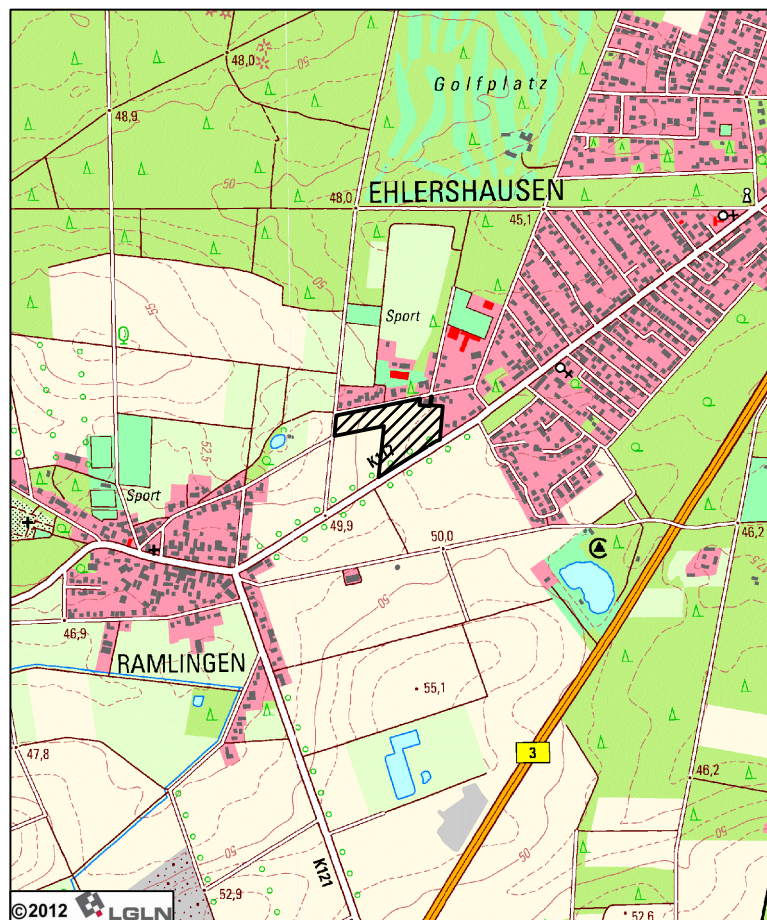


Lage des Plangebiets



Stadt Burgdorf

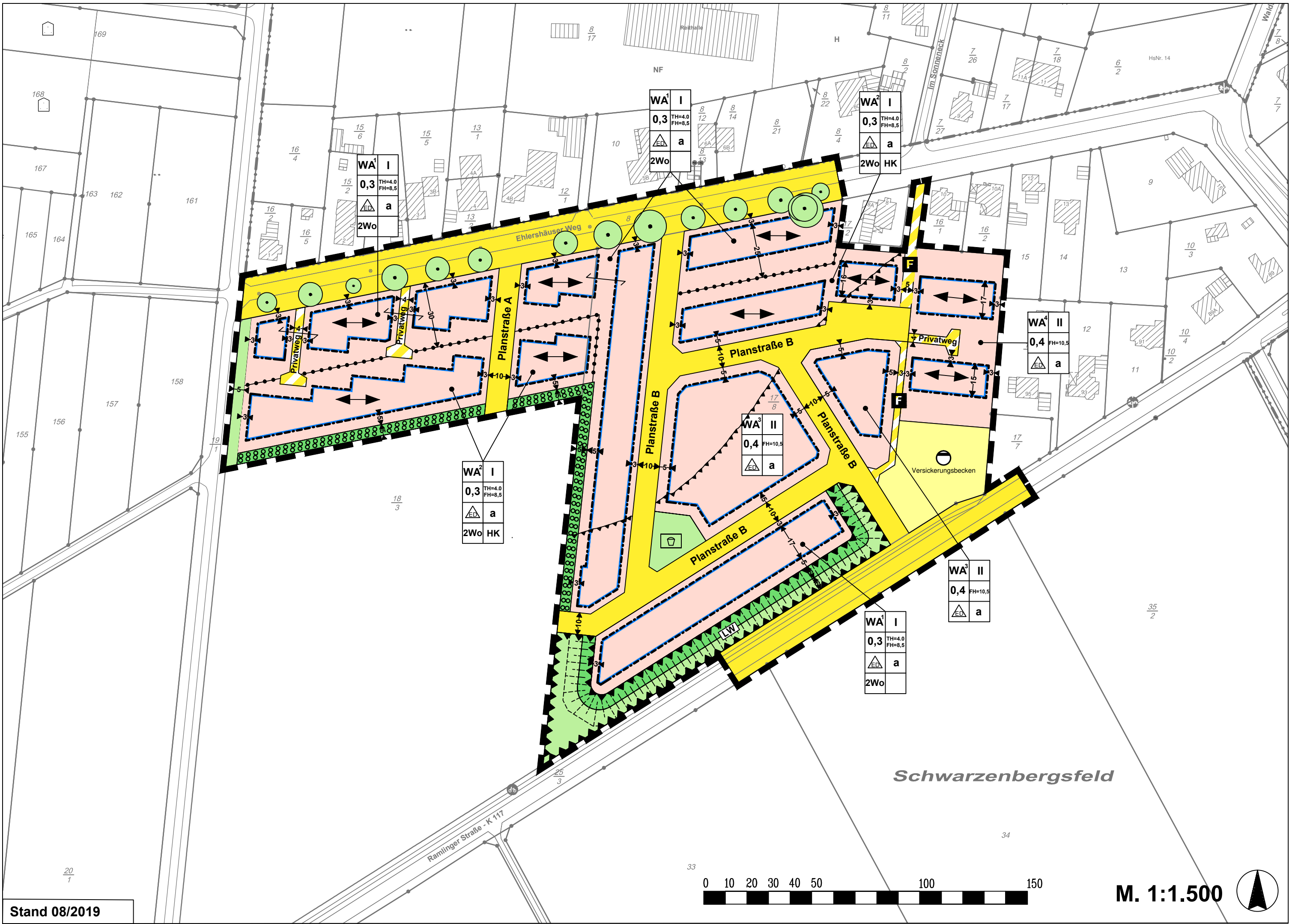
Bebauungsplan Nr. 2-16

"Ehlershäuser Weg"

mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf

Datum: 28.08.2019



Stand 08/2019

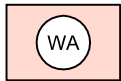


M. 1:1.500



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

TH=4,0 Traufhöhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß

FH=7,5 Firsthöhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß

HK Hüllkurve (s. Abbildung)
(siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

a abweichende Bauweise



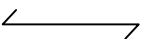
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Hauptfirstrichtung



Baugrenze



Zugehörigkeitshaken

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



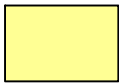
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung



Fußweg

Privatweg Privatweg

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung



Abwasser / Versickerungsbecken

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche

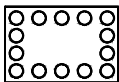


Private Grünfläche



Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

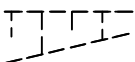


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
(siehe textliche Festsetzung Nr. 9.2)



Bindung für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen



Flächen für Aufschüttung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
(siehe textliche Festsetzung Nr.10.1)



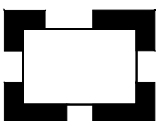
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)- hier : Lärmschutzwall
(siehe textliche Festsetzung Nr. 10.1)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(siehe. textliche Festsetzung Nr. 10.2)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

A Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB (Stand: 28.08.2019)

