

- VORENTWURF -



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3-01/1

„KRUMMACHER FELD“

- 1. ÄNDERUNG -

- MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT -

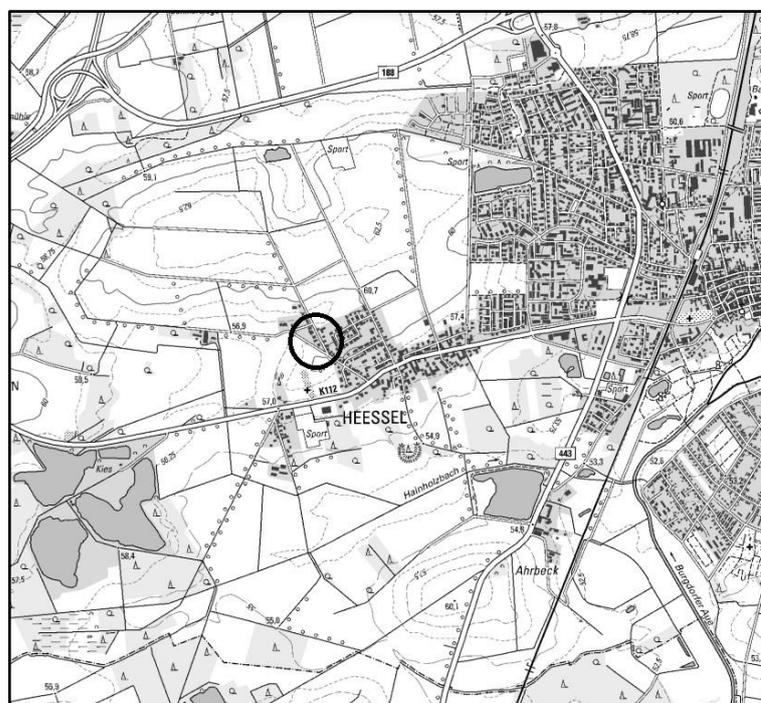
STADT BURGDORF

OT HEEßEL

- *BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG* -



REGION HANNOVER



Stand: 15.08.2017

Fassung: Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden
(§§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB))

0. Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017, S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5 vom 12.04.2012, S. 46)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 50 % überschritten werden (somit $0,35 + 0,175 = 0,525$).

1.2.2 Unterer Bezugspunkt bei der Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe ist jeweils die Oberkante der zur Erschließung des betreffenden Grundstückes notwendigen Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen an der Straßengrenze des Grundstückes. Oberer Bezugspunkt bei der Bestimmung der Höhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. die Oberkante des Dachfirstes (Firsthöhe).

1.3 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt im Sinne dieser Festsetzung als eigenes Wohngebäude.

1.4 Anschluss an Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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 m.

1.5 Außerkrafttreten von Bereichen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 3-01/1 „Krummacher Feld“, 1. Änderung, tritt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3-01 „Krummacher Feld“ in dem hier überplanten Bereich außer Kraft. Hier erhalten die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung Rechtskraft.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Nieders. Bauordnung (NBauO))

2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3-01/1 „Krummacher Feld“, Ortsteil Heeßel, Stadt Burgdorf.

2.2 Dächer

2.2.1 Wohngebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen. Die Mindestdachneigung – bezogen auf die Horizontale – muss 25° betragen. Für untergeordnete Dachflächen (z.B. Vordächer, Wintergärten) und Gründächer sind andere Dachneigungen zulässig.

2.2.2 Zur flächenhaften Dachdeckung sind nur gebrannte Tonziegel und Betondachsteine sowie Gründächer zulässig. Glänzend glasierte (mit keramischer Überzugmasse versehen), reflektierende Dachpfannen sind nicht zulässig.

2.2.3 Für die Dachpfannen sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster des Farbregisters RAL 840 HR (einschließlich Zwischentönen) halten:

2001 (rotorange)	2002 (blutorange)	3000 (feuerrot)
3002 (karminrot)	3003 (rubinrot)	3004 (purpurrot)

3005 (weinrot)	3009 (oxidrot)	3011 (braunrot)
3013 (tomatenrot)	3016 (korallenrot)	7012 (basaltgrau)
7013 (braungrau)	7015 (schiefergrau)	7016 (anthrazitgrau)
7021 (schwarzgrau)	8004 (kupferbraun)	8007 (rehbraun)
8008 (olivbraun)	8012 (rotbraun)	

2.3 Entwässerung

Das durch eine zusätzliche Versiegelung (im Zuge einer Nachverdichtung) oder die Errichtung von Ersatzneubauten anfallende Oberflächenwasser ist vollständig auf den Grundstücken zu versickern. *[TF unter Vorbehalt: hängt vom Ergebnis des Bodengutachtens ab, das aktuell erarbeitet wird.]*

III. HINWEISE

3.1 Kampfmittelbeseitigung

Im Auftrag der Stadt Burgdorf wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt, um das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover - zu benachrichtigen.

3.2 Denkmalschutz

Denkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler oder Hinweise auf Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) der Gemeinde Uetze oder einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

3.3 Artenschutz

(Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG § 44 (1))

Die Regelungen zum § 44 BNatSchG sind zu beachten.

3.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass es zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommen kann. Diese werden durch den landwirtschaftlichen Verkehr sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und von den Anwohnern zu tolerieren.

Gleiches gilt für die potentielle Haltung von Nutztieren.