

Stadt Burgdorf

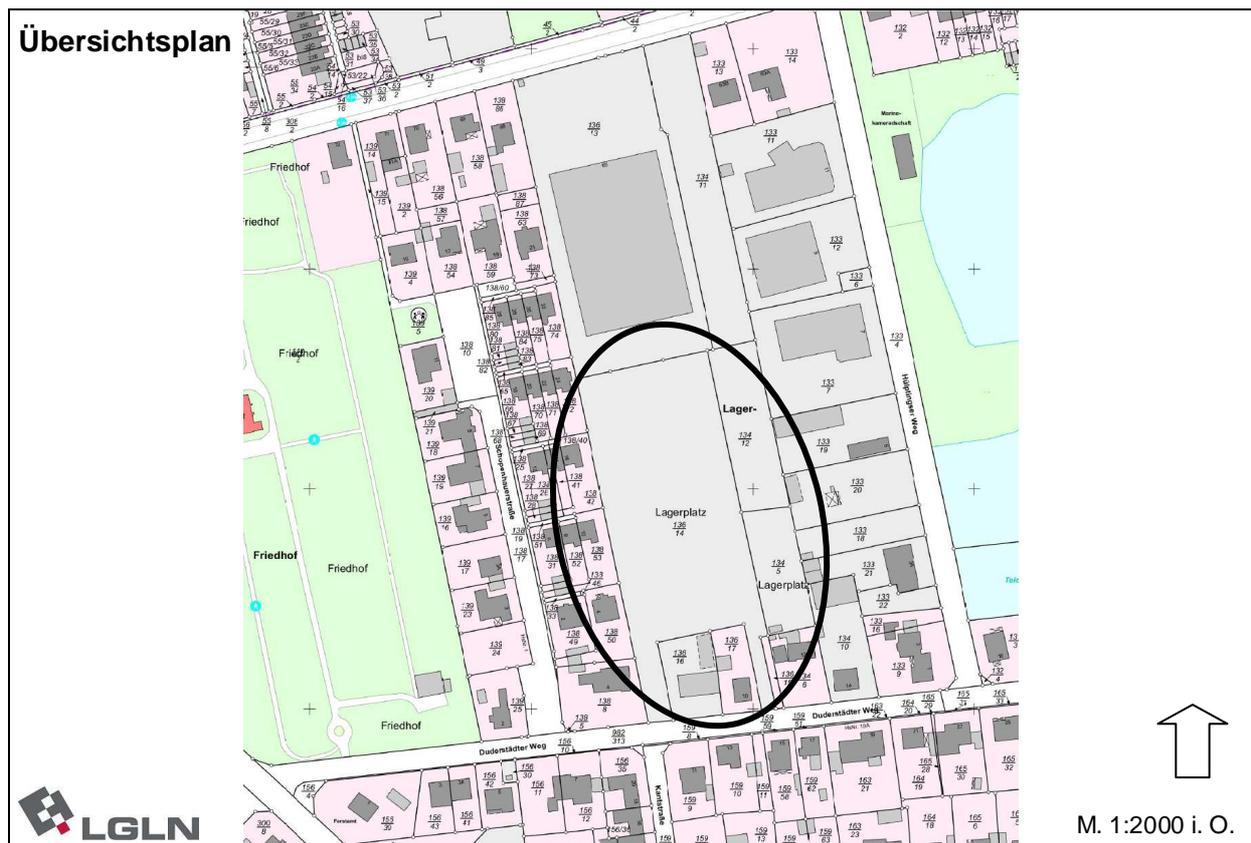
4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-11

