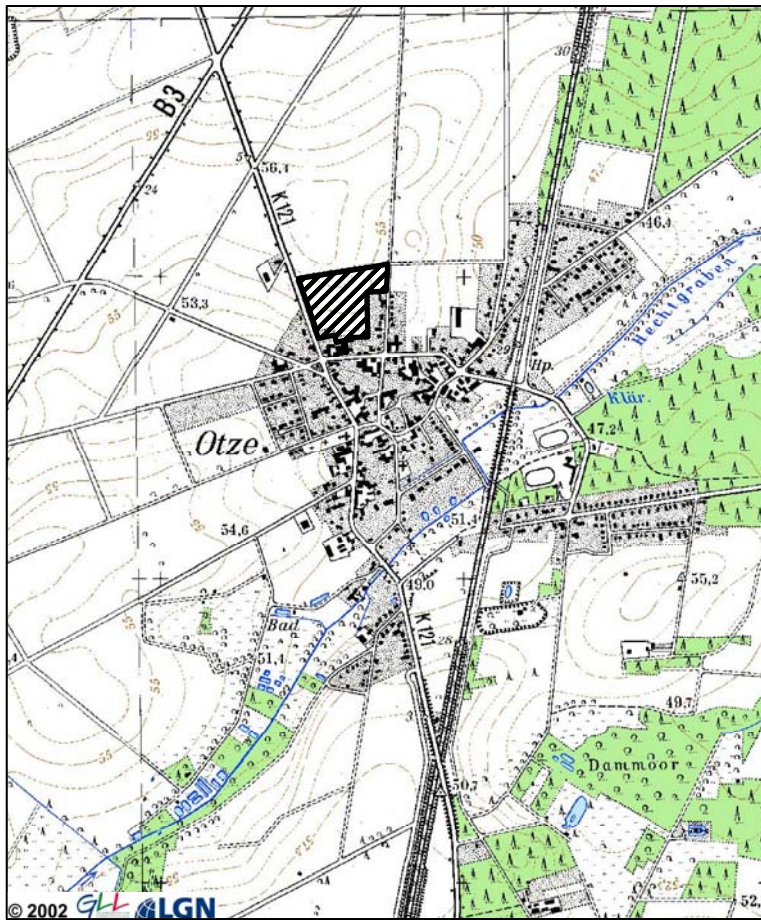


Lage des Planbereichs



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- u. Katasterverwaltung

Stadt Burgdorf

Ortsteil Otze

Bebauungsplan Nr. 5-12

"Nördlich Worthstraße"

Entwurf

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

TH=3,5 Traufhöhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß
ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche

FH=9,0 Firsthöhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß
ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche

Bauweise, Baugrenzen

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



nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

— — - — Baugrenze

↔ Firstrichtung

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

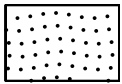
Flächen für Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünfläche



Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Kompensationsfläche



Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Aktionsfläche

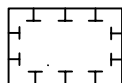


Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Begehrbarer Grünzug

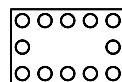


Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Grünlandnutzung

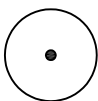
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



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



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



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

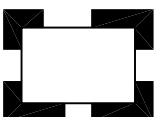
Sonstige Planzeichen



Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser



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



Geltungsbereich des Bebauungsplans
(§ 9 Abs.7 BauGB)

A. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1- 4 ist gemäß § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 5 BauNVO genannte ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstellen) unzulässig.

2.0. Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Die Überschreitung der festgesetzten GRZ ist für die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen um maximal 50% zulässig.

2.2. Unterer Bezugspunkt bei der Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt bei der Bestimmung der Höhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. die Oberkante des Dachfirstes (Firsthöhe).

3.0. Überbaubare Grundstücksfläche, § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1. Die festgesetzten Baugrenzen können gemäß § 23 (3) BauNVO für untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, überdachte Terrassen, Erker und Wintergärten auf maximal 35% der Fassadenlänge um maximal 1,00 Meter überschritten werden.

3.2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind gemäß § 23 (5) BauNVO und § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und zusätzlich in einer daran angrenzenden, maximal 1,00 Meter tiefen Zone zulässig. Abweichend davon können im WA 1, und WA 2 und WA 4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn ihre Grundfläche unter 10 qm und ihre Höhe unter 2,50 Meter (Bezugspunkte analog zu planungsrechtlicher Festsetzung 2.2.) beträgt sowie ein Abstand von mindestens 2 Metern zu angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und festgesetzten (öffentlichen wie privaten) Grünflächen eingehalten wird. Dies gilt auch für die unmittelbar an die östliche und südliche Plangebietsgrenze angrenzenden rückwärtigen Bereiche des WA 3.

4.0. Anschluss an Verkehrsflächen, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten ist maximal eine Grundstückszufahrt pro Gebäude (im Sinne der NBauO) mit Wohnungen oder anderer Hauptnutzung zulässig. Die maximale Breite der Zufahrt inklusive der Zuwegung beträgt 4,50 Meter.

5.0 Grünflächen, § 9 (1) Nr. 15 BauGB

5.1. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aktionsfläche“ ist das zeitweise Aufstellen von dem Kinderspiel dienenden Anlagen (z.B. Hüpfburgen) zulässig.

5.2. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünlandnutzung“ ist die Nutzung auch als Weidefläche zulässig.

6.0. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 BauGB

6.1. Die Kompensationsfläche K 1 ist als naturnaher Gehölz- und Grünlandstreifen anzulegen. Auf 40% der Fläche sind standortgerechte Gehölzpflanzungen vorzunehmen.

6.2. Die Kompensationsfläche K 2 ist als Obstwiese mit alten Obstsorten als Hochstämme anzulegen. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage einer Versickerungsmulde zulässig.

6.3. In den Kompensationsflächen K 1 und K 2 sind nur Baum- und Straucharten aus der Pflanzliste (Hinweis 3) zu verwenden. Die gehölzfreien Flächen sind als Sukzessionsflächen extensives Grünland mit gelegentlicher Bedarfsmäh maximal zwei Mähgängen pro Jahr zu entwickeln.

6.4. Den Straßenverkehrsflächen wird zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft ein Flächenanteil in Höhe von 3.100 qm auf der Kompensationsfläche 1 zugeordnet.

6.5. Den Flächen des allgemeinen Wohngebiets WA 4 wird zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft das Anpflanzen einer dreireihigen Hecke (s. Festsetzung 8) sowie ein Flächenanteil in Höhe von 1.085 qm auf der Kompensationsfläche 1 zugeordnet.

7.0. Vorkehrungen zum Lärmschutz, § 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 2a BauGB

7.1. In