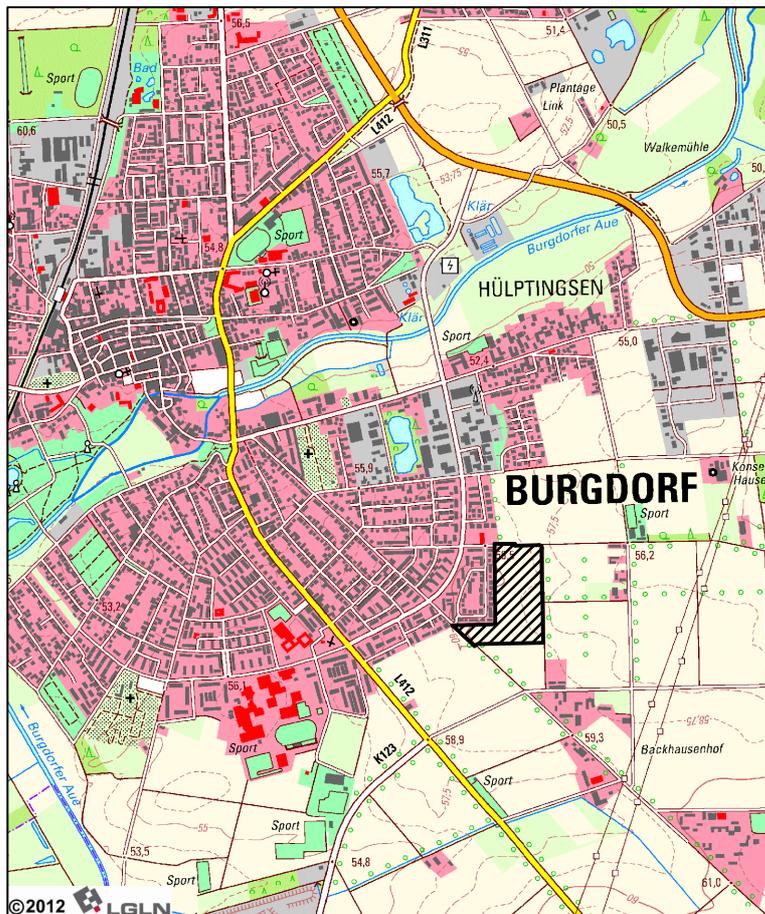


## Lage des Plangebiets

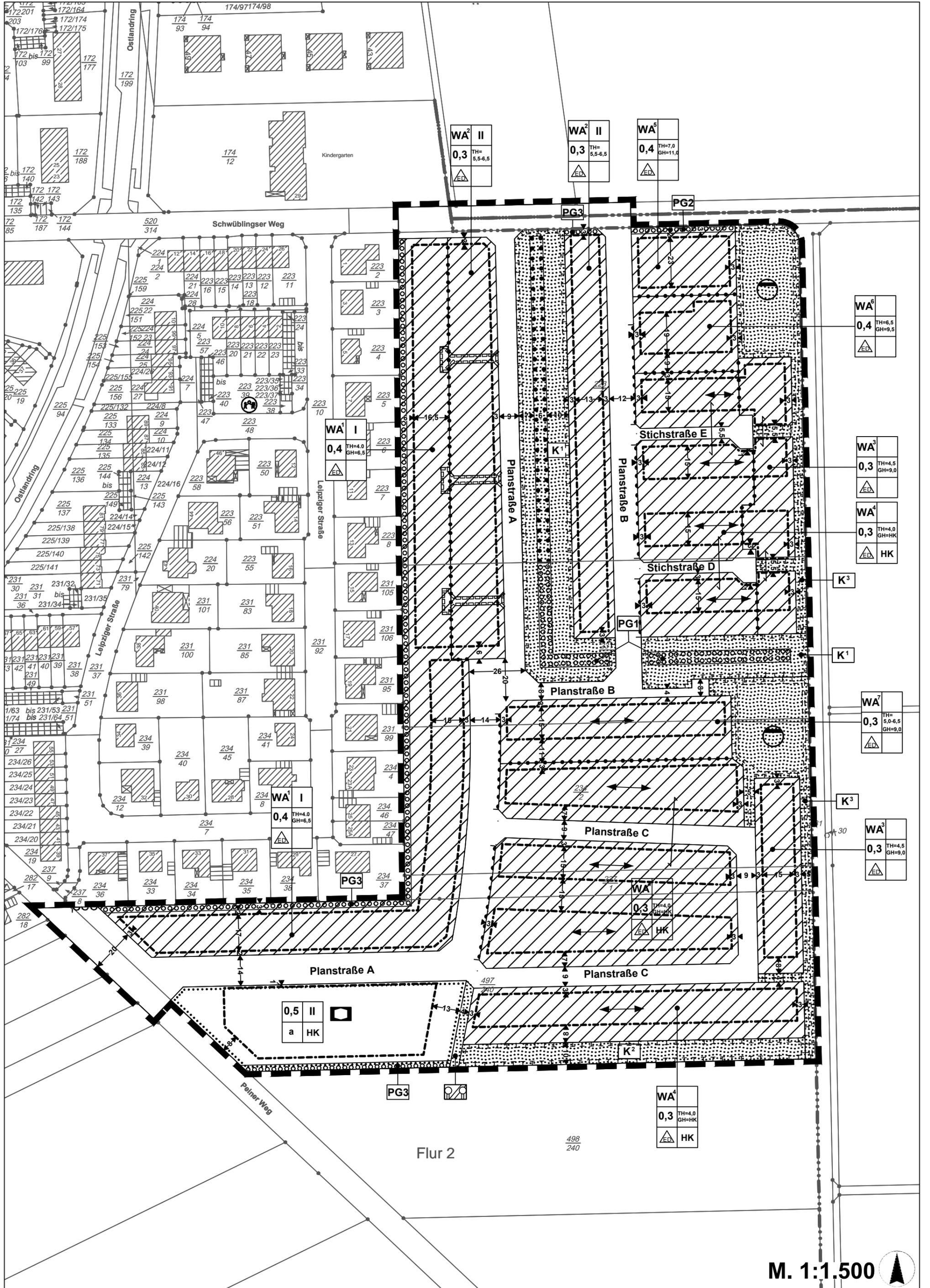


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs - u. Katasterverwaltung

# Stadt Burgdorf

## Bebauungsplan Nr. 0-66 "An den Hecken" mit örtlichen Bauvorschriften

Datum: 10.11.2016

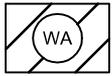


M. 1:1.500



# 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** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ)

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

**TH=5,5-6,5**

Traufhöhe baulicher Anlagen in [m] als Mindest- und  
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

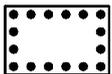


Hauptfirstrichtung



Baugrenze

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



Fläche für den Gemeinbedarf

## Zweckbestimmung



Kindertagesstätte mit Familienzentrum

## (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zugang

## Flächen für die Abwasserbeseitigung

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



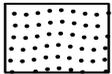
Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser



Abwasser

## Grünflächen

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



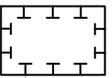
öffentliche Grünfläche



begehbarer Grünzug

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

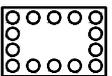
### (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



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



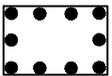
Kompensationsfläche



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

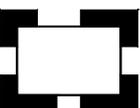
## Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche  