„Uetzer Straße - Duderstädter Weg“

Verfahren nach § 13a BauGB

Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Hinweise

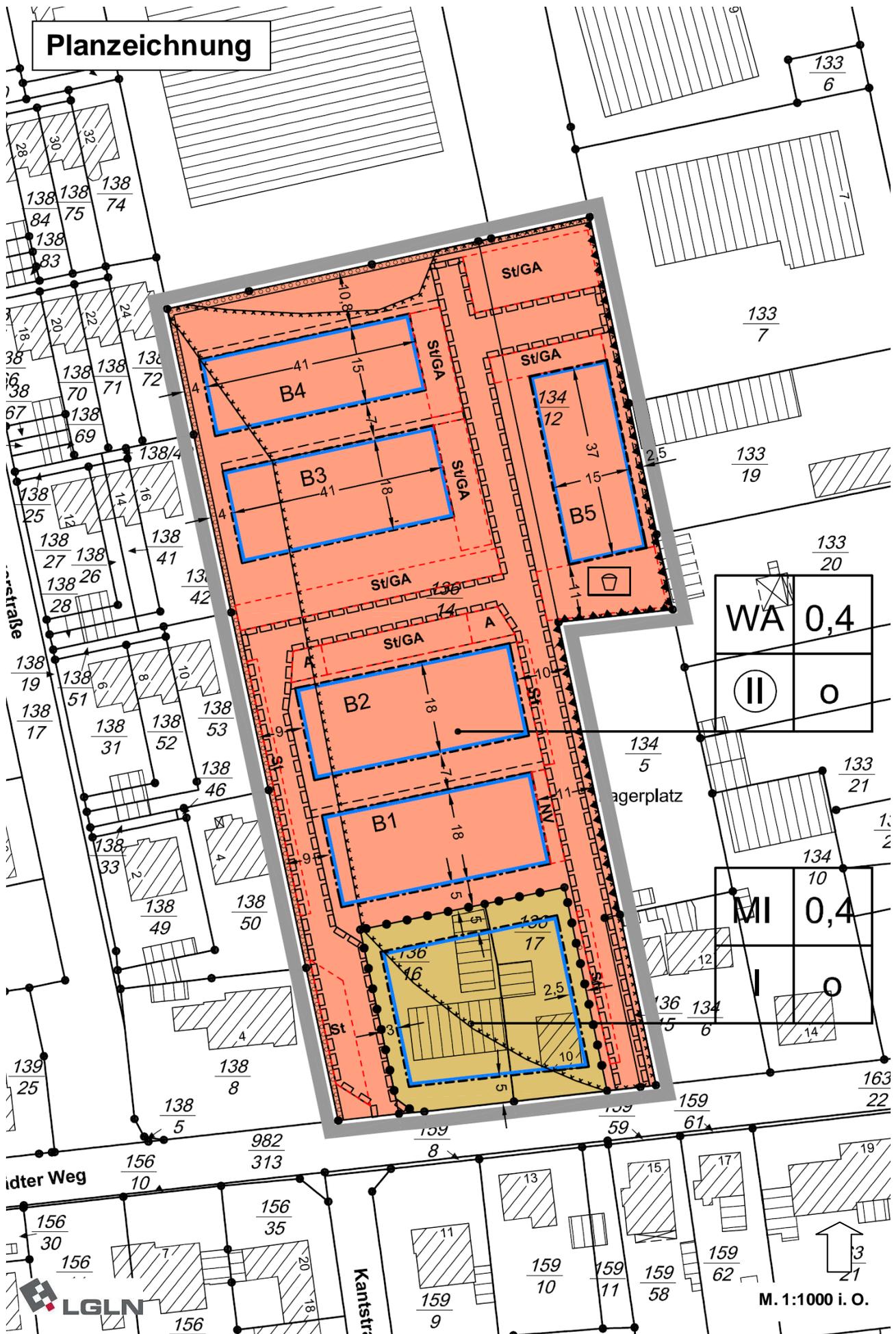
V O R E N T W U R F 1 0 – 2 0 1 6



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (049) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoeehler@t-online.de
www.peter-flaspoeehler.de

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

O

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

B1

Baufeld 1 bis 5 (siehe textliche Festsetzungen 7.1 bis 7.5)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



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

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

St

Stellplätze

GA

Garagen

A

Abfallsammelplatz

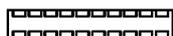


Spiel- und Gemeinschaftsplatz

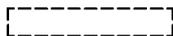
NV

Anlagen und Gebäude, die der Versorgung des Gebietes mit Wärme und elektrischem Strom dienen

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



zugunsten der Öffentlichkeit und der Ver- und Entsorgungsträger



zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder belastet sein können (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 4 und § 6 BauNVO

- 1.1 Im *allgemeinen Wohngebiet* sind gem. § 4 i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO die nachfolgend aufgeführten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig. Die jeweilige Nutzung darf nur in Räumen i. S. d. § 13 BauNVO ausgeübt werden:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- 1.2 Im *allgemeinen Wohngebiet* sind gem. § 4 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 1.3 Im *Mischgebiet* sind gem. § 6 i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig:
- Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten, Wettbüros und ähnliche Einrichtungen,
 - Sex-Shops.

2 Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet

Im *allgemeinen Wohngebiet* darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,67 überschritten werden.

3 Unzulässigkeit von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

- 3.1 Im *allgemeinen Wohngebiet* sind *Stellplätze und Garagen* außerhalb der als *Flächen für Garagen und Nebenanlagen umgrenzten Flächen* (gem. § 9 Abs 1 Nr. 4 BauGB) und der mit *Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen* (gem. § Abs. 1 Nr. 21 BauGB) unzulässig.
- 3.2 Im *Mischgebiet* sind *Garagen und Nebenanlagen* zwischen der Straßenbegrenzungslinie des Duderstädter Wegs und der vorderen Baugrenze unzulässig.

