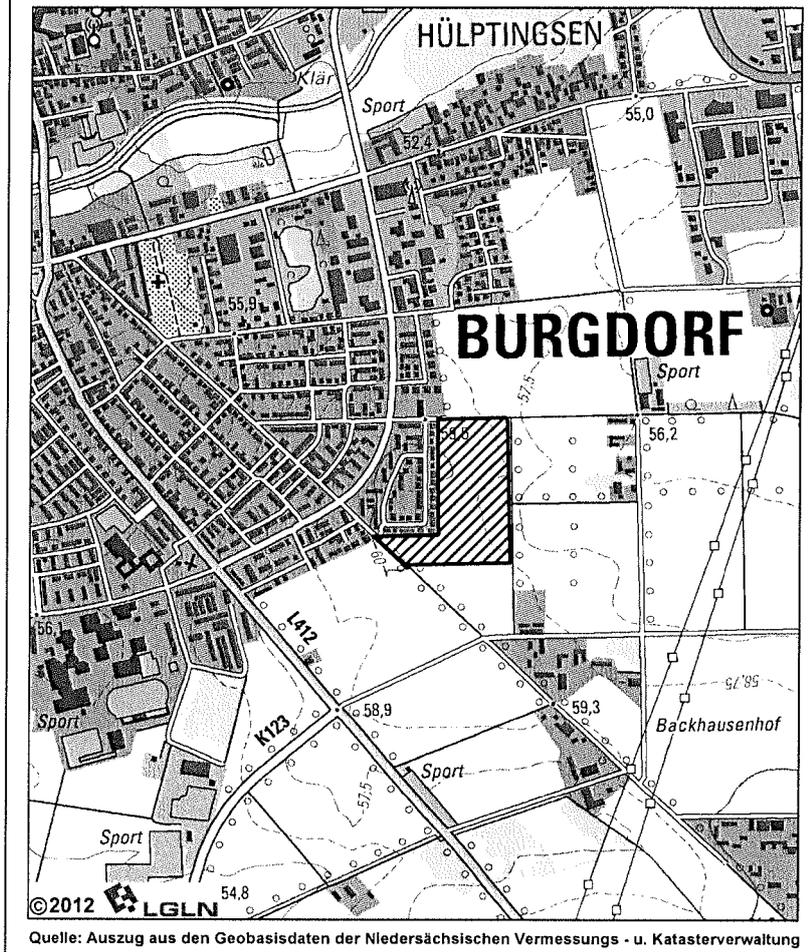


Lage des Plangebiets



Stadt Burgdorf

Bebauungsplan Nr. 0-66

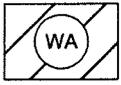
"An den Hecken"

mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf

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)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

TH=4,5 Traufhöhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß
ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche

GH=10,0 Gesamthöhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß
ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche

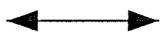
HK Hüllkurve
(s. Abbildung)

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

a abweichende Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

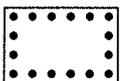


Hauptfistrichtung



Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung



sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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



Straßenverkehrsflächen

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

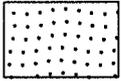


Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser



Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche



begehbarer Grünzug

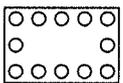
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