(§ 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)

## **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- 7 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- 7 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 Festsetzung der maximalen Traufhöhe gilt davon unabhängig. 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 und dergleichen, sofern die Überschreitung längs der festgesetzten Firstrichtung 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.

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.

2.5. Im allgemeinen Wohngebiet WA 7 gilt die minimale Traufhöhe nur auf der nördlichen Gebäudeseite; sie gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Hauseingangsbereiche und Erker.

### **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, WA 6 und WA 7 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 des Zugangs 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 Ruderalflurstreifen und (mit Ausnahme der Bereiche mit festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsgeboten) gehölzfrei anzulegen. Bauliche Anlagen für den Fledermausschutz (z.B. Erdbunker als Winterquartier) und andere bauliche Anlagen für den Artenschutz (z.B. Schwalbenturm) können ausnahmsweise zugelassen werden.

6.2. Die Kompensationsflächen K 2 sind als naturnaher Gehölz- und Grünstreifen anzulegen. Gehölze sind an die nördliche Flächenbegrenzung zu pflanzen, so dass ein möglichst breiter Saumstreifen im Süden der Fläche entsteht.

6.3. Den Straßenverkehrsflächen werden zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft die Maßnahmen auf der Kompensationsfläche K 2 sowie ein Flächenanteil in Höhe von 4.425 qm auf der Kompensationsfläche K 1 zugeordnet.