4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet

- 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen innerhalb der *überbaubaren Grundstücksfläche* und innerhalb der als *Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen* umgrenzten Flächen zulässig.
- 4.2 Darüber hinaus sind im allgemeinen Wohngebiet außerhalb der *überbaubaren Grundstücksfläche* und außerhalb der als *Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen* umgrenzten Bereiche zusätzlich Nebenanlagen im folgenden Umfang zulässig:
- die zur Erschließung bestimmten Straßen, Wege und Plätze,

- je Wohnung ein Garten- bzw. Gerätehaus mit einer Grundfläche von maximal 5 m²,
- Einfriedungen bis zu 1,2 m Höhe über Gelände als senkrecht strukturierte Holzzäune, Metallgitter- oder Maschendrahtzäune sowie Hecken (mögliche Gehölze: *Acer campestre* (Feldahorn), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Crataegus laevigata* (Zweigriffl. Weißdorn), *Crataegus monogyn.* (Eingriffl. Weißdorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Ligustrum vulgare* (Gem. Liguster)).

4.3 Anlagen und Gebäude gem. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Wohngebietes mit Wärme und elektrischem Strom dienen (z. B. Heiz- und Elektroanlagen, Blockheizkraftwerk) sind nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit dem Zusatz NV zulässig.

5 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Abweichend von § 5 Abs. 1 und Abs. 8 Nr. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist innerhalb der *Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes* die Errichtung einer mindestens 3 m Lärmschutzwand (Einfriedung), ohne Grenzabstand, bis zu einer Höhe von maximal 58 m über ü. NN zulässig.

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

Der Bebauungsplan setzt *Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte* zugunsten der Öffentlichkeit und der Ver- und Entsorgungsträger sowie *Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte* zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger fest. Ein Verschieben der festgesetzten *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte* ist zulässig, wenn das jeweilige Erschließungsziel gewahrt bleibt.

7 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs, 1 Nr. 24 BauGB (Schallschutz)

Zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Geräuschemissionen aus dem benachbarten Gewerbegebiet sind folgenden Anlagen und Vorkehrungen festgesetzt:

7.1 Innerhalb des mit dem Planzeichen *Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes* gekennzeichneten Bereichs ist eine ununterbrochene mindestens 3 m hohe Lärmschutzwand entlang der Grenzen zu den Flurstücken 133/7, 133/19, 133/20 und 134/5 zu errichten. Die Höhe der Oberkante der Lärmschutzwand beträgt maximal 58 m ü. NN.

7.2 Im Baufeld B4 ist der Gebäudegrundriss der Wohngebäude als sog. Schallschutzgrundriss auszuführen. Dabei sind die Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) sowie Terrassen, Balkone oder Loggien nach Süden oder Westen hin zu orientieren, d. h. Aufenthaltsräume mit Fensteröffnungen nach Norden sind nicht zulässig.

7.3 Im Baufeld B5 ist im Ober- und Dachgeschoss der Gebäudegrundriss der Wohngebäude als sog. Schallschutzgrundriss auszuführen. Dabei sind die Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) sowie Terrassen, Balkone oder Loggien in diesen Geschossen nach Westen

hin zu orientieren, d. h. Aufenthaltsräume mit Fensteröffnungen nach Osten sind in diesen Geschossen nicht zulässig.

- 7.4 In den Baufeldern B1, B2, B3 und B4 sind für Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) an den Ostseiten nur nicht zu öffnende Fenster zulässig.
- 7.5 Im Baufeld B5 sind für Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) an den Nord- und Südseiten nur nicht zu öffnende Fenster zulässig.

8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 8.1 Innerhalb der *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* ist parallel zur Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine standortgerechte, im Naturraum heimische Schnitthecke zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Mögliche Gehölze: Acer campestre (Feldahorn), Fagus sylvatica (Rotbuche), Crataegus laevigata (Zweigriffl. Weißdorn), Crataegus monogyn. (Eingriffl. Weißdorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Ligustrum vulgare (Gem. Liguster).
- 8.2 Flachdächer von Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sind extensiv zu begrünen.

9 Aufschiebend bedingtes Baurecht gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Im Plangebiet befindet sich eine Altablagerung, die mit dem Planzeichen *Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind* gekennzeichnet ist. Um im WA-Gebiet eine Nutzung zu Wohnzwecken zu ermöglichen, ist es zwingend erforderlich, Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, damit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Im Plangebiet sind Bauvorhaben erst ab dem Zeitpunkt des Abschlusses der erforderlichen Bodensanierung zulässig. Die Bodensanierung ist abgeschlossen, wenn bei der Stadt Burgdorf eine entsprechende schriftliche Bestätigung der Unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover vorliegt.

