Region Hannover

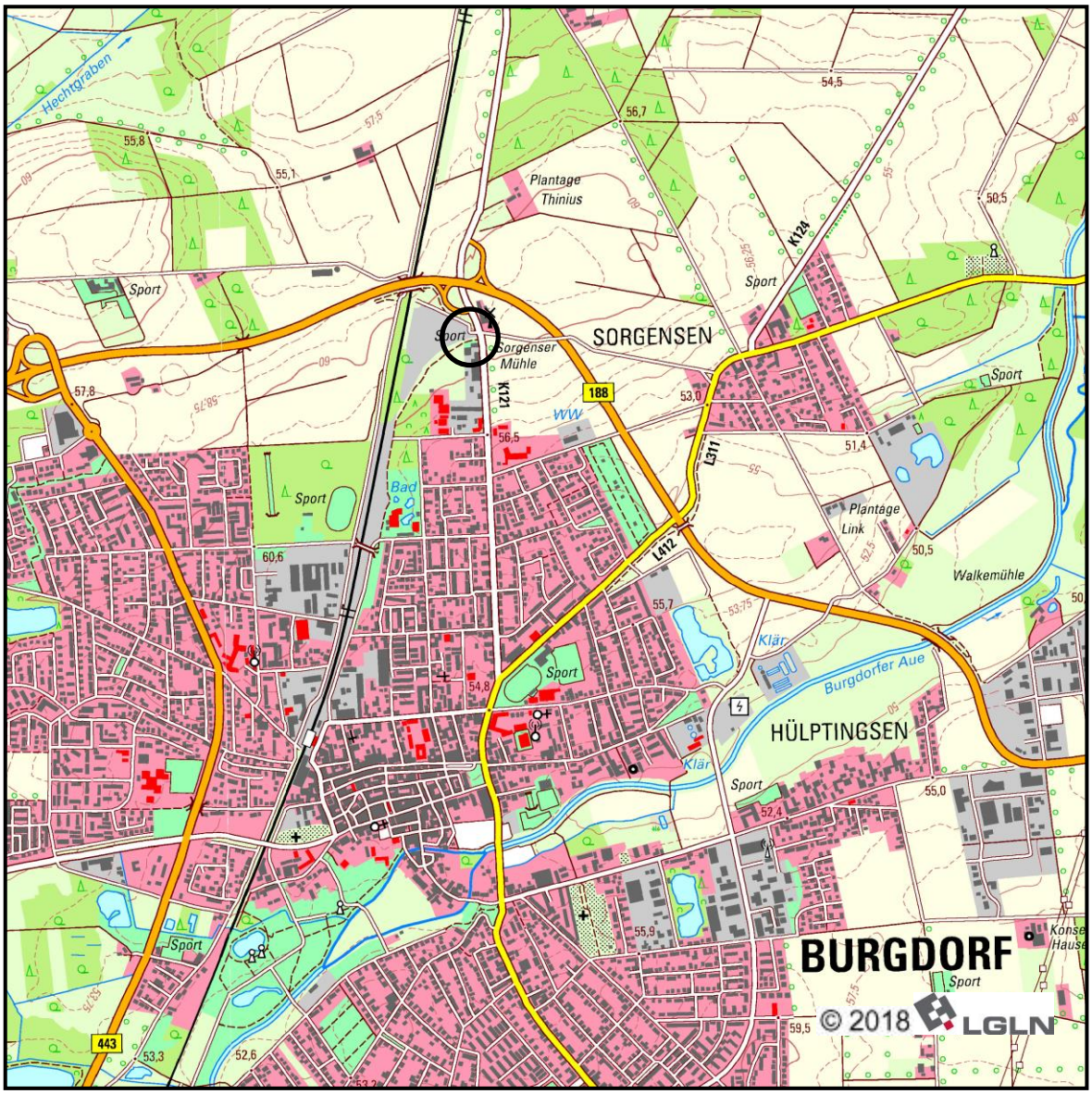
Stadt Burgdorf

Bebauungsplan Nr. 0-91

„Erweiterung Parlasca“

Vorentwurf

Übersichtskarte: M. 1 : 25.000



Ausgearbeitet:
Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs
Planungsgruppe Lärchenberg
Rühmkorffstraße 1, 30163 Hannover, Tel. 0511 / 853137, Fax 0511 / 282038
Februar 2019

Inhaltsübersicht

1. Planzeichnung

2. Planzeichenerklärung

3. Textliche Festsetzungen

4. Hinweise

Stadt Burgdorf

Bebauungsplan Nr. 0-91

"Erweiterung Parlasca"