6.4. Den Flächen für Gemeinbedarf werden zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft ein Flächenanteil in Höhe von 1.160 qm auf der Kompensationsfläche K 3 zugeordnet.

### **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. Es ist alle 20 Meter ein kleinkroniger Laubbaum aus Pflanzliste 3.1. zu pflanzen.

Anlagen zur Speicherung regenerativ erzeugter Energien können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern der Charakter und die Funktion der Hecke als Leitlinie für den Fledermausflug erhalten bleibt.

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.

8.4. In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern PG 3 ist auf der gesamten Länge eine Strauchhecke aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen gemäß Hinweis 3.3 (Pflanzliste) anzupflanzen.

## **B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 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. Krüppelwalmdächer sind unzulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 10° - 22°. Bei überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen sowie untergeordneten Gebäudeteilen sind zusätzlich auch andere Dachformen mit anderer Dachneigung zulässig.

Im WA 3 und WA 4 sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Walmdächer sind unzulässig. 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.

Im WA 7 sind nur Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 10° - 22°. Bei überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen sowie untergeordneten Gebäudeteilen sind zusätzlich auch andere Dachformen mit anderer Dachneigung 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 Farbregisters 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).

Ausgenommen von der Vorschrift zur Dachfarbe sind Wintergärten und Dachbegrünungen (Grasdächer) sowie untergeordnete Dachflächen (z.B. Vordächer).

#### 1.3. Dacheindeckung:

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

Flachdächer von Garagen und Carports sind zu begrünen.

#### 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 2,00 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 1,70 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 1,70 Meter.

2.4. Bei Doppel- und Reihenhäusern sind Terrassentrennwände auf einer Länge von 2,50 Metern als Mauern zulässig.

## C. Hinweise:

### 1. Einsichtnahme in technische Regelwerke:

Technische 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 im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Baugebietes versickert werden. Hierfür wird das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken versickert und das im öffentlichen Verkehrsraum anfallende Niederschlagswasser über Regenwasserkanäle zu den 2 innerhalb des Baugebietes vorgesehenen Versickerungsbecken geleitet und dort versickert.

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken sind die Grundstückseigentümer verpflichtet (§ 96 NWG). Das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) ist erlaubnisfrei, wenn das Niederschlagswasser auf den Wohngrundstücken anfällt und auf diesen versickert wird (§ 86 NWG). Niederschlagswasser von Dachflächen darf in unterirdischen Anlagen (Rigolen, Sickerschächten) versickert werden. Das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen (Auffahrten, Kfz-Stellplätzen) darf nur über die belebte Bodenzone in Rasenmulden oder auf Rasenflächen versickert werden.

In Teilbereichen mit schlechten Versickerungsbedingungen wird der Anschluss der Privatgrundstücke an den für die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehenen Regenwasserkanal erlaubt. Die betreffenden Grundstücke befinden sich am verlängerten Schwüblingser Weg sowie an der Planstraße A, nördlicher Bereich, südöstlicher Bereich an der Einmündung von Planstraße C und südwestlicher Bereich am Peiner Weg (siehe Zeichnung in Kap. 6.3 der Begründung zum Bebauungsplan).

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>3.2 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>3.3 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>3.4 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</p>

<u>3.5 Wildobstgehölze:</u> Brombeere - Rubus fruticosus Himbeere - Rubus idaeus Holzapfel - Malus sylvestris Wildbirne - Pyrus communis	Salweide - Salix caprea Eingrifflicher Weißdorn - Crataegus monogyna Zweigrifflicher Weißdorn - Crataegus laevigata  <u>3.6 Rankende Gehölze:</u> Gemeine Waldrebe - Clematis vitalba Wald-Geißblatt - Lonicera periclymenum
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 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 Stichstraßen 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.

