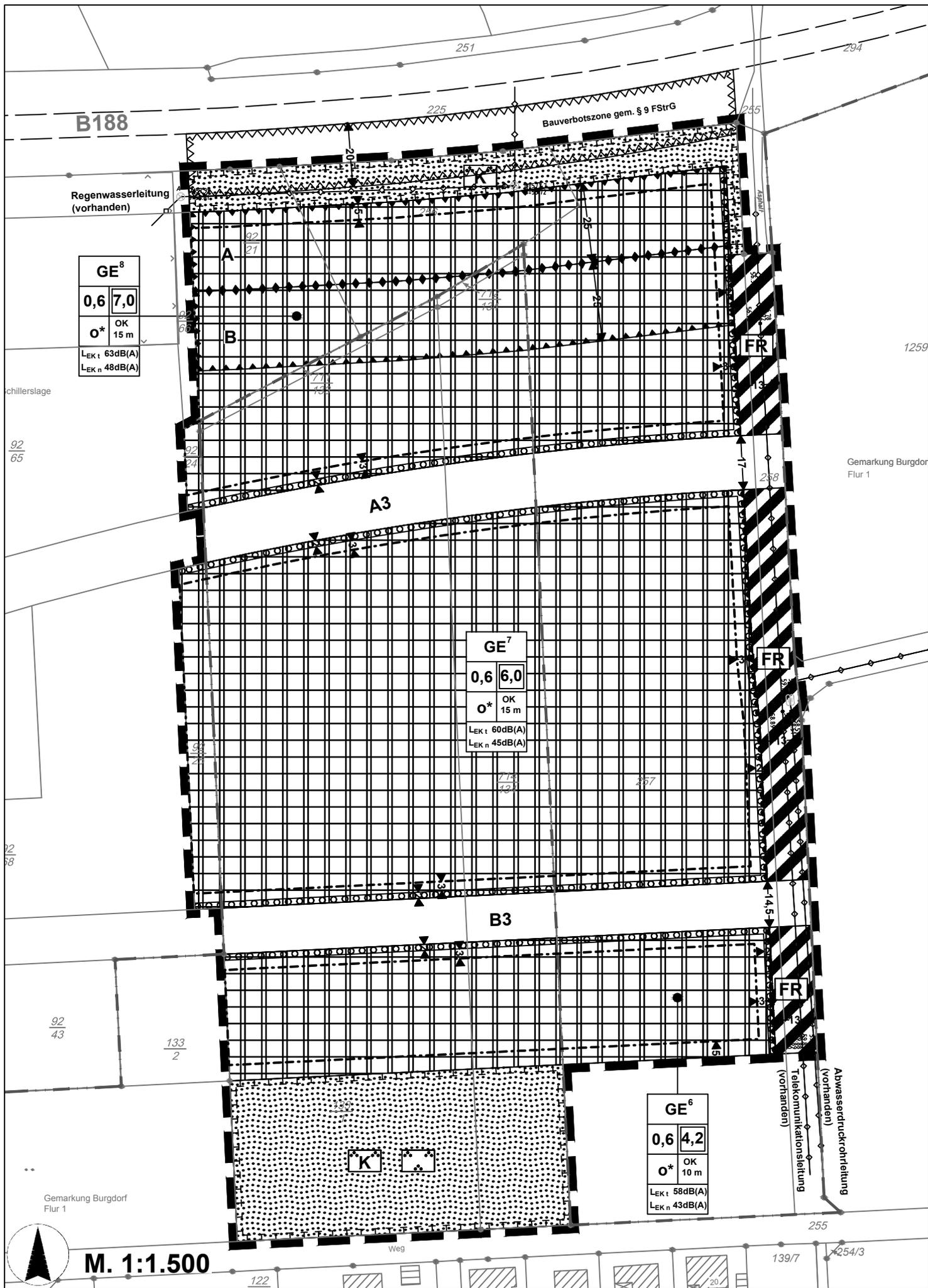


Stadt Burgdorf

Bebauungsplan Nr. 0-78/1

"Gewerbepark Nordwest 2. Abschnitt"
mit örtlichen Bauvorschriften

Datum: 13.11.2014



B188

Bauverbotszone gem. § 9 FStrG

Regenwasserleitung
(vorhanden)