Vorentwurf **Februar 2019**

Sorgenser Mühle

Im Radhop

Schutzgrün

Parkanlage

Maßnahmenfläche

Reithalle

GE
0,8 a
OK 69 m über NHN

GEe
0,8 a
OK 69 m über NHN

Vor dem Celler Tor K 121

Reitplatz

Schule am Wasserwerk

Kindergarten

Kindertagesstätte

Flur 1

Flur 2

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 Meter

M. 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Rechtsgrundlagen: BauNVO 1990 und PlanzV 1990, jeweils i.d. zuletzt geltenden Fassung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE — Gewerbegebiete (GE)
vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO

GEe — Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)
vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

OK — Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt als Höchstmaß
Oberkante (OK) 69 m über NHN
vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN

a — Abweichende Bauweise
vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Baugrenze
vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

GRÜNFLÄCHEN

ö — Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: siehe Planzeichnung
vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

p — Private Grünflächen Zweckbestimmung: siehe Planzeichnung
und überlagerte Festsetzungen
vgl. §§ 5 und 6 der textlichen Festsetzungen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(Flächen zum Schutz des Vorkommens der Zauneidechse)
vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
§ 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiete

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

(1) In den mit (GE) und (GEe) bezeichneten „Gewerbegebieten“ sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Nutzungen - Einzelhandelsbetriebe - gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO der Verkauf an Endverbraucher zugelassen, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion der Betriebsstätte steht, flächenmäßig untergeordnet ist und die Schwelle zur Großflächigkeit unterschreitet.

(2) In den mit (GE) und (GEe) bezeichneten „Gewerbegebieten“ sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

(3) In den mit (GE) und (GEe) bezeichneten „Gewerbegebieten“ wird die nach § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme Nr. 3 (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(4) In dem mit (GEe) bezeichneten „Gewerbegebiet“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nur gewerbliche Nutzungen i.S.d. § 6 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung: Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

(1) In den mit (GE) und (GEe) bezeichneten „Gewerbegebieten“ darf gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO die „Oberkante (OK)“ baulicher Anlagen an ihrer höchsten Stelle die festgesetzte Höhe von 69 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

(2) Technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Abweichende Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten „abweichenden Bauweise (a)“ gilt die „offene Bauweise (o)“, mit der Maßgabe, dass die Errichtung von Gebäuden, deren Gebäudelängen 50 m überschreiten, zulässig ist.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Außerhalb der „überbaubaren Grundstücksflächen“ ist im Bereich zwischen den „Grünflächen“ und den „Baugrenzen“ die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Ausgenommen davon ist die Errichtung von Feuerwehrumfahrten und Einfriedungen. Dabei ist zu beachten, dass der Wurzelraum vorhandener bzw. versetzter Gehölze zu schützen ist.

§ 5 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

(1) Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten „öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage“ ist eine Zuwegung zu rückwärtigen Grundstücken zulässig.

(2) Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten „privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Schutzgrün“ sind jegliche Versiegelungen durch bauliche Anlagen unzulässig. Die Fläche ist dauerhaft zu begrünen und als Lebensraum für die Zauneidechse vorzuhalten.

(3) Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten „privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen: Maßnahmenfläche“ sind die festgesetzten „Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ umzusetzen (vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen).

(4) Die „öffentlichen und privaten Grünflächen“ dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts (Schutz des Zauneidechsenvorkommens) sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

§ 6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b sowie § 1a Abs. 3 BauGB)

(1) Die bestehende Baumhecke auf der Grenze der Flurstücke 165/76 und 165/45, Flur 1, Gemarkung Burgdorf ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf den Stock zu setzen und in den Bereich der "privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Maßnahmenflächen" zu versetzten, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

(2) Die „private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen: Maßnahmenfläche", die mit „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" überlagert ist, dient gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts (Schutz des Zauneidechsenvorkommens) sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

§ 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 1a Abs. 3 BauGB)

(1) Das innerhalb der „Gewerbegebiete (GE) und (GEe)" von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Plangebiet auf den jeweiligen Grundstücksflächen zurückzuhalten, soweit wie möglich über die belebte Bodenzone zu versickern und darf nur gedrosselt mit max. 2 l/Sek./ha über den öffentlichen Regenwasserkanal in den nächst gelegenen Vorfluter abgeleitet werden.

(2) Die „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Natur- und Wasserhaushalts.

HINWEISE

1. Heckenumsetzung

Die Umsetzung der bestehenden Baumhecke auf der Grenze der Flurstücke 165/76 und 165/45, Flur 1, Gemarkung Burgdorf, ist entsprechend der Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG der Region Hannover vom 14.01.2019, bis zum 28.02.2019 befristet. Sofern die Umsetzung der Baumhecke bis zum 28.02.2019 nicht erfolgt ist, ist erneut ein Antrag auf Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG zu stellen.