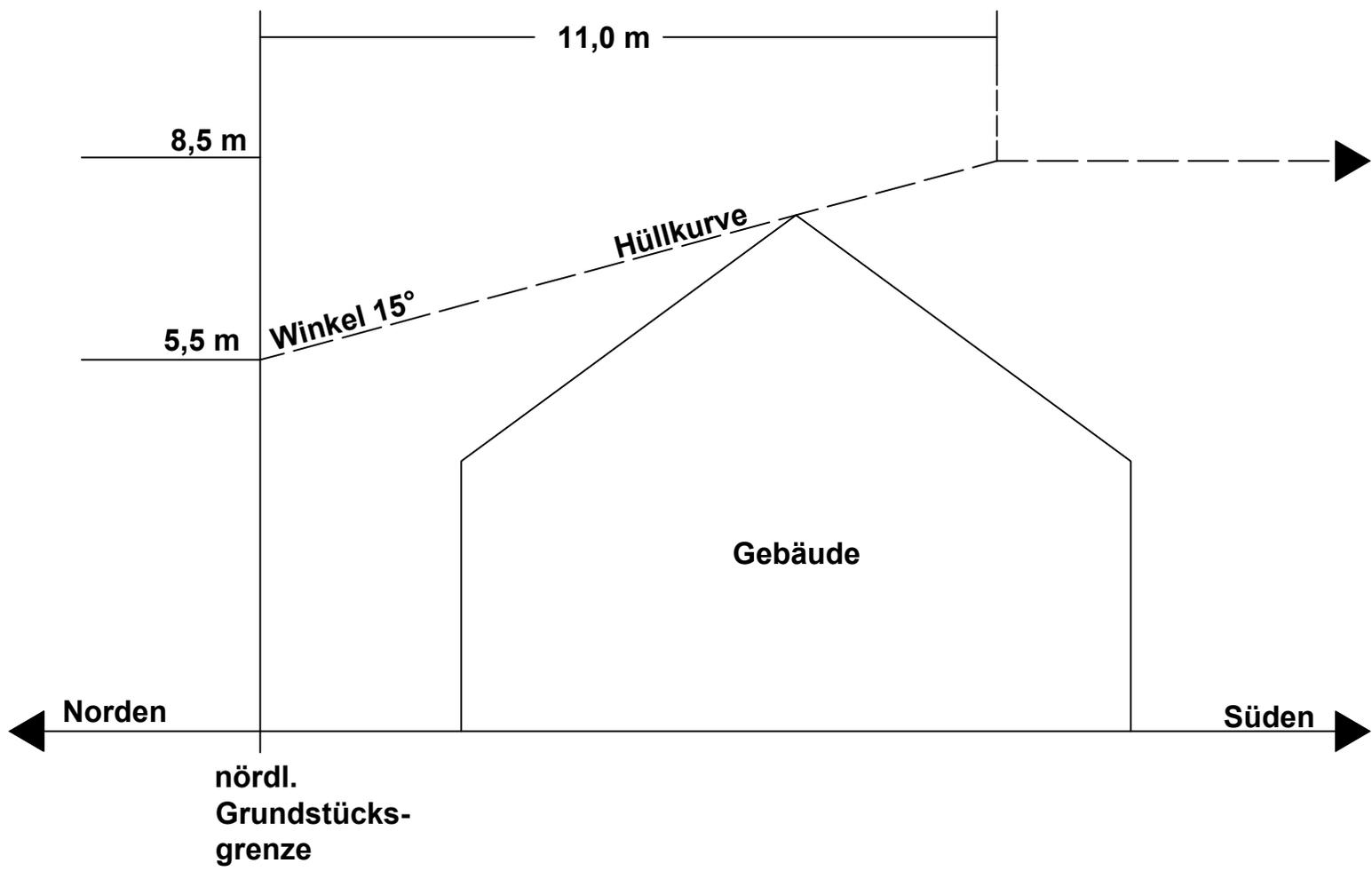
Gemäß den Ergebnissen der Gutachten zu Geruchsimmissionen ist aber nicht mit erheblichen Belästigungen und damit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der Bundesimmissionsschutzgesetzes zu rechnen.

#### 7.0 Brandschutz

Für Aufenthaltsräume mit einer Fußbodenhöhe über 7,00 Metern über **der Oberkante des Geländes der Anleiterfläche** wird die Anlage eines 2. baulichen Rettungswegs erforderlich.

#### 8.0 Immissionsschutz

Aufgrund der Bestimmungen der TA Lärm muss zur Wahrung des Geräuschimmissionsschutzes für die im Norden an das geplante Familienzentrum angrenzende geplante Bebauung bei abendlichen Veranstaltungen im Familienzentrum eine Abfahrt aller Pkw vor 22:00 Uhr sichergestellt werden.



M. 1:100

Hüllkurve