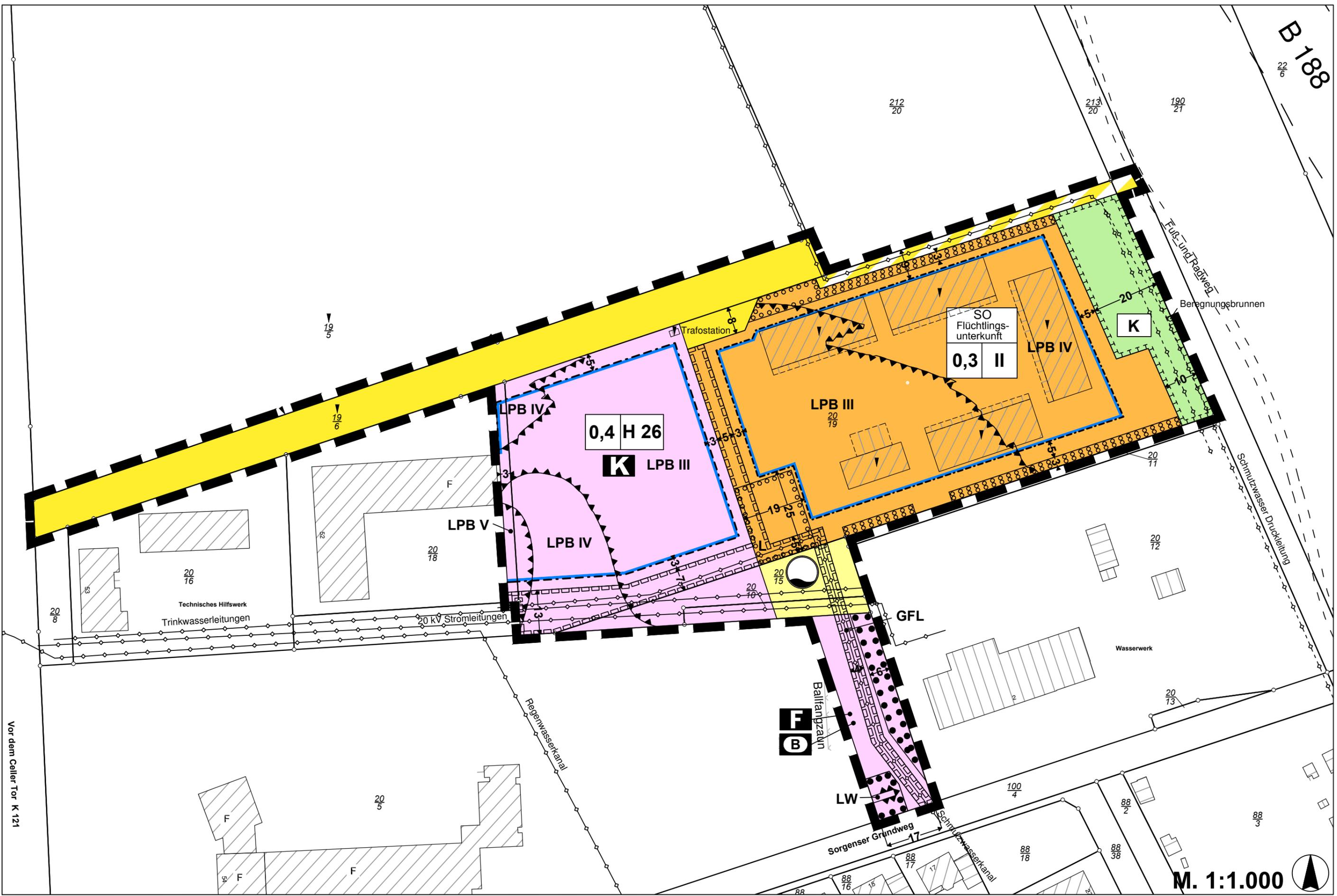


# Stadt Burgdorf

**Bebauungsplan Nr. 0-08/3  
"Ortsfeuerwehr Burgdorf"**

**Entwurf**

Datum: 04.07.2017



# Planzeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Sondergebiet, Flüchtlingsunterkunft  
(§ 11 BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

**II** Zahl der Vollgeschosse

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ)

**H 26** maximale Höhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß  
ab Ok angrenzender Verkehrsfläche

## Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

 Baugrenze

## Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



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



Katastrophen- und Zivilschutz



Feuerwehr



Bolzplatz

## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Fußweg

## Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

 unterirdische Hauptversorgungsleitung

 unterirdische Hauptversorgungsleitung (Leitungsverlauf nicht genau bekannt)

## Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



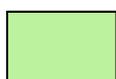
Flächen für Versorgungsanlagen



Wasser

## Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

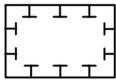


öffentliche Grünflächen

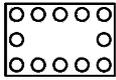


Kompensationsfläche

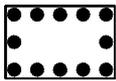
**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**



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

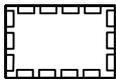


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

**Sonstige Planzeichen**



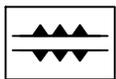
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**L**

Mit Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger

**GFL**

Mit Gehrecht zugunsten der Anlieger, Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger



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

**LW**

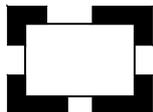
Lärmschutzwall



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

**LPB II**

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 - erforderliche Schalldämm-Maße



Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Flüchtlingsunterkunft (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Errichtung von Unterkünften für Flüchtlinge. Zulässig sind in dem Sondergebiet:

- 1.1 Anlagen für soziale Zwecke, die der vorübergehenden Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden für die Dauer des Asylverfahrens und eines Übergangszeitraums zur Wohnungssuche dienen.
- 1.2 Ausnahmsweise können Wohngebäude, die der vorübergehenden Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden für die Dauer des Asylverfahrens und eines Übergangszeitraums zur Wohnungssuche dienen, zugelassen werden, wenn es sich um größere Wohngebäude handelt, die ähnlich einer zu 1.1 genannten Unterkunft betrieben werden.
- 1.3 Stellplätze und Garagen, die den zu 1.1 und 1.2 genannten Nutzungen zugeordnet sind.

### 2. Zwischennutzung der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Katastrophen- und Zivilschutz (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Solange auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Katastrophen- und Zivilschutz keine Vorhaben entsprechend dieser Zweckbestimmung errichtet werden, sind dort **Stellplätze sowie** Sport- und Spielanlage oder Gartenflächen in Zusammenhang mit den zu 1.1 und 1.2 genannten Nutzungen zulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 3.1 Im Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche durch die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.
- 3.2 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Katastrophen- und Zivilschutz darf die zulässige Grundfläche durch die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- 3.3 Die in 3.1 und 3.2 festgesetzten Obergrenzen zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche reduzieren sich entsprechend der Regelung in 6.4, wenn keine Dachbegrünung entsprechend den dort geregelten Mindestflächenmaßen erfolgt.

### 4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

- 4.1 Abweichend von § 5 Abs. 1 und Abs. 8 Nr. 1 NBauO brauchen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Flüchtlingsunterkunft **Einfriedungen** mit einer Höhe bis zu 3,50 m keinen Abstand zur Grenze zu halten.

## 5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet ist mit Geräuscheinwirkungen vorbelastet, die von den östlich (B 188) und westlich (Vor dem Celler Tor) verlaufenden Hauptverkehrsstraßen ausgehen. Westlich des Plangebiets in ca. 500 m Entfernung befindet sich zudem die Haupteisenbahnstrecke Lehrte-Celle. Weitere Lärmquellen in der näheren Umgebung sind der südwestlich vorhandene Feuerwehrwettkampf- und Bolzplatz sowie die Einrichtungen der Ortsfeuerwehr Burgdorf und der Feuerwehrtechnischen Zentrale. Mit Entwicklung der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Katastrophen- und Zivilschutz sind auch von dieser Fläche Geräuscheinwirkungen zu erwarten.

- 5.1 Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der im Plan festgesetzten **Lärmpegelbereiche** (LPB) nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989) auszubilden. Dabei ist abweichend von Tabelle 8, Abschnitt 5.2, DIN 4109 im Sondergebiet nur ein um 5 dB(A) reduziertes resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils erforderlich, z.B. LPB IV erf.  $R'_{w,res}$  35 dB(A) und LPB III erf.  $R'_{w,res}$  30 dB(A). Das in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich ermittelte resultierende Luftschalldämm-Maß für die Außenbauteile darf nicht unterschritten werden.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Lärmpegelbereichen bzw. dem resultierenden Luftschalldämm-Maß abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der tatsächlich zu erwartende Außenlärmpegel niedriger ist, als der festgesetzte Lärmpegel.

- 5.2 **Schlafräume** (auch Kinderzimmer und Wohnräume, die regelmäßig zum Schlafen genutzt werden) sind mit **schalldämmten Lüftungseinrichtungen** auszustatten, mit denen bei geöffneter Lüftung ein Gesamt-Schalldämm-Maß entsprechend der textlichen Festsetzung 5.1 erreicht wird.

Ausnahmsweise kann auf Lüftungseinrichtungen verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Nachtzeitraum vor den Fenstern des Schlafraums die nach DIN 18005 Abschnitt 7 („Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Ausgabe Juli 2002) ermittelten Beurteilungspegel von 45 dB(A) dauerhaft unterschritten werden.