Kennzeichnung

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Auf den Flurstücken 134/12, 136/14 und 136/15 in Burgdorf (WA-Gebiet) befindet sich eine brach liegende Altablagerung, die im Verdachtsflächenkataster der Region Hannover verzeichnet ist. Aufgrund ihrer attraktiven Lage innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Burgdorf besteht Interesse an der Bebauung dieser Fläche. Ein Flächenrecycling führt gleichzeitig zu einer Reduzierung des Verbrauchs im Außenbereich.

Zur Klärung der Bebaubarkeit wurden nach den Vorgaben der Region Hannover Boden-, Grundwasser- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt, um die Untergrundverhältnisse und das Gefährdungspotenzials der Altablagerung abzuschätzen.

Der Deponiekörper wird aus einer mittelsandigen Matrix mit unterschiedlichen Anteilen an technogenen Komponenten wie Ziegelbruch und Bauschutt, Schlacke, Glas, Kunststoffolie, Gummi- und Keramikreste sowie Asche gebildet. Die gesamte Altablagerung hat eine Aus-

dehnung von ca. 7.600 m² und eine durchschnittliche Tiefe von 4,15 m und weist eine abfall- bzw. bodenschutzrechtlich relevante Belastung durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle auf. Im nördlichen Drittel der Altablagerung befindet sich eine Bodenbelastung mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW). Es wurden erhöhte LHKW-Gehalte im Boden und in der Bodenluft festgestellt, die der geplanten Wohnnutzung entgegenstehen.

Um eine Nutzung der Flurstücke zu Wohnzwecken zu ermöglichen, ist es erforderlich, gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Diese werden erreicht, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:

- Einhaltung der tolerablen Deponiegasgehalte (Methan, LHKW, BTEX (flüchtige organische aromatische Kohlenwasserstoffe)),
- Keine Grundwassergefährdung durch Deponiesickerwasser,
- Eine mindestens 1 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Boden (LAGA Z0), deren oberste 30 cm in Gärten und Grünflächen aus kulturfähigem Boden („Mutterboden“) bestehen müssen.
- Wirksame Unterbrechung des Gefährdungspfades Boden-Mensch durch Einbau einer Grabesperre in mindestens 1 m Tiefe in Form einer min. 20 cm starken und verdichteten Schotterschicht oder eines reißfesten Geotextils,
- zukünftige Tiefbautätigkeiten müssen in und auf unbelastetem Boden erfolgen können,
- keine Regenwasserversickerung auf der Altablagerung,
- keine Unterkellerung der Wohngebäude.

Dazu ist unter fachgutachterlicher Aufsicht mittels Bodenaustausch die gesamte Entfernung des LHKW belasteten Bereiches (ca. 2100 m³) geplant. Im übrigen Bereich der ehemaligen Deponie (ca. 5500 m²) wird durch Abtrag oder eine geeignete Geländemodellierung im Auftrag gewährleistet, dass der oberste Meter des späteren Geländes (in Rohrgräben bis zur Sohle) aus unbelastetem Boden hergestellt ist und durch eine durchlässige Sperrschicht (Geo-Textil oder Schotterschicht) gegen den Abfall abgegrenzt wird. Der gesamte Aushub wird abfallrechtlich klassifiziert und muss fachgerecht in dafür zugelassenen Deponien entsorgt werden.

Ohne die beschriebenen Sanierungsmaßnahmen ist das *WA-Gebiet* als Wohngebiet nicht geeignet. Vor diesem Hintergrund ist die Fläche im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB durch die Umgrenzung mit dem Planzeichen 15.12 gekennzeichnet.

Im Bereich der Flurstücke 136/16 und 136/17 (MI-Gebiet) wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. In der vorbereitenden Bauphase (z. B. Baugrubenaushub) ist deshalb auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover umgehend zu verständigen.

Hinweise

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN-VO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1551).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

2 Inkrafttreten

Das Plangebiet war bisher Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 0-11 „Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Uetzer Straße und Duderstädter Weg“ der Stadt Burgdorf. Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten die bisher wirksamen Festsetzungen im Änderungsbe- reich außer Kraft und werden durch die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungs- plans Nr. 0-11 „Uetzer Straße - Duderstädter Weg“, ersetzt.

3 Archäologische Hinweise

Archäologische Funde sind nach § 14 NDSchG unverzüglich den zuständigen Einrichtun- gen der Denkmalpflege zu melden

4 Hinweise zum Artenschutz

Das Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1 Satz 1 BNatSchG ist einzuhalten. Deshalb sind Gehöl- ze und andere potentielle Nistmöglichkeiten (z. B. Reisighaufen) vor Beginn der Brutzeit (1.März) von der Fläche zu entfernen.