1 Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen grundsätzlich ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und/oder Firsthöhen als Maximalwerte (siehe Nutzungsschablone).

2.2 Als untere Bezugsebene für die Trauf- und Firsthöhe gilt die endgültige Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks (Straßenseite, von der die Erschließung erfolgt). Für Grundstücke mit mehreren Straßenseiten gilt die gemittelte Höhe gemäß der v.g. Definition.

Oberer Bezugspunkt bei der Bestimmung der maximalen Höhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. der höchste Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage (Firsthöhe). Schornsteine und Antennen dürfen die maximale Firsthöhe überschreiten. Bei Gebäuden mit Krüppelwalmdächern ist die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe an zwei gegenüberliegenden Gebäudeseiten zulässig.

2.3 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im WA2 wird zusätzlich zur Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe durch eine Hüllkurve festgesetzt (siehe „WA2 - Hüllkurve: Schnitt in Nord-Süd-Richtung“ in der Planzeichenerklärung). Die Hüllkurve verläuft von der jeweils nördlichen Baugrenze bis zur südlichen Baugebietsgrenze; ihre Festsetzung gilt im Sinne von Höchstmaßen auf der gesamten Gebäudelänge. Bauliche Anlagen dürfen diese Festsetzungen nicht überschreiten. Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Gebäudeteile wie bspw. Dachgauben, sofern die Überschreitung parallel zur festgesetzten Hauptfirstrichtung (WA2) maximal auf 1,50 m Breite und maximal um 1 m Höhe erfolgt.

3 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Einzelhäusern und Doppelhaushälften wird auf 2 Wohnungen begrenzt.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen und Garagen in einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. 1,5 m zu den Privatwegen zu errichten (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Zu den öffentlichen Verkehrswegen zählen auch Fußwege.