- 5.3 Innerhalb der Fläche **LW** ist der vorhandene **Lärmschutzwall** zu erhalten.

## 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11) und mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21),

- 6.1 **Innerhalb der öffentlichen Grünfläche** mit der Zweckbestimmung Kompensationsfläche ist, solange der nördlich festgesetzte Fußweg nicht hergestellt wird, ein Fußweg zur direkten Anbindung des Sondergebietes an den östlich außerhalb des Plangebiets verlaufenden Fuß-/Radweg zulässig. Der Fußweg innerhalb der Grünfläche ist zurückzubauen, sobald der nördlich festgesetzte Fußweg fertiggestellt ist. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 6.2 Die Flächen für Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Feuerwehr und Bolzplatz und innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen dienen der fußläufigen Erschließung des Sondergebietes für die Anlieger, als zusätzliche Zufahrt für die Feuerwehr zu dem Sondergebiet und den Erschließungsträgern zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Feuerwehr

und Bolzplatz und innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen ist im Verlauf des im Plan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes die Errichtung eines 3 m breiten Weges (**Fußweg zwischen Sorgenser Grundweg und Sondergebiet**) zulässig.

- 6.3 Die Flächen für Leitungsrechte innerhalb des Sondergebietes sowie innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Katastrophen- und Zivilschutz dienen den Erschließungsträgern zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

## **7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 1a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und b sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

- 7.1 Die **Flächen für Anpflanzungen** von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **am südlichen und nördlichen Rand des Sondergebietes** (3 m breite Streifen) sind mit mindestens 5 unterschiedlichen Arten standortgerechter heimischer Laubgehölze aus der unten stehenden Vorschlagsliste zu bepflanzen (1-reihiger gemischter Pflanzstreifen mit einem Pflanzabstand von 1,5 m) und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis: Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen sind bauliche Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

- 7.2 Innerhalb der **Fläche für Anpflanzungen** von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **im südwestlichen Eckbereich des Sondergebietes** ist außerhalb der Flächen für Leitungsrechte eine mindestens 100 m<sup>2</sup> große Fläche mit mindestens 5 unterschiedlichen Arten standortgerechter heimischer Laubgehölze aus der unten stehenden Vorschlagsliste zu bepflanzen (gemischte Pflanzung mit 1,5 m Pflanzabstand) und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb dieser Fläche für Anpflanzungen ist darüberhinaus durch extensive Pflege (Mahd max. 1x jährlich) eine 150 m<sup>2</sup> große Fläche als halbruderale Gras- und Staudenflur zu entwickeln.

Innerhalb dieser Fläche für Anpflanzungen ist außerhalb der zuvor genannten Pflanzflächen die Herstellung einer max. 150 m<sup>2</sup> großen Entwässerungsanlage zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig. Die Entwässerungsanlage ist naturnah als bepflanztetes Becken auszuführen.

Hinweis: Außer der o.g. Nebenanlage zur Entwässerung sind weitere Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen innerhalb der Fläche für Anpflanzungen nicht zulässig.

- 7.3 **Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf** mit der Zweckbestimmung Katastrophen- und Zivilschutz ist pro 200 m<sup>2</sup> überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum aus der unten stehenden Vorschlagsliste zu pflanzen (Mindestqualität: 3 x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang, bei Anpflanzung in befestigten Flächen Mindestgröße der Baumscheibe 2,5 m x 2,5 m und Mindestvolumen des durchwurzelbaren Raumes 12 m<sup>3</sup>) und dauerhaft zu erhalten.

- 7.4 **Innerhalb des Sondergebietes und der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Katastrophen- und Zivilschutz** sind mindestens 50 % der zulässigen Grundfläche (GRZ 0,3 bzw. 0,4) als **begrünte / bepflanzte Dachfläche** herzustellen.

Sollten die begrünten Dachflächen weniger als 50 % der zulässigen Grundfläche umfassen, reduzieren sich die Obergrenzen zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (s. textliche Festsetzungen unter Nr. 3) entsprechend im Verhältnis 1:1. Die Flächenanteile, die nicht als begrünte Dachflächen hergestellt werden, sind als bepflanzte Freiflächen herzustellen; eine Versiegelung dieser Flächenanteile ist nicht zulässig.