GE ⁸	
0,6	7,0
O*	OK 15 m
L _{EK t} 63dB(A) L _{EK n} 48dB(A)	

chillerstage

92
65

1259

Gemarkung Burgdorf
Flur 1

A3

GE ⁷	
0,6	6,0
O*	OK 15 m
L _{EK t} 60dB(A) L _{EK n} 45dB(A)	

92
88

B3

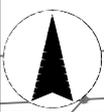
GE ⁶	
0,6	4,2
O*	OK 10 m
L _{EK t} 58dB(A) L _{EK n} 43dB(A)	

92
43

133
2

Gemarkung Burgdorf
Flur 1

Abwasserdruckleitung
(Vorhanden)
Telekommunikationsleitung
(Vorhanden)



M. 1:1.500

122

139/7

254/3

Bebauungsplan Nr. 0-78/1 "Gewerbepark Nordwest 2. Abschnitt"

Planzeichenerklärung

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



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
(s. textliche Festsetzung Nr. 1)

$L_{EK\ t}$ 63dB(A) Pegel der flächenbezogenen Schalleistung
 $L_{EK\ n}$ 48dB(A) t=tags, n=nachts
(s. textliche Festsetzung Nr. 2)

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

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
(s. textliche Festsetzung Nr. 4.1)

7,0 Baumassenzahl (BMZ)

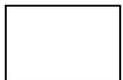
OK
15 m Höhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß
ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche
(s. textliche Festsetzung Nr. 4.2)

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

O* abweichende Bauweise
(s. textliche Festsetzung Nr. 4.3)

— - - — Baugrenze

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



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche mit besonderer
Zweckbestimmung



Fuß- und Radweg

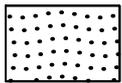
• • • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



unterirdisch

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche

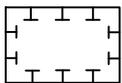


Parkanlage

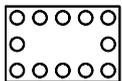


Kompensationsfläche

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



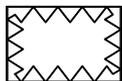
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(s. textliche Festsetzung Nr. 7.1)

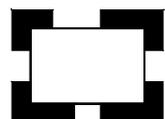
Sonstige Planzeichen



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. 6)



Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)



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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

- 1.1 Einzelhandelsbetriebe sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 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 Tankstellen sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

- 1.3 Lagerplätze als selbständige Anlagen sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO).

- 1.4 Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Gliederung bezüglich der schalltechnischen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

- 2.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Geräuschemissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691, Abschnitt 5 (Ausgabe Dezember 2006) zu erfolgen.

Geräuschemissionskontingente tags und nachts in dB(A)		
	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE ⁸	63	48
GE ⁷	60	45
GE ⁶	58	43

3. Gliederung bezüglich der Eigenschaft mit wassergefährdenden Stoffen umzugehen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

- 3.1 Vorhaben (Betriebe und Anlagen), die mit wassergefährdenden Stoffen nach der VwVwS^A umgehen, sind nur eingeschränkt zulässig:

a) Nicht zulässig ist das Herstellen oder gewerbliche Abfüllen wassergefährdender Stoffe.

b) Zulässig sind die Verarbeitung/ Verwendung und der Handel wassergefährdender Stoffe, sofern bei der Lagerung der wassergefährdenden Stoffe die Anforderungen eingehalten werden, die in der VAwS^B für Anlagen in der Schutzzone III von Wasserschutzgebieten genannt sind.

^A VwVwS Verwaltungsvorschrift wassergefährdende Stoffe, Bundesanzeiger 29.05.1999 und Verwaltungsvorschrift zur Änderung der VwVwS, Bundesanzeiger 30.07.2005.

^B VAwS Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAwS -), Nds. GVBl. 17.12.1997, letzte Änderung (Anhang 1) Nds. GVBl. 24.01.2006.