4.2 Die nicht überbaubaren Flächen zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Baugrenze sind gemäß den Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften § 4 zu gestalten.

5 Bauweise, Stellung baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind Gebäudelängen von bis zu 25 m. Eine einseitige Grenzbebauung ist zulässig. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung. In den Gebäudelängen sind sowohl die Hauptgebäude, als auch die an die Hauptgebäude angebauten Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, mit einzubeziehen. Ebenso sind auch angebaute Garagen und Carports nach § 12 BauNVO auf die Gebäudelänge anzurechnen.

Von den Hauptgebäuden um mind. 1,00 m abgesetzte Anlagen sind nicht mitzurechnen.

6 Anschluss an Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA4 ist maximal eine Grundstückszufahrt pro Gebäude mit Wohnungen oder anderer Hauptnutzung zulässig. Die maximale Breite der Zufahrt inklusive des Zugangs beträgt 4,50 Meter.

7 Führung von Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen jeglicher Art sind unterirdisch zu verlegen.

8 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser, § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Im Plangebiet ist das auf den Baugrundstücken bzw. privaten Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser von öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist in das festgesetzte Versickerungsbecken abzuleiten und dort zu versickern. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere die Versagungsgründe gemäß § 12 WHG, bleiben hiervon unberührt.

9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.1 In den Baugebieten ist je Baugrundstück die Pflanzung von mindestens einem standortheimischen Gehölz (siehe Festsetzung 9.3 Pflanzliste für standortheimische Gehölze) festgesetzt:

- ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (3mal verpflanzt) mit einem Stammumfang von 12-14 cm in 1 m Höhe (als Heister: 3mal verpflanzt mit mind. 250-300cm Höhe) (siehe Festsetzung 8.4.1 und 8.4.2) oder
- ein Hochstamm-Obstbaum (3mal verpflanzt) mit einem Stammumfang von 10-12 cm in 1 m Höhe (siehe Festsetzung 8.4.3)

Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Herstellung des Hauptgebäudes umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.2 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (textl. Festsetzung Nr. 10.1) sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. (siehe Festsetzung 9.3 Pflanzliste für standortheimische Gehölze).

Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Herstellung des Hauptgebäudes umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind auf die Festsetzung 9.1 anrechenbar.

9.3 Pflanzliste für standortheimische Gehölze:

9.3.1 Großbäume (über 25 m Höhe)

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Populus nigra - Schwarzpappel
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silberweide
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus campestris (carpinifolia)- Feldulme
Ulmus effusa - Flatterulme
Ulmus glabra – Bergulme

9.3.2 Bäume (bis 25 m Höhe)

Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Roterle
Betula pendula - Sandbirke
Populus tremula - Zitterpappel
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Echte Traubenkirsche
Sorbus aucuparia – Eberesche

9.3.3 Obstbäume

Grahams Jubiläumsapfel
Jakob Lebel (Apfel)
Kaiser Wilhelm (Apfel)
Prinz Albrecht (Apfel)
Rote Sternrenette (Apfel)
Gute Luise (Birne)
Clapps Liebling (Birne)
Gellerts Butterbirne

Köstliche aus Chameux (Birne)
Große Schwarze Knorpelkirsche
Büttners Rote Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche

9.3.4 Großsträucher (über 4 m Höhe, z. T. baumartig)

Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus laevigata – Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn
Ilex aquifolium - Stechpalme
Rhamnus frangula - Faulbaum
Salix caprea - Salweide
Salix fragilis - Bruchweide
Salix viminalis - Korbweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

9.3.5 Sträucher (bis 4 m Höhe)

Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen 3)
Hippophae rhamnoides – Sanddorn 4)
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharticus – Kreuzdorn 3)
Rosa canina - Hundsrose
Rosa coymbifera - Heckenrose
Salix aurita – Ohrchenweide
Salix cinerea - Grauweide
Salix purpurea - Purpurweide
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball 3)

9.3.6 Wildobstgehölze

Malus sylvestris - Holzapfel
Pyrus communis - Wildbirne
Rubus fruticosus - Brombeere
Rubus idaeus - Himbeere

9.3.7 Rankende Gehölze

Clematis vitalba – Gemeine Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt

10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

10.1 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein 3 m hoher Lärmschutzwall zu errichten und vor Baubeginn der baulichen Anlagen im Plangebiet durch die Stadt Burgdorf herzustellen. Der Lärmschutzwall ist entsprechend der Festsetzungen unter 9.2 zu bepflanzen.

10.2 Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete nachts bis zu einem Abstand von 110 m vom Rand der K 117 um bis zu 5 dB(A) durch den Verkehrslärm der K 117 ist für die in dem Bereich liegenden Wohnbauflächen passiver Schallschutz vorzusehen.

Bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen. Für die der K117 abgewandten Seiten von Gebäuden sind in Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, keine passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erforderlich.

11 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume entlang des Ehlershäuser Weges sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen.

B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) werden die nachfolgenden Bauvorschriften erlassen. Es gelten die Bestimmungen der NBauO in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem des Bebauungsplans Nr. 2-16 „Ehlershäuser Weg“ der Stadt Burgdorf.

§ 2 Dachgestaltung

2.1 Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich (nicht farblich changierend) einzudecken.

2.2 Dachform und Dachneigung:

In den Wohngebieten sind folgende Dachformen und –neigungen zulässig:

- gleichschenkliges Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 35° bis 50°
- Spiegelsymmetrisches Zeltdach mit einer Dachneigung von 10° bis 20°

2.3 Dachfarben:

Als Farbtöne für die Dacheindeckung sind in allen Baugebieten Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster des Farbregisters RAL 840 HR (einschließlich Zwischentönen) halten:

Orange (von RAL 2000 Gelborange bis RAL 2004 Reinorange)

Rot (von RAL 3000 Feuerrot bis RAL 3011 Braunrot),

Braun (von RAL 8003 Lehm Braun bis RAL 8025 Blassbraun),

Grau (RAL 7011 Eisengrau bis RAL 7026 Granitgrau) oder

Schwarz (RAL 9004, 9005, 9011 und 9017).

Ausgenommen von der Vorschrift zur Dachfarbe sind Wintergärten und Dachbegrünungen (Grasdächer) sowie untergeordnete Dachflächen (z.B. Vordächer).

2.4 Dacheindeckung:

In allen Baugebieten sind glänzend glasierte (z.B. mit keramischem Überzug versehene) und sonstige reflektierende Dacheindeckungen unzulässig. Ausgenommen sind Wintergärten und Anlagen zur Solarenergienutzung sowie untergeordnete Dachflächen (z. B. Vordächer).

2.5 Dachgauben:

Die Gesamtlänge von Gauben darf auf einer Dachseite höchstens 50 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen.

§ 3 Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich zulässig als

- lebende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,40 m über der angrenzenden Verkehrsfläche oder
- sichtdurchlässige Einfriedungen in Metall- oder Holzoptik bis zu einer Höhe von 1,20 m.

Bezugspunkt für die Höhenbemessung ist die Oberkante der fertig ausgebauten, angrenzenden Verkehrsfläche. Eine Kombination der verschiedenen Einfriedungen ist zulässig, sofern die entsprechenden Maximalhöhen, ausgehend von der angrenzenden Verkehrsfläche, eingehalten werden.

§ 4 Gestaltung der Vorgärten

Vorgärten (nicht überbaubare Fläche zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Baugrenze) sind bis auf den Anteil der notwendigen Geh- und Fahrflächen (siehe textliche Festsetzung 6) vollflächig mit bodenbedeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

5.1 Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den vorgenannten Anforderungen entspricht.

5.2 Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten

Die örtlichen Bauvorschriften treten mit der Bekanntmachung des Bebauungsplan 2-16 „Ehlershäuser Weg“ in Kraft.

C Hinweise:

1 Einsichtnahme in technische Regelwerke:

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird (z.B. RAL-Farbmuster), können in der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf eingesehen werden.

2 Hinweise zur Niederschlagsbeseitigung:

Der Bau einer Regenwasserkanalisation ist für die Entwässerung der Wohngebiete nicht vorgesehen. Das auf den Baugrundstücken und privaten Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

3 Abfallentsorgung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Privatweg) sowie die Planstraße A werden von den Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren. Die Anwohner dieser Straßen müssen ihre Abfallsäcke/-behälter zur Abholung an den Ehlershäuser Weg bzw. die Planstraße B transportieren.

4 Brandschutz

Für Gebäude mit Aufenthaltsräumen mit einer Fußbodenhöhe über 7,20 Metern über der Oberkante des Geländes der Anleiterfläche wird die Anlage eines zweiten baulichen Rettungswegs erforderlich.

5 Archäologie

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Burgdorf sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie-, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6 Artenschutz

Um eine Gefährdung der Wiesenschafstelze (Bodenbrüter) zu verhindern, ist die Baufeldvorbereitung bzw. -räumung außerhalb der Brutzeit zu terminieren. Die Brutzeit der Wiesenschafstelze liegt in der Zeit vom 01.03. bis 31.07. eines Jahres.

Für den Baum- und Gebüschbestand am Ehlershäuser Weg und an der Ramlinger Straße gilt, dass Gehölze gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG generell nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. gefällt oder gerodet werden dürfen.