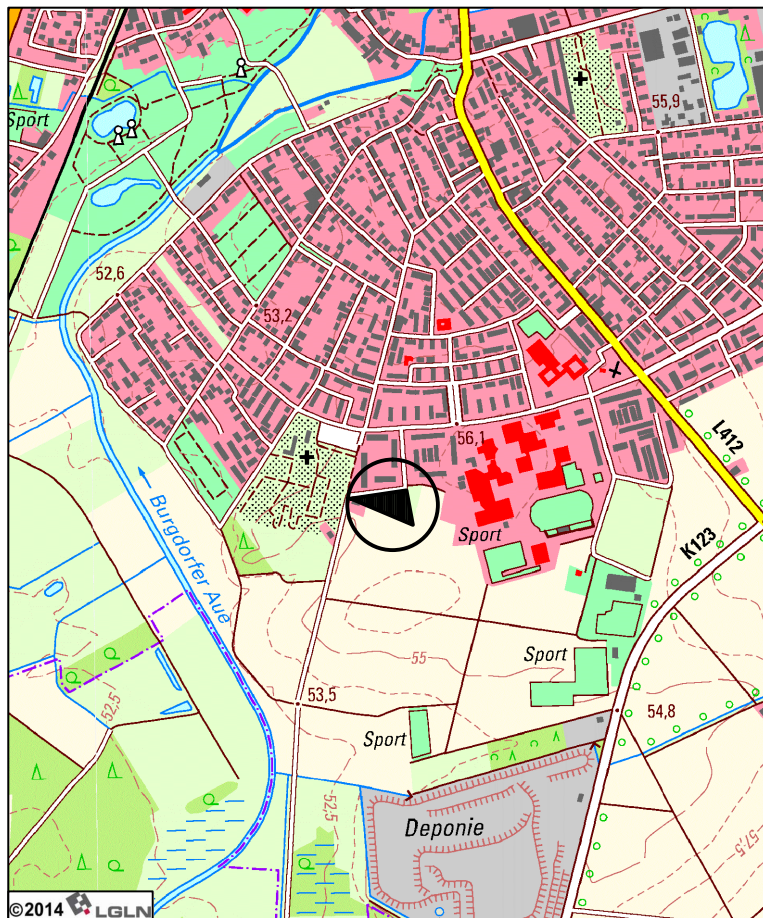


Lage des Plangebiets



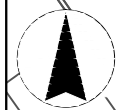
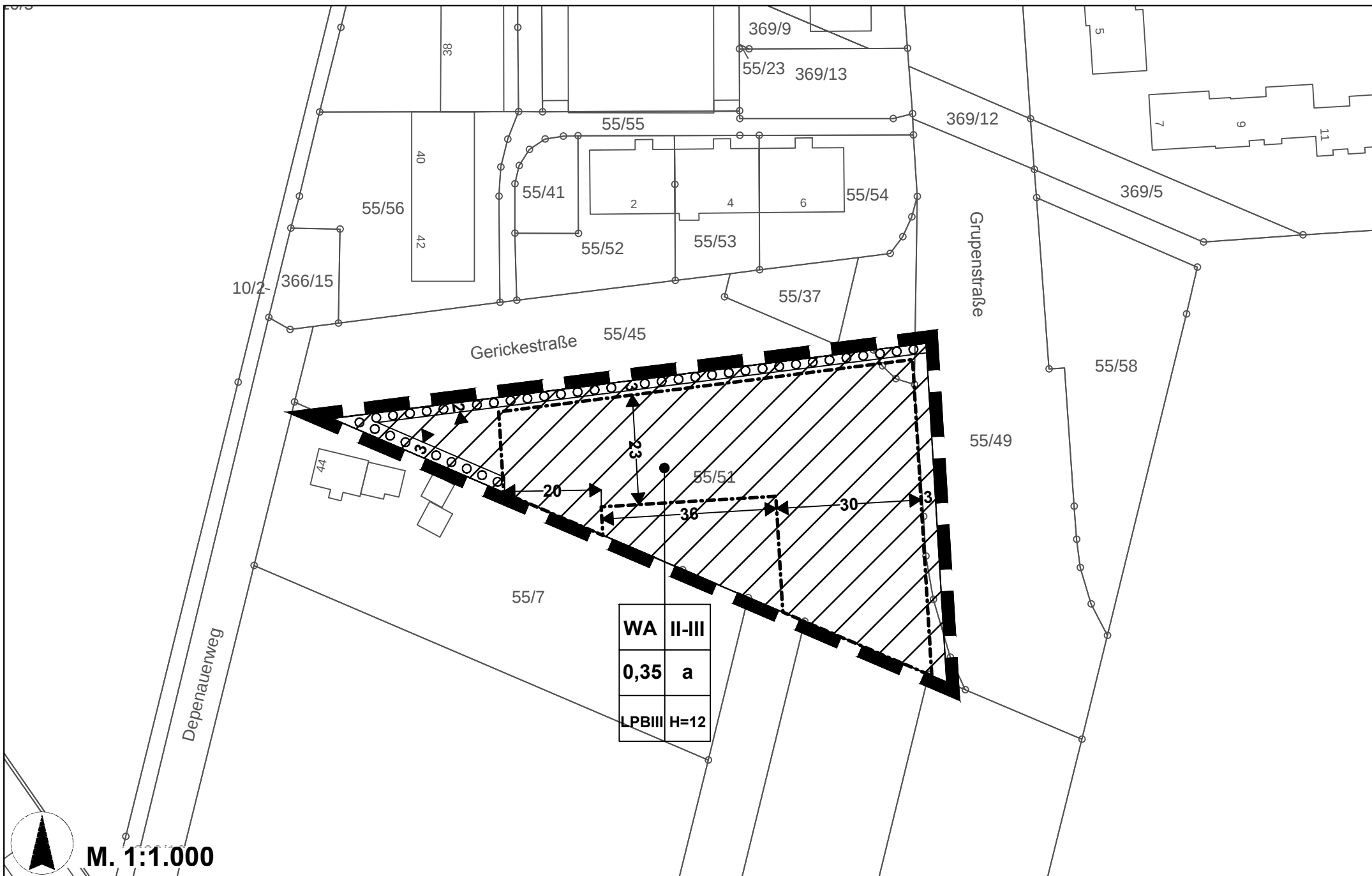
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs - u. Katasterverwaltung

Stadt Burgdorf

Bebauungsplan Nr. 0-90 "Heidenelke"

Vorentwurf

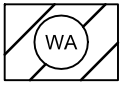
Datum: 22.12.2015



M. 1:1.000

Planzeichenerklärung

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



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

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

II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)

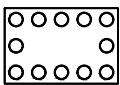
H=12 Höhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß
ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche

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

a abweichende Bauweise

— — - — Baugrenze

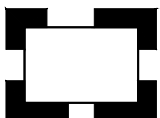
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



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

Sonstige Planzeichen

LPB III Lärmpegelbereich nach DIN 4109 - erforderliche
Schalldämm-Maße



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

Textliche Festsetzungen:

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

- 1.1. Tankstellen sind auch als ausnahmsweise Nutzung im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgeschlossen. (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 2.1. Bei der Bestimmung der maximalen Höhe gilt der nächstgelegene Punkt der Gerickestraße zum jeweiligen Wohngebäude als unterer Bezugspunkt. Als oberer Bezugspunkt für Flachdächer gilt der Schnittpunkt einer Außenwand mit der Dachhaut und bei anderen Dächern die Oberkante des Dachfirstes. Die festgesetzte Höhe gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.2. Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Höhen können zugelassen werden. Für unwesentliche Gebäudeteile können weitere Überschreitungen zugelassen werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- 2.3. Für das allgemeine Wohngebiet gilt die abweichende Bauweise (a) mit der Maßgabe, dass abweichend von der offenen Bauweise die Gebäude- bzw. Hausgruppenlänge maximal 40 m betragen darf. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 3.1. Garagen sowie Carports und sonstige Nebenanlagen sind ab einer Entfernung von 3 m zur Gerickestraße (Fl.-St.55/45 bzw. 55/49) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 12 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 3.2. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO für untergeordnete Gebäudeteile wie Hauseingangsbereiche, Balkone, Aufzüge und Erker auf maximal 30 % der jeweiligen Fassadenlänge ausnahmsweise zulässig.
- 3.3. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 0,25 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

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

- 4.1. Zufahrten dürfen nur von der Gerickestraße aus erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
- 4.2. Die Anzahl der Zufahrten ist auf eine je Wohngebäude beschränkt. Die Breite der Zufahrten darf inklusive Zuwegungen maximal 6 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.3. Der entlang der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzte Pflanzstreifen von 2,0 m Breite darf nur für die notwendigen Grundstückszu- und abfahrten, Zuwegungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen in der erforderlichen Breite unterbrochen werden.