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

- 4.1 Die zulässige Grundfläche darf in allen Baugebieten durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

- 4.2 Ausnahmsweise können technisch zwingend notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen zugelassen werden, welche die in allen Baugebieten festgesetzte maximale Höhe (Oberkante OK) um bis zu 5 m überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Nr. 6 BauNVO).

- 4.3 Für die Gewerbegebiete ist eine abweichende Bauweise anzuwenden: Die Gebäude sind in der offenen Bauweise mit Grenzabstand zu errichten, dabei sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Zufahrten zu den Baugrundstücken in den Gewerbegebieten dürfen eine Breite von max. 8 m nicht überschreiten.
- 5.2 Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg zwischen den Planstraßen A3 und B3 darf befristet für den Kraftfahrzeugverkehr als Straßenverkehrsfläche genutzt werden. Die Frist für die Zulässigkeit von Anlagen für den Kraftfahrzeugverkehr endet mit Herstellung einer Verbindungs-/Ringstraße zwischen der Fortsetzung der Planstraßen A3 und B3 in einem östlich anschließenden Abschnitt des Gewerparks (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).
Ein- und Ausfahrten sind zu der in Satz 1 genannten nur befristet zulässigen Straßenverkehrsanlage nicht zulässig.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Innerhalb des **Bereichs A** zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist die Errichtung von **Wohnungen** für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) **nicht zulässig**.
- 6.2 Außerhalb des Bereichs A kann die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Für die schutzbedürftigen Wohnräume ist ein ausreichender **baulicher Schallschutz** vor Außenlärm, der von der B 188, der B 443, der Bahnlinie Lehrte-Celle und den Gewerbebetrieben ausgeht, gemäß DIN 4109* nachzuweisen. Innerhalb des **Bereichs B** zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist dem Nachweis der **Lärmpegelbereich V** zugrunde zu legen.
Für alle anderen Bereiche ist der **Lärmpegelbereich IV** maßgeblich.

* DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und b sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

- 7.1 Die 2 m breiten **Flächen zum Anpflanzen entlang der Straßenverkehrsflächen** dürfen für die notwendigen Grundstückszu- und -abfahrten in der erforderlichen Breite unterbrochen werden.
Sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind innerhalb dieser Pflanzstreifen nicht zulässig.
Die nach § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung dürfen innerhalb der Pflanzstreifen errichtet werden.
- 7.2 Offene **Stellplatzanlagen von mehr als 100 m² Gesamtfläche** sind durch ein Baumraster zu gliedern. Für jeweils 8 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum aus der folgenden Liste zu pflanzen (Mindestqualität: 3 x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang, Mindestgröße der Baumscheibe 2 m x 2,5 m) und auf Dauer zu erhalten.

Großkronige Bäume zur Begrünung von Stellplatzanlagen	
Acer platanoides 'Allershausen', 'Apollo', 'Cleveland'	Spitzahorn in Sorten
Corylus colurna	Baumhasel als Art
Fraxinus excelsior 'Atlas', 'Diversifolia' 'Geessink', 'Westhofs Glorie'	Esche in Sorten
Gleditsia tricanthos 'Inermis', 'Shademaster', 'Skylinie'	Gleditschie in Sorten
Ginkgo biloba	Fächerbaum als Art
Platanus acerifolia	Plantane als Art
Quercus cerris	Zerreiche als Art
Quercus petraea	Traubeneiche als Art
Quercus palustris	Sumpfeiche als Art
Quercus robur	Stieleiche als Art
Robinia pseudoacacia 'Bessoniana', 'Monophylla', 'Nyirsegi', 'Sandraudiga'	Scheinakazie in Sorten
Tilia americana 'Nova'	Riesenblättrige Linde in Sorte
Tilia cordata 'Erecta', 'Greenspire', 'Roelvo'	Winterlinde in Sorten
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silberlinde in Sorte
Tilia europaea Art, 'Pallida'	Kaiserlinde als Art und in Sorte

7.3 Den Verkehrsflächen werden zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft folgende Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

- Begrünungsmaßnahmen im Straßenseitenraum (Flächenanteil ca. 20 %, mindestens 16 Einzelbäume),
- Begrünungsmaßnahmen auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (Flächenanteil ca. 77 %, Anpflanzung einer Baumreihe),
- Maßnahmen auf der öffentlichen Grün-/Kompensationsflächen im Plangebiet, Flächenanteil 1.350 m².

