

## II Planinhalte und Planfestsetzungen

schmalen Grundstücken eine gewisse Flexibilität bei der Platzierung der baulichen Körper zu erhalten. Für das WA2 ist eine Überschreitung der Baugrenzen zur Sylter Straße hin nicht zulässig. Dies ergibt sich aus dem geradlinigen Verlauf der Sylter Straße und der von dort abgerückten Bebauung. Dies soll auch mit dem Neubau des Mehrfamilienhauses erhalten bleiben.

### **2.4 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im WA1 und WA2 sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf ist eine offene Bauweise festgesetzt. Somit ist eine Bebauung mit Gebäuden bis zu einer Länge von 50 m möglich. Damit sollen sich die neuen Baulichkeiten harmonisch in die städtebauliche Situation vor Ort einfügen und damit auf die Bauweise im Bebauungsplan 0-87 eingehen.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung einer Hauptfirstrichtung angegeben und verläuft parallel zur Sylter Straße. Damit wird eine Ausrichtung der Dachflächen nach Süden und somit die Nutzung von Photovoltaik und/oder Solarthermie als erneuerbare Energiequellen ermöglicht. Für die Gemeinbedarfsfläche ist zusätzlich eine um 90° gedrehte Firstrichtung zulässig, um hier auch Winkelbauten zu ermöglichen. Die Hauptfirstrichtung gilt nicht für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, da die hier anfallenden Dachflächen im Vergleich zu den Hauptanlagen zu vernachlässigen sind.

### **2.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist maximal eine Grundstückseinfahrt pro Gebäude mit Wohnungen oder anderer Hauptnutzung zulässig. Die maximale Breite der Zufahrt inklusive des Zugangs beträgt maximal 4,50 m. Auf diese Weise soll ein einheitliches Straßenbild erzeugt werden. Entlang der Sylter Straße (WA2) soll außerdem die Möglichkeit erhalten bleiben, straßenbegleitende, öffentliche Parkplätze einzurichten.

Für die Gemeinbedarfsfläche sind sowohl eine gemeinsame Zu- und Abfahrt als auch alternativ je eine Zufahrt und Abfahrt zu dem Grundstück zulässig. Dadurch soll ausreichend Flexibilität zur Gestaltung des Hol- und Bringverkehrs zur Kindertagesstätte geschaffen werden.

Um Erschließungsbeiträge für die Eigentümer der Flurstücke südlich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche zu vermeiden, werden Zufahrten und Zugänge zu der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche von den südlich angrenzenden Flurstücken ausgeschlossen.

### **2.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Gemäß Teil A.6.1 und A.6.2 der textlichen Festsetzung ist die Pflanzung mindestens eines standortheimischen Baumes festgesetzt. Das Ziel ist die Durchgrünung des Quartiers mit standortheimischen Gewächsen, die sich in die Umgebung einfügen und keine schädlichen Auswirkungen auf Flora und Fauna haben.

### **2.7 Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im Rahmen von schalltechnischen Gutachten, die durch die Stadt Burgdorf in Auftrag gegeben wurden, wurde eine Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts und 55 dB(A) tagsüber festgestellt. Die Überschreitung in den Tagesstunden beträgt etwa 3 dB, in den Nachtstunden hingegen 4,5 dB. Zum