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



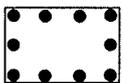
Kompensationsfläche



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

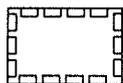


Pflanzgebot



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

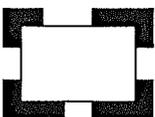
Sonstige Planzeichen



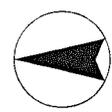
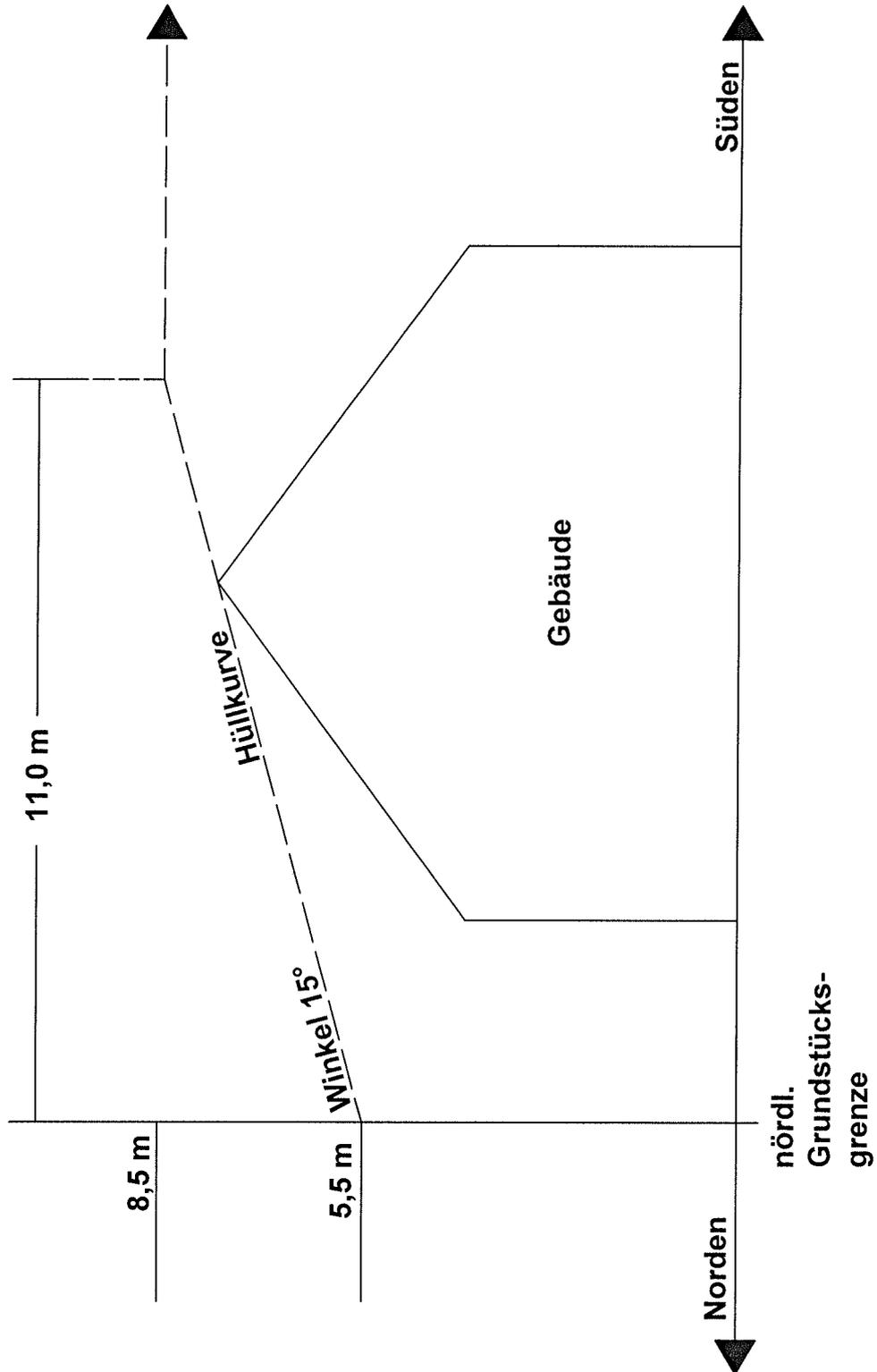
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)



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



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



M. 1:100

Hüllkurve

A. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

1.1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1- 6 sind gemäß § 1 (5) BauNVO die in § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie mit einem nachweislich verträglichem Kfz-Vorkommen verbunden sind.

1.2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1- 6 ist gemäß § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 5 BauNVO genannte ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstellen) unzulässig.

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

2.1. Unterer Bezugspunkt bei der Bestimmung der maximalen Trauf- und Gesamthöhe ist die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt bei der Bestimmung der maximalen Höhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. der höchste Punkt des Gebäudes (Gesamthöhe).

2.2. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist die maximal zulässige Gebäudehöhe durch die festgesetzte Hüllkurve begrenzt (siehe „Hüllkurve: Schnitt in Nord-Südrichtung“ in der Planzeichenerklärung). Die Hüllkurve verläuft von der jeweils nördlichen Grundstücksgrenze bis zur südlichen Grundstücksgrenze des jeweiligen Baugrundstücks; ihre Festlegung gilt im Sinne von Höchstmaßen auf der gesamten Gebäudelänge.

Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzte Hüllkurve nicht überschreiten. Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Gebäudeteile wie Dachgauben, Schornsteine und dergleichen, sofern die Überschreitung in längs der festgesetzten Firtsrichtung maximal auf 1,50 Metern Breite und maximal um 1 Meter Höhe erfolgt.

Es gelten die in Festsetzung 2.1 genannten Bezugspunkte für die Bestimmung der Höhe. Im Falle von nicht gradlinig verlaufenden nördlichen Grundstücksgrenzen oder im Falle von nicht exakt in Ost-West-Richtung verlaufenden nördlichen Grundstücksgrenzen beziehen sich die Festlegungen der Hüllkurve auf den nördlichsten Punkt der Grundstücksgrenze.

2.3. In den festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf ist die maximal zulässige Gebäudehöhe durch die in Festsetzung 2.2 festgesetzte Hüllkurve begrenzt; abweichend von den Bestimmungen in Festsetzung 2.2 bestimmt nicht die nördliche Grundstücksgrenze, sondern die festgesetzte nördlich Baugrenze den Verlauf der Hüllkurve.

2.4. Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 können für die Anlage von Staffelgeschossen Überschreitungen der festgesetzten maximalen Traufhöhe ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie auf maximal 75 % der Gebäudelänge erfolgen und Belange des Orts- und Landschaftsbilds nicht beeinträchtigt werden.

3.0 Bauweise, § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Im Bereich der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 80 Meter.

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

4.1. Die festgesetzten Baugrenzen können gemäß § 23 (3) BauNVO für untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, überdachte Terrassen, Hauseingangsbereiche, Erker und Wintergärten auf maximal 35% der Fassadenlänge um maximal 1,00 Meter überschritten werden.

4.2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen und Garagen gemäß § 23 (5) BauNVO und § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und zusätzlich in einer daran angrenzenden, maximal 1,00 Meter tiefen Zone zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5 und WA6 können Nebenanlagen und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, sofern im Falle von an das Baugrundstück angrenzenden Kompensationsflächen K1 ein Abstand von 2 Metern verbleibt.

5.0. Anschluss an Verkehrsflächen, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten ist maximal eine Grundstückszufahrt pro Gebäude (im Sinne der NBauO) mit Wohnungen oder anderer Hauptnutzung zulässig. Die maximale Breite der Zufahrt inklusive der Zuwegung beträgt 4,50 Meter.

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

6.1. Die Kompensationsflächen K 1 und K 3 sind als naturnaher Grünlandstreifen und (mit Ausnahme der Bereiche mit festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsgeboten) gehölzfrei anzulegen. Bauliche Anlagen für den Fledermausschutz (z.B. Erdbunker als Winterquartier) können ausnahmsweise zugelassen werden.

6.2. Die Kompensationsflächen K 2 sind als naturnaher Gehölz- und Grünlandstreifen anzulegen.

7.0 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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

8.0. Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) Nr. 25 BauGB

8.1. In der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind Abgänge unter Beachtung von Hinweis 3.1 sowie 3.3 bis 3.6 (Pflanzliste) so zu ersetzen, dass die bestehende Heckenstruktur langfristig und nachhaltig erhalten bleibt.

8.2. In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern PG1 ist auf der gesamten Länge eine Strauch- und Baumhecke aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen unter Beachtung der Hinweise 3.3 bis 3.6 (Pflanzliste) anzupflanzen.

8.3. Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern PG 2 auf der gesamten Länge eine Strauch- und Baumhecke aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen. Es ist alle 10 Meter ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Es sind nur Baum- und Straucharten gemäß Hinweis 3 (Pflanzliste) zu verwenden.

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 56, § 97 und § 98 NBauO

1.0. Dachgestaltung

1.1. Dachform und Dachneigung:

Im WA 1 sind Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 10° - 35°. Bei überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen sowie untergeordneten Gebäudeteilen sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig.

Im WA 2 sind nur Walm- und Zeltdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 10° - 15°. Bei überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen sowie untergeordneten Gebäudeteilen sind zusätzlich auch Pultdächer und Flachdächer zulässig.

Im WA 3 und WA 4 sind nur Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 35° - 50°. Bei überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen sowie untergeordneten Gebäudeteilen sind zusätzlich auch Pultdächer und Dachneigungen von 10° - 35° zulässig. Bei überdachten Stellplätzen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Im WA 5 und WA 6 sind Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 10° - 35°. Bei überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen sowie untergeordneten Gebäudeteilen sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig.

1.2. Dachfarben:

Als Farbtöne für die Dacheindeckung sind in allen Baugebieten Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster des Farbbregisters RAL 840 HR (einschließlich Zwischentönen) halten:

Orange (von RAL 2000 Gelborange bis RAL 2004 Reinorange)

Rot (von RAL 3000 Feuerrot bis RAL 3011 Braunrot),

Braun (von RAL 8003 Lehm Braun bis RAL 8025 Blassbraun) oder

Grau (RAL 7011 Eisengrau bis RAL 7026 Granitgrau).

1.3. Dacheindeckung:

In allen Baugebieten sind glänzende Dacheindeckungen unzulässig. Ausgenommen sind Wintergärten und Anlagen zur Solarenergienutzung sowie untergeordnete Dachflächen (z. B. Vordächer).

1.4. Dachgauben:

Die Gesamtlänge von Gauben darf auf einer Dachseite höchstens 50 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen.

2.0. Einfriedungen

2.1. In allen Baugebieten sind Einfriedungen nur in Form von Holzzäunen oder Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig; es sind nur Arten aus der Pflanzliste (Hinweis 3) zu verwenden; in Verbindung mit angepflanzten Hecken sind Maschendrahtzäune zulässig. Die maximal zulässige Höhe beträgt 1,80 Meter.

2.2. Zu angrenzenden Grün- und Kompensationsflächen sind nur Hecken (im Sinne von 2.1. dieser Vorschrift) zulässig; Holzzäune sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Staketenzäune mit einer maximalen Höhe von 1,50 Metern errichtet werden.

2.3. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind zusätzlich Mauern zulässig; die zulässige Höhe von Holzzäunen sowie Mauern ist bei geschlossener, nicht sichtdurchlässiger Bauausführung auf eine maximale Höhe von 1,00 Metern beschränkt. Die zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt entlang öffentlicher Verkehrsflächen ansonsten maximal 1,50 Meter.

2.4. Bei Doppelhäusern sind Terrassentrennwände auf einer Länge von 2,50 Metern und bis zu einer Höhe von 2,10 Metern zulässig; diese Terrassentrennwände dürfen abweichend von 2.1 dieser Vorschrift auch als Mauern ausgebildet werden.

C. Hinweise:

1. Einsichtnahme in technische Regelwerke:

Technischen Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird (z.B. RAL-Farbmuster), können in der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf eingesehen werden.

2. Versickerung / Bodenverhältnisse:

Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Auf zahlreichen Grundstücken ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nur eingeschränkt möglich; hier müssen Sickerschächte angelegt werden. Entsprechende Bodengutachten können in der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf eingesehen werden.

Es wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein Gründungsgutachten erstellen zu lassen.

3. Pflanzliste für standortheimische Gehölze:

<p><u>3.1 Bäume (bis 25 m Höhe):</u> Eberesche - Sorbus aucuparia Feldahorn - Acer campestre Sandbirke - Betula pendula Echte Traubenkirsche - Prunus padus Vogelkirsche - Prunus avium Roterle - Alnus glutinosa</p> <p><u>3.3 Sträucher (bis 4 m Höhe):</u> Grauweide - Salix cinerea Heckenrose - Rosa corymbifera Hundsrose - Rosa canina Öhrchenweide - Salix aurita Purpurweide - Salix purpurea Schlehe - Prunus spinosa Traubenholunder - Sambucus racemosa</p> <p><u>3.5 Wildobstgehölze:</u> Brombeere - Rubus fruticosus Himbeere - Rubus idaeus Holzapfel - Malus sylvestris Wildbirne - Pyrus communis</p>	<p><u>3.2 Bäume (über 25 m Höhe):</u> Spitzahorn - Acer platanoides Bergahorn - Acer pseudoplatanus Hainbuche - Carpinus betulus Rotbuche - Fagus sylvatica Traubeneiche - Quercus petraea Stieleiche - Quercus robur Winterlinde - Tilia cordata Sommerlinde - Tilia platyphyllos</p> <p><u>3.4 Großsträucher (über 4 m Höhe, z. T. baumartig):</u> Bruchweide - Salix fragilis Faulbaum - Rhamnus frangula Hartriegel - Cornus sanguinea Haselnuss - Corylus avellana Schwarzer Holunder - Sambucus nigra Kornelkirsche – Cornus mas Korbweide - Salix viminalis Salweide - Salix caprea Eingrifflicher Weißdorn - Crataegus monogyna Zweigrifflicher Weißdorn - Crataegus laevigata</p> <p><u>3.6 Rankende Gehölze:</u> Gemeine Waldrebe - Clematis vitalba Wald-Geißblatt - Lonicera periclymenum</p>
---	---

4. Archäologische Denkmalpflege:

Es muss mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Daher werden zukünftig sämtliche Erarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Mit Auflagen hinsichtlich einer fachgerechten Sondage im Vorfeld der Erdarbeiten ist zu rechnen.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig. Die Meldung ist zu richten an die Stadt Burgdorf, Untere Denkmalschutzbehörde, oder das Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover.

5. Abfallentsorgung

Die Strichstraßen D und E sowie der Erschließungsstich der verlängerten Planstraße B werden von den Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren. Die Anwohner dieser Straßen müssen ihre Abfallsäcke/-behälter zur Abholung an die Planstraße B transportieren.

6. Landwirtschaft

Im Plangebiet ist mit ländlich bedingten Einwirkungen durch Geräusche und Gerüche zu rechnen. Diese können während der Saisonarbeiten auch in den Früh-, Spät- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten; sie sind ortsüblich und damit hinzunehmen.

Gemäß den Ergebnissen der Gutachten zu Geruchsimmissionen ist aber nicht mit erheblichen Belästigungen und damit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der Bundesimmissionsschutzgesetzes zu rechnen.