

**- ENTWURF -**



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3-01/1

„KRUMMACHER FELD“

- 1. ÄNDERUNG -

- MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN -

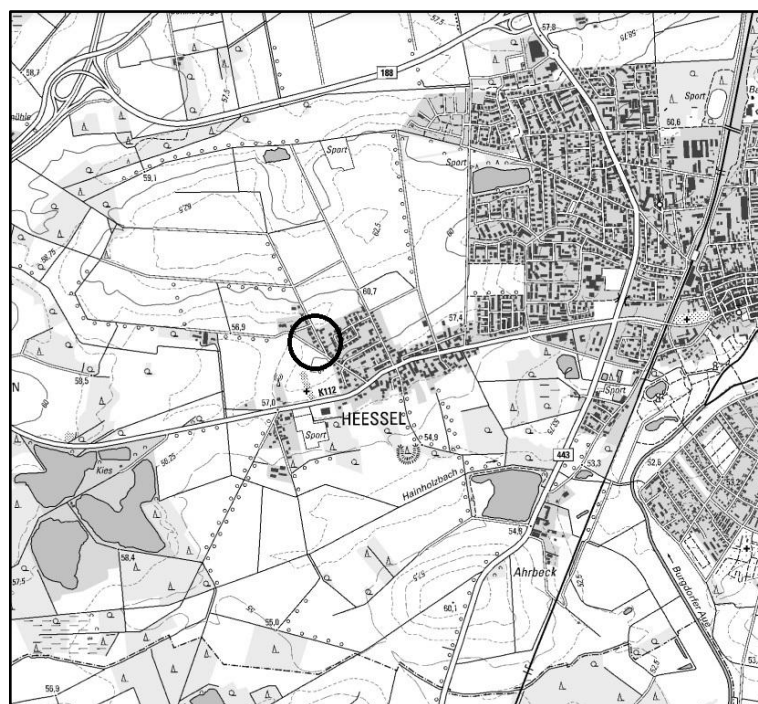
**STADT BURG DORF**

**OT HEEßEL**

- *BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG* -



## REGION HANNOVER



Stand:  
Fassung:

**14.11.2017**

**Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden  
(§§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB))**

## 0. Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- 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)

### Dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke

Folgende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke werden bei der Samtgemeinde Uchte – Bauen und Liegenschaften – zur Einsichtnahme während der Dienststunden bereitgehalten:

- Arbeitsblatt ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (ATV)
- DVGW-Regelwerk GW 125, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW)

## 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).

**1.2.3** Bei Flachdächern entspricht die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) der festgesetzten Traufhöhe (TH).

## 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)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist maximal eine Grundstückszufahrt je Wohngebäude (im Sinne der Textlichen Festsetzung 1.3) zulässig. Die maximale Breite der Zufahrt inklusive der Zuwegung beträgt 4,50 m.

## 1.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die mit „L“ gekennzeichnete Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger (Wartung und Betrieb von Versorgungsleitungen) zu belasten.

## 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

### 1.6.1 Beseitigung von Obstgehölzen

Bei der Beseitigung von Obstbäumen sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Hierbei sind nur Obstbaumhochstämme zu verwenden.

## 1.7 Außerkräfttreten 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“, - 1. Änderung -, Ortsteil Heeßel, Stadt Burgdorf.

### 2.2 Dächer

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

**2.2.2** Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Ausgenommen sind Wintergärten und Anlagen zur Solarenergienutzung sowie untergeordnete Dachflächen (z.B. Vordächer).

**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.

### 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 Stadt Burgdorf oder einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte 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).

#### 3.5 Müllentsorgung

Ein Befahren der Stichstraße „Im Paulsweg“ mit Müllfahrzeugen ist aufgrund der nicht ausreichenden Wendeanlage nicht möglich. Aus diesem Grund sind die Abfallbehälter und Wertstoffsäcke am Tag der Leerung bzw. Abholung von den Anwohnerinnen und Anwohnern selbst an der Straße „Büchenweg“ in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand bereit zu stellen.

### 3.6 Baumpflanzungen

Hinsichtlich Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Versorgungsleitungen liegen.