Den Baugrundstücken in den Gewerbegebieten werden zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft folgende Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

- Maßnahmen auf der öffentlichen Grün-/Kompensationsflächen im Plangebiet, Flächenanteil 6.294 m².
- Maßnahmen auf der Fläche-Nr. 3993/006 aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf (Flurstück 10, Flur 27, Gemarkung Burgdorf), Flächenanteil 1.810 m². Vorgenommen wurde die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland mit einer randlichen Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen und die Herstellung einer Blänke.
- Maßnahmen auf der Fläche-Nr. 3988/004 aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf (Flurstück 191/1, Flur 10, Gemarkung Otze), Flächenanteil 8.268 m². Vorgenommen wird die Umwandlung von Acker in eine Ackerbrache (halbruderale Gras- und Staudenflur) und die Einsaat von Blühstreifen.

Die Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen werden vom Erschließungsträger auf Kosten der Vorhabenträger durchgeführt.

G. Besondere Anforderungen an die Gestaltung, Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO)

Zu widerhandlungen gegen diese örtliche Bauvorschrift können als Ordnungswidrigkeit nach der NBauO geahndet werden (Bußgeldvorschrift).

G.1 Freistehende Werbeanlagen sind in den Gewerbegebieten GE⁸ und GE⁷ bis zu einer max. Höhe von 12 m zulässig. Im Gewerbegebiet GE⁶ sind sie bis zu einer max. Höhe von 10 m zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe ist die Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Geltungsbereich.

Freistehende Werbeanlagen mit einer Höhe über 5 m sind in allen Baugebieten nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anzahl dieser Werbeanlagen wird auf max. eine Anlage je Betrieb begrenzt. Ausnahmsweise können bei Betriebsflächen über 5.000 m² zwei Anlagen je Betrieb zugelassen werden.

G.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Gebäudetraufen bzw. die Giebelseiten (Ortsgang) nicht überragen.

G.3 Werbeanlagen mit blinkendem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

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

G.4 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die Verkehrsflächen angrenzen, sind bauliche **Einfriedungen** nur bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig (Bezugshöhe ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche).

Hinweis der Denkmalschutzbehörde

Sollten bei der Durchführung von 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) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Burgdorf sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Hinweis zum Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem Trinkwassergewinnungsgebiet, innerhalb der für das Wasserwerk Burgdorf beantragten Wasserschutzzone IIIa.

Bei sämtlichen Maßnahmen im Plangebiet, mit denen Einwirkungen auf das Grundwasser verbunden sein können, ist daher besondere Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers zu verhüten.

Hinweis zur Niederschlagswasserversickerung

Sofern der vorhandene Boden eine ausreichende Sickerfähigkeit besitzt, kann für die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken auf Antrag eine wasserrechtliche Erlaubnis von der Region Hannover erteilt werden. Folgende Bedingungen sind einzuhalten: Das Niederschlagswasser von Verkehrs- und Hofflächen darf nicht schädlich verunreinigt sein (z. B. Pkw – Parkplätze der Mitarbeiter) und muss über die belebte Bodenzone (Rasenfläche) versickert werden. Zugelassen werden kann für Verkehrs- und Hofflächen nur eine Flächen- oder Muldenversickerung. Niederschlagswasser von Dachflächen kann auch in unterirdischen Versickerungsanlagen (Schacht- und Rigolenversickerung) versickert werden. Das Niederschlagswasser von unbeschichteten Metaldachflächen darf nur nach einer Vorreinigung versickert werden.

Die Stadt Burgdorf kann im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung nach Vorlage der wasserrechtlichen Erlaubnis eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang für Niederschlagswasser gemäß § 5 der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Burgdorf in der derzeit gültigen Fassung erteilen.

Einsichtnahme in Regelwerke

Regelwerke auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird (z.B. DIN 45691, DIN 4109, VwVwS, VAwS, WZ 2003) können in der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf eingesehen werden.