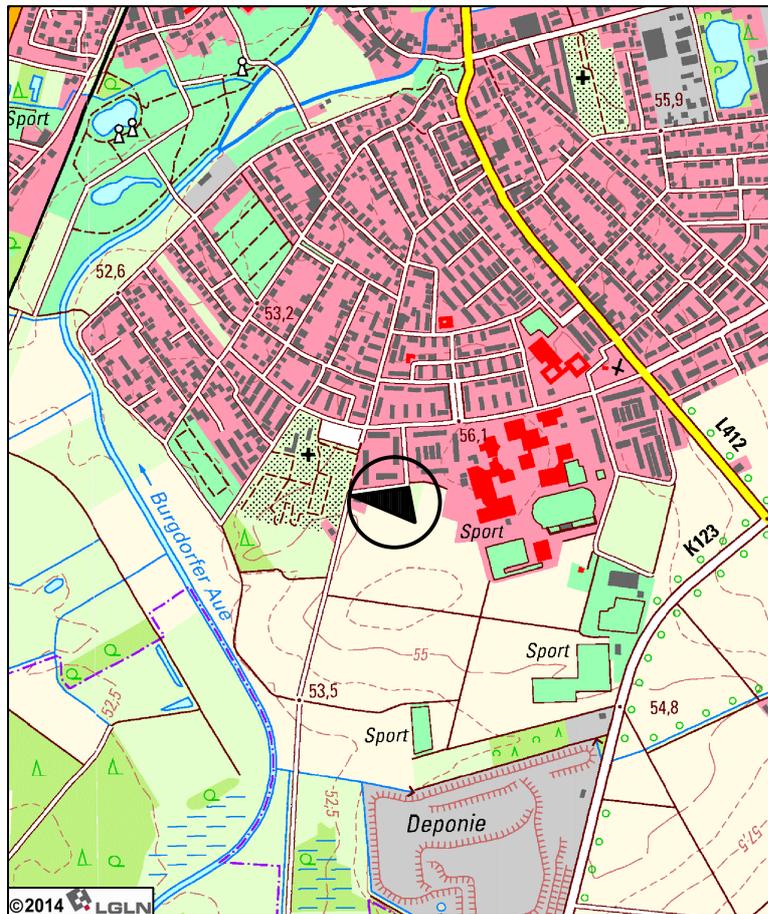


## Lage des Plangebiets



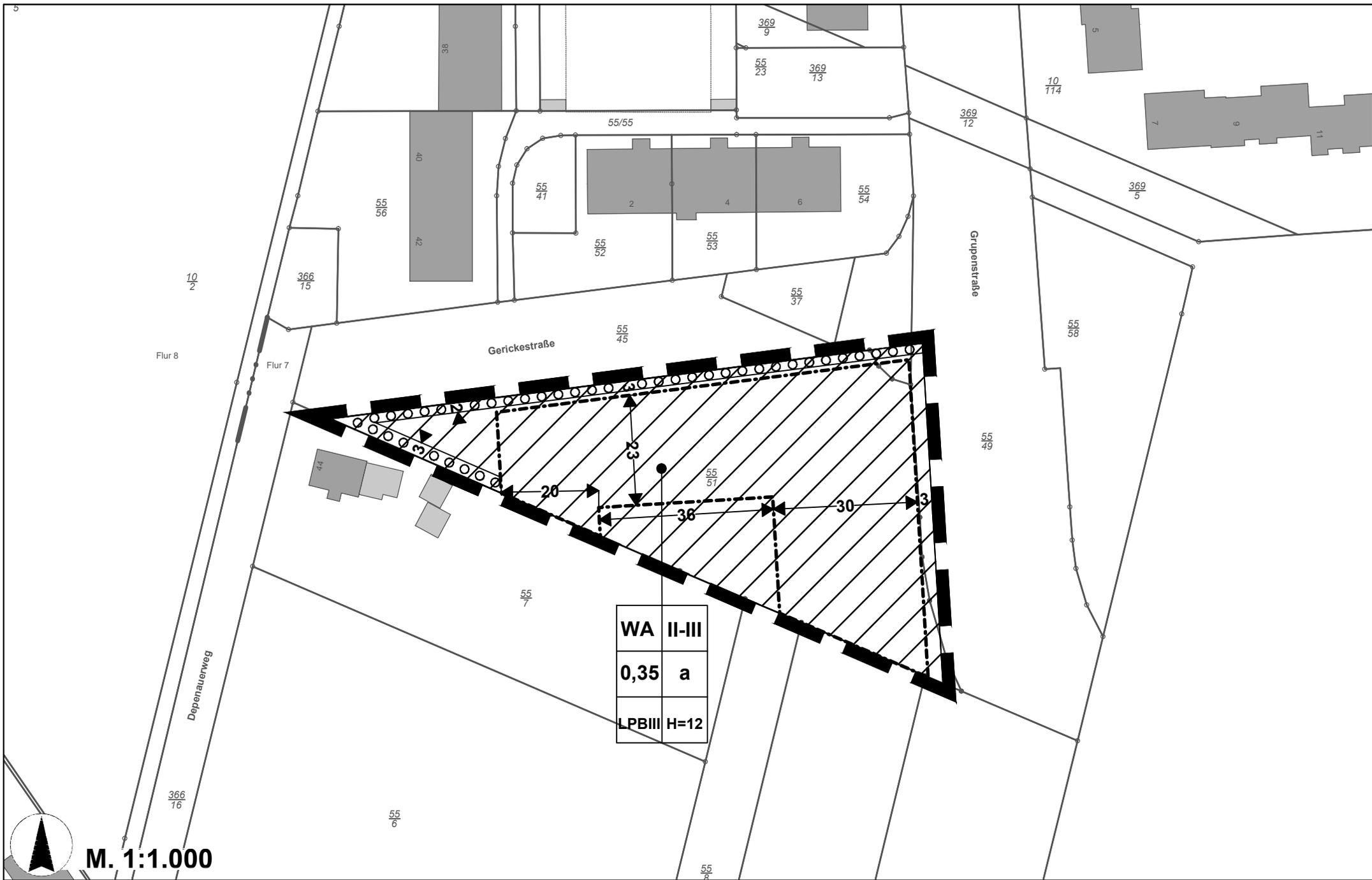
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs - u. Katasterverwaltung

# Stadt Burgdorf

## Bebauungsplan Nr. 0-90 "Heidenelke"

### Entwurf

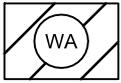
Datum: 24.03.2016



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)

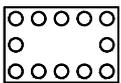
**H=12** Höhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß  
ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche

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

**a** abweichende Bauweise

— — - — Baugrenze

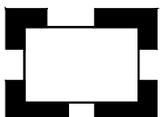
## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



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 Zuwegung (Zufahrt und Zugang) darf 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 Grundstückszufahrten und -zugänge 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 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche der Stadt Burgdorf (Teil des Flurstücks 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 m<sup>2</sup> 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 (Ausgabe 11/1989) 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 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 denkmalschutzrechtlichen 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 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 Niederschlagswasserversickerung

Gemäß ingenieurgeologischem Gutachten (vgl. Anhang 3 der Begründung) eignet sich der Boden im Plangebiet zur Niederschlagswasserversickerung, weshalb das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist. Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. auszuführen. Schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser darf nicht versickert werden. Niederschlagswasser von unbeschichteten Metallflächen darf nur nach einer Vorbehandlung, die eine Reduzierung der im Niederschlagswasser enthaltenen Metallkonzentrationen bis auf eine unschädliche Konzentration gewährleistet, versickert werden. Auf Hofflächen anfallendes Niederschlagswasser muss durch eine mindestens 20 cm dicke bewachsene Oberbodenschicht versickert werden. Der Grundwasserflurabstand zwischen der Versickerungsebene und dem mittleren höchsten Grundwasserstand soll mindestens 1,0 m betragen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist für die Versickerung des Niederschlagswassers von privaten Wohngrundstücken nicht erforderlich.

#### 8.5 Bodenauffüllungen (teilweise mit asbesthaltigen Faserverbundplatten-Bruchstücken)

Gemäß orientierender umweltgeologischer Untersuchung zur Deklaration von Bodenmaterial (vgl. Anhang 4 der Begründung) wurden Teile des Plangebietes mit einem Boden-Bauschutt-Hausmüll-Gemenge verfüllt (LAGA-Einbauklasse Z 1.1 und Z 2). An einer Untersuchungsstelle wurden zudem asbesthaltige Faserverbundplatten-Bruchstücke gefunden, welche gemäß VDI 3866 der Massegehaltsklasse „Chrysotil-Asbest 1 – 15 M.-%“ zuzuordnen sind und daher separiert als „gefährlicher Abfall“ unter Beachtung bestimmter Auflagen zu entsorgen sind.

Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht bestehen lt. Unterer Bodenschutzbehörde der Region Hannover gegenüber einer Ausweisung des Planbereichs als Wohngebiet keine Bedenken, wenn mit dem bautechnisch notwendigem Boden-/Abfallaushub wie vom Gutachter beschrieben verfahren wird (vgl. Anhang 4: Orientierende umweltgeologische Untersuchung zur Deklaration von Bodenmaterial). Voraussichtlich ist daher unter gutachterlicher Aufsicht der Kernbereich der Verfüllungen (LAGA-Einbauklasse Z2) gegen unbelasteten Boden auszutauschen. Die verbleibenden Randbereiche (LAGA-Einbauklasse Z1) sind aus bautechnischen Gründen nur im Falle einer Überbauung zweckst Standfestigkeit auszutauschen, was im Zuge der Bauarbeiten erfolgen kann. Das genaue Vorgehen diesbezüglich wird daher erst ab vorliegender Ausführungsplanung genauer bestimmt werden.

Da mit der vorliegenden Bodenanalytik für die verbleibenden Flächen nicht der Wirkungspfad Boden-Mensch abgeklärt werden kann, ist vorsorglich in Bereichen, in denen Kinderspielflächen oder Nutzgartenflächen angelegt werden sollen/können, ein Bodenaustausch mit kulturfähigem Oberboden (LAGA-Einbauklasse Z0) von mindestens 35 cm vorzunehmen. Kinderspielflächen sind zusätzlich mit einem Geogitter gegen ein tieferes Graben abzusichern.

Zu beachten ist, dass Bodenarbeiten erst nach der Gewinnung von Heudrusch zur Transplantation der Pflanzenstandortgemeinschaft auf die Ausgleichsfläche beginnen können [Samenreife ist im August/September eines jeden Jahres zu erwarten].

Sicherzustellen ist, dass durch Bodenarbeiten keine Asbestbestandteile unkontrolliert freigesetzt werden können.