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

- 5.1. Versorgungsleitungen jeglicher Art sind unterirdisch zu verlegen.

6. 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)

- 6.1. Innerhalb des 3,0 m breiten Pflanzstreifens sind standortgerechte Sträucher in einem Pflanzverband von 1,25 m einreihig, blickdicht und mit einer Endhöhe von mindestens 1,8 m zu pflanzen und zu erhalten.
- 6.2. Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Plangebiet erfolgt auf einer 5.673 m² großen Ausgleichsfläche der Stadt Burgdorf (Teil des Flurstück 555/51, der Flur 7 in der Gemarkung Burgdorf) die Umwandlung von Acker in trockene Ruderalflur (UHT+).

- 6.3. Zum Ausgleich der Eingriffsauswirkungen für besonders geschützte Arten sind Vorkommen der „Heidenelke“ (*Dianthus deltoides*) und flankierende Pflanzen trockener, nährstoffarmer Standorte auf der Ausgleichsfläche anzusiedeln und dauerhaft zu erhalten. Eine Erfolgskontrolle zur dauerhaften Erhaltung hat regelmäßig zu erfolgen.
- 6.4. Den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet werden zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft Sammelausgleichsmaßnahmen auf einer externen Kompensationsfläche zugeordnet. Ein Quadratmeter mögliche versiegelte Fläche eines Baugrundstücks entspricht 2,677 m² der Ausgleichsfläche.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Maßgeblich ist der Lärmpegelbereich III (LPB III) und ein entsprechender „Schallschutz im Hochbau“ gemäß DIN 4109 (Ausgabe 11/1989) hat zu erfolgen.
- 7.2. In Schlaf- und Kinderzimmern, die keine Lüftungsmöglichkeiten zur bahnlärmabgewandten Ostseite besitzen, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu installieren. Diese Lüftungseinrichtungen müssen über ein dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechendes Einfügungsdämpfungsmaß gemäß DIN 4109 verfügen.
- 7.3. Von den Lärmschutzfestsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren prüfbar nachgewiesen wird, dass geringere Außenlärmpegel bestehen bzw. ein Innenraumpegel von 30 dB(A) (vgl. VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ Ausgabe 08/1987) unterschritten wird.

8. Hinweise:

- 8.1. Hinweis zum Denkmalschutz
Der angestrebte Beginn von Erdarbeiten (wie Rodungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Burgdorf sowie an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege in Hannover zu richten. Im Rahmen einer denkmal-schutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG i.V.m. § 13 NDSchG ist ggf. mit weiteren Auflagen zu rechnen, deren Kosten der Veranlasser zu tragen hat. Ungeachtet der vorstehenden Hinweise gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde (Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gem. § 14 NDSchG, u.a. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde).
- 8.2. Hinweis auf Möglichkeiten zur Einsichtnahme
Verwendete Normen oder Literatur wie die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und die VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ werden in der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf im Rathaus IV, Vor dem Hannoverschen Tor 27, zu den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.
- 8.3. Hinterliegererschließung
Erschließungsmöglichkeiten seitens der verlängerten Gruppenstraße sind derzeit nicht möglich. Ein weiterer Ausbau der Gruppenstraße über die Kreuzung mit der Gerickestraße hinaus, wie im B-Plan 0-24/3 festgesetzt, ist derzeit nicht vorgesehen. Daher sind bei einer inneren Erschließung von hinterliegenden Grundstücksteilen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu sichern und ggf. mit einer privatrechtlichen Regelung zur Wartung und Unterhaltung der inneren Erschließungsflächen zwischen künftigen Eigentümern zu ergänzen.
- 8.4. Richtfunktrasse
Eine Richtfunktrasse schneidet das Plangebiet im äußersten Nordosten auf ca. 2 m². Entsprechende Beschränkungen sind zu beachten.