- 7.5 Die zu 7.1, 7.2, 7.3 und 7.4 festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind vom jeweiligen Vorhabensträger spätestens in der übernächsten auf den Beginn von Baumaßnahmen folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzmaßnahmen werden den Baugrundstücken als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.
- 7.6 Die **Grünfläche** mit der Zweckbestimmung Kompensation ist mindestens zur Hälfte mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen, dabei ist ein Abstand von mindestens 2 m zu den Leitungsverläufen der Abwasserdruckrohrleitung einzuhalten. Der restliche Flächenanteil ist als halbruderaler Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Die Grünfläche wird zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft den folgenden Flächen als Sammel-Ausgleichsmaßnahme zugeordnet:
- dem Sondergebiet ein Flächenanteil von 449 m<sup>2</sup>,
  - den Verkehrsflächen ein Flächenanteil von 744 m<sup>2</sup>.
- 7.7 Von der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden **Maßnahmenfläche des städtischen Kompensationsflächenpools** (Fläche-Nr. 3988/004, Gemarkung Otze, Flur 10, Flurstück 191/1) wird zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft den folgenden Flächen im Plangebiet als Sammel-Ausgleichsfläche zugeordnet:
- den Verkehrsflächen ein Flächenanteil von 226 m<sup>2</sup>,
  - der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Katastrophen- und Zivilschutz ein Flächenanteil von 975 m<sup>2</sup>,
  - der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Bolzplatz ein Flächenanteil von 258 m<sup>2</sup>,
  - der Fläche für Versorgungsanlagen ein Flächenanteil von 118 m<sup>2</sup>.
- Der insgesamt zugeordnete Flächenanteil der externen Maßnahmenfläche von 1.577 m<sup>2</sup> ist bereits hergestellt. Es erfolgte die Entwicklung von Acker zu einer halbruderalen Gras- und Staudenflur sowie einer Strauch- und Baumhecke.

### **Hinweis der Denkmalschutzbehörde**

Sollten bei der Durchführung von Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Burgdorf sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

## Vorschlagsliste für heimische Gehölze

<p><b>Großbäume (über 25 m Höhe)</b> Acer platanoides – Spitzahorn <sup>3)</sup> Acer pseudoplatanus - Bergahorn Carpinus betulus - Hainbuche Fagus sylvatica - Rotbuche Fraxinus excelsior – Esche <sup>3)</sup> Quercus petraea - Traubeneiche Quercus robur – Stieleiche <sup>3)</sup> Salix alba - Silberweide Tilia cordata – Winterlinde <sup>3)</sup> Tilia platyphyllos - Sommerlinde Ulmus campestris (carpinifolia)- Feldulme Ulmus effusa (laevis) - Flatterulme Ulmus glabra – Bergulme</p> <p><b>Bäume (bis 25 m Höhe)</b> Acer campestre - Feldahorn Alnus glutinosa - Roterle Betula verrucosa (pendula) - Sandbirke Prunus avium – Vogelkirsche Prunus padus – Echte Traubenkirsche Sorbus aucuparia – Eberesche</p> <p><b>Großsträucher (über 4 m Höhe, z. T. baumartig)</b> Cornus sanguinea - Hartriegel Cornus mas - Kornelkirsche Corylus avellana - Haselnuß Crataegus laevigata – Zweigr. Weißdorn Crataegus monogyna – Eingr. Weißdorn Ilex aquifolium – Stechpalme <sup>1)</sup> Rhamnus frangula - Faulbaum Salix caprea - Salweide Salix fragilis - Bruchweide Salix viminalis - Korbweide Sambucus nigra - Schwarzer Holunder</p>	<p><b>Sträucher (bis 4 m Höhe)</b> Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen <sup>1)</sup> Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche Prunus spinosa - Schlehe Rhamnus catharticus – Kreuzdorn <sup>2)</sup> Rosa canina - Hundsrose Rosa corymbifera - Heckenrose Salix aurita – Ohrchenweide Salix cinerea – Grauweide Salix purpurea – Purpurweide Sambucus racemosa – Traubenholunder Viburnum opulus – Gewönl. Schneeball <sup>2)</sup></p> <p><b>Wildobstgehölze</b> Malus sylvestris – Holzapfel Pyrus communis – Wildbirne Rubus fruticosus – Brombeere Rubus idaeus – Himbeere</p>
---	--

1) Giftpflanzen, nicht in der Nähe von Spielplätzen verwenden.

2) Diese Arten sollten aus phytosanitärer Sicht nicht in der Nähe von landwirtschaftlich genutzten Flächen gepflanzt werden.

3) Bestimmte Sorten dieser Baumarten sind zur Anpflanzung innerhalb befestigter Flächen geeignet, s. Straßenbaumliste GALK (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz).

Es wird empfohlen bei der Beschaffung der Gehölze auf eine geeignete Herkunft nach dem Forstvermehrungsgesetz zu achten.

### Einsichtnahme in technische Regelwerke

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird (z.B. DIN 4109 und DIN 18005), können in der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf eingesehen werden.