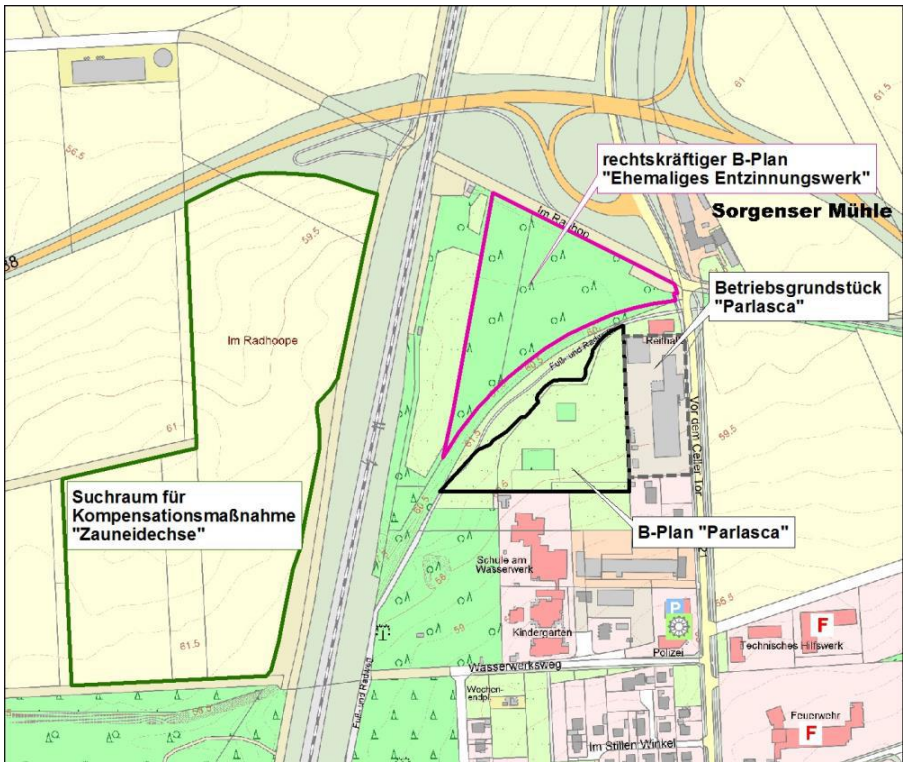
2. Gehölzentfernung

Die Baufeldfreiräumung von Gehölzen darf nicht im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres erfolgen. Abweichungen hiervon sind nur sehr eingeschränkt unter Beachtung artenschutzrechtlicher Regelungen möglich. Die Untere Naturschutzbehörde der Region Hannover ist in solchen Fällen zu beteiligen. Die artenschutzrechtlichen Belange nach §§ 39 und 44 ff. BNatSchG sind grundsätzlich zu beachten.

3. Ersatzlebensraum für Zauneidechsen

Der Ersatzlebensraum für Zauneidechsen befindet sich auf Flächen der Stadt Burgdorf in einem Umkreis von 500 m, bezogen auf das Flurstück 165/45, Flur 1, Gemarkung Burgdorf. Auf den Flächen ist ein Ersatzlebensraum für Zauneidechsen in einer Größe von ca. 1.268 m^2 bis zum 31.12.2020 herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Durchführung bzw. Sicherung des Ersatzlebensraumes für Zauneidechsen wird von der Stadt Burgdorf sichergestellt.

Abb. 8: Suchraum Kompensationsfläche



4. Externe Ausgleichsflächen

Die externen Ausgleichsflächen für den Biotopverlust werden im Rahmen des Kompensationspools der Stadt Burgdorf nachgewiesen (12.187 Werteinheiten). Die Durchführung bzw. Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird von der Stadt Burgdorf sichergestellt.

5. Wasserrechtliche Bestimmungen

Der gesamte Planbereich befindet sich innerhalb der für das Wasserwerk Burgdorf beantragten Wasserschutzzone IIIa. Versickerungsanlagen (vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen) sind in Anlehnung an bestehende Schutzgebietsverordnungen auszuführen. Des Weiteren sind die sich aus dem Antragsverfahren zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes „Radhop“ ergebenden Anforderungen zum Schutz des Grundwassers zu berücksichtigen.

6. Bodendenkmale

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetztes (NDSchG) meldepflichtig. Die Meldung ist zu richten an die Stadt Burgdorf, Untere Denkmalschutzbehörde, Vor dem Hannoverschen Tor 27, 31303 Burgdorf.

7. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück 165/76, Flur 1, Gemarkung Burgdorf eine Verdachtsfläche mit der Nr. 253.002.50.20.0200 i.S.d. § 2 Abs. 4 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf dieser Fläche ist daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.