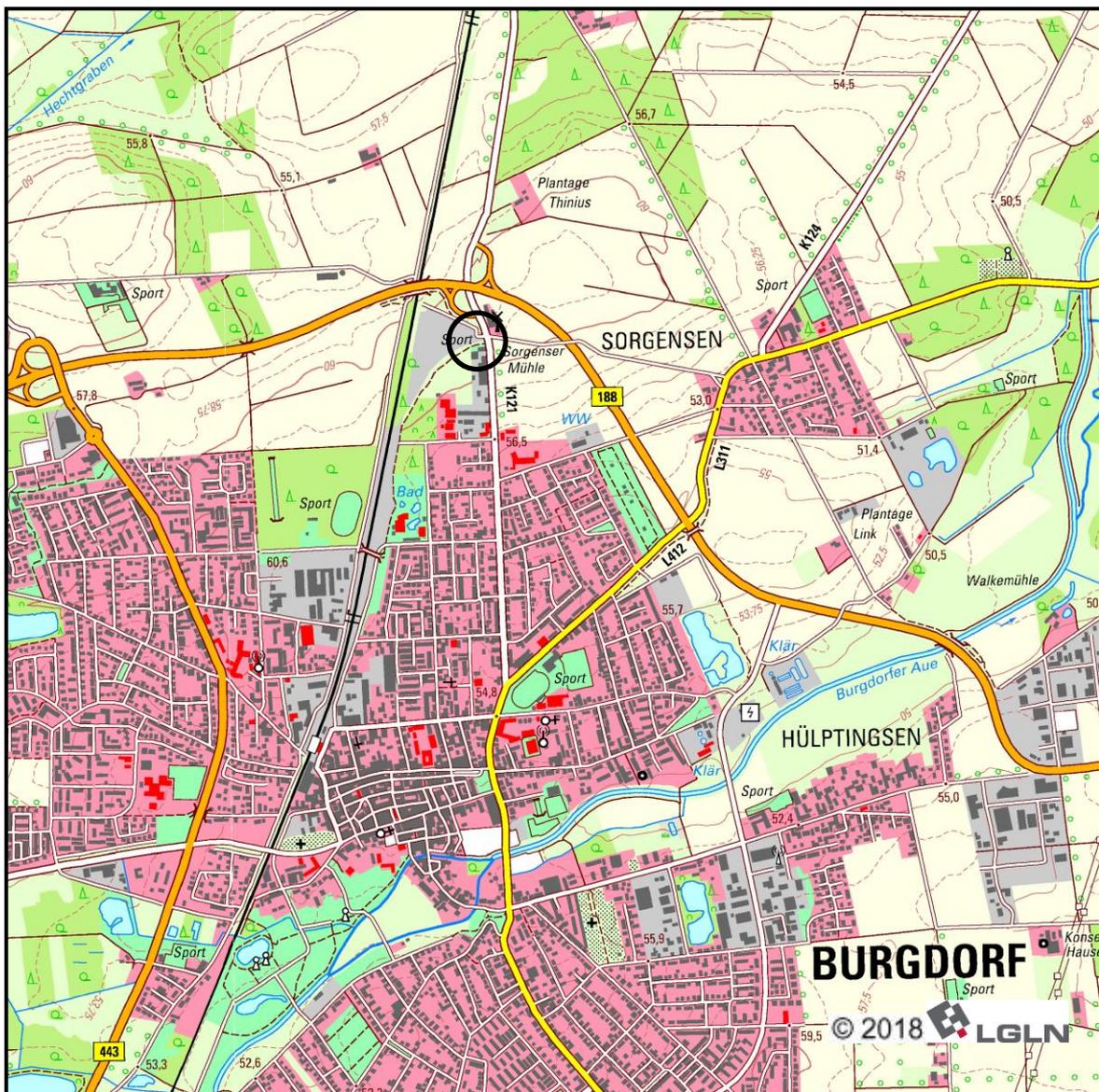


Region Hannover
Stadt Burgdorf
Bebauungsplan Nr. 0-91
„Erweiterung Parlasca“

Entwurf

Übersichtskarte: M. 1 : 25.000



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

Inhaltsübersicht

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen
4. Hinweise

Stadt Burgdorf Bebauungsplan Nr. 0-91 "Erweiterung Parlasca"

Entwurf März 2019



Maßnahmenfläche 2

Parkanlage

Reithalle

Maßnahmenfläche 1

Flur 1

Maßnahmenfläche 3

Reitplatz

Flur 2

Vor dem Keller Tor K 121

GE	
0,8	a
OK 69 m über NHN	

GEe	
0,8	a
OK 69 m über NHN	



M. 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiete (GE)
vgl. §§ 1 und 2 der textlichen Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO



Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)
vgl. §§ 1 und 2 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. § 3 der textlichen Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN

a

Abweichende Bauweise
vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



Baugrenze
vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Parkanlage
vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen

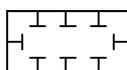
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



**Private Grünflächen Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche 1
und überlagerte Festsetzungen**
vgl. §§ 6 und 8 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. § 8 der textlichen Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB



Erhaltung von Bäumen
vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiete

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO und § 1 Abs. 5 und Abs. 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 eindeutigen 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 Schallschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Für die mit (GE) und (GEe) festgesetzten „Gewerbegebiete“ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor Schallimmissionen festgesetzt, dass Büro und Aufenthaltsräume nur auf der lärmabgewandten Ostseite der Gebäude angeordnet werden dürfen.
- (2) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass dieser Schutz aufgrund von Abschirmungen durch vorgelagerte Gebäude nicht erforderlich ist.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung: Höhe der baulichen Anlagen

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

§ 4 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.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Außerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzten „überbaubaren Grundstücksflächen“ ist in den Bereichen zwischen den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Maßnahmenflächen 1 und 2) sowie 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 Einfriedungen. Dabei ist zu beachten, dass der Wurzelraum vorhandener bzw. versetzter Gehölze zu schützen ist.

§ 6 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“ sind die Flächen zu begrünen; eine Zuwegung zu rückwärtigen Grundstücken ist zulässig.
- (2) Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten „privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche 1“ sind die festgesetzten „Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ umzusetzen (vgl. § 8 der textlichen Festsetzungen).
- (3) Die „öffentliche Grünfläche“ und die „private Grünfläche“ dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts (Schutz des Zauneidechsenvorkommens) sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

§ 7 Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

- (1) Der im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen ist der Baum nach DIN 18920 zu sichern.
- (2) Die Festsetzung zur „Erhaltung von Bäumen“ dient gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

§ 8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche 1 - 3)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a+b i.V.m. § 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: Maßnahmenfläche 1“ mit der überlagerten Festsetzung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zu versetzen (vgl. Hinweise Nr. 1 und Nr. 3).
- (2) Innerhalb der „Maßnahmenfläche 1“ sind die Gehölze der versetzten Baumhecke dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Die Baumhecke ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Lebensraum für die Zauneidechse vorzuhalten.
- (3) Innerhalb der „Maßnahmenfläche 2“ sind jegliche Versiegelungen durch bauliche Anlagen unzulässig. Die Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durch eine 1-2-malige jährliche Mahd zu einer Gras- und Staudenflur zu entwickeln und als Lebensraum für die Zauneidechse vorzuhalten.
- (4) Innerhalb der „Maßnahmenfläche 3“ sind jegliche Versiegelungen durch bauliche Anlagen unzulässig. Die Fläche ist dauerhaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als mesophiles Grünland zu erhalten.
- (5) Die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Maßnahmenfläche 1 - 3) dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts (Schutz des Zauneidechsenvorkommens) sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 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 auf den jeweiligen Grundstücksflächen zurückzuhalten, soweit wie möglich über die belebte Bodenzone zu versickern und darf nur gedrosselt mit max. 2 l/Sek. über den öffentlichen Regenwasserkanal in das östlich gelegene Versickerungsbecken abgeleitet werden. Der Bau von Rigolen, Sickerschächten und dergleichen ist unzulässig.

- (2) Die unter (1) festgesetzte Drosselung auf max. 2 l/Sek. ist nicht für die bereits bebauten und erschlossenen Grundstücke (Flurstücke 165/74 und 165/76) anzuwenden.
- (3) Ausnahmen von der unter (1) festgesetzte Drosselung auf max. 2 l/Sek. können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB nach Maßgaben des Betreibers der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage zugelassen werden.
- (4) 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. DIN 18920 / Baumpflanzungen

Die in Bezug genommene Norm DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist im Beuth Verlag, Berlin erschienen und wird in der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf, Vor dem Hannoverschen Tor 27, 31303 Burgdorf dauerhaft zu Einsicht bereitgehalten.

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen, auch auf privaten Flächen, ist die Einhaltung des DVGW-Regelwerks GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten, sofern diese Baumpflanzungen im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

3. 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.

4. 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. 1.300 m² bis zum 31.12.2020 herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Durchführung bzw. Sicherung des Ersatzlebensraumes für Zauneidechsen wird von der Stadt Burgdorf sichergestellt.

5. Externe Ausgleichsflächen

Die externen Ausgleichsflächen für den Biotopverlust befinden sich auf dem Flurstück Nr. 89/26, Flur 9, Gemarkung Burgdorf (Kompensationsfläche 3993/011 des Burgdorfer Kompensationsflächenkatasters) und werden im Rahmen des Kompensationspools der Stadt Burgdorf nachgewiesen (10.943 Werteinheiten vgl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht). Die Durchführung bzw. Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird von der Stadt Burgdorf sichergestellt.

6. Trinkwassergewinnung

Der gesamte Planbereich befindet sich innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes für das Wasserwerk Burgdorf. Versickerungsanlagen (vgl. § 9 der textlichen Festsetzungen) sollten in Anlehnung an bestehende Schutzgebietsverordnungen ausgeführt werden. Diesbezüglich sollte der Betreiber des Wasserwerks kontaktiert werden.

7. Bodendenkmale

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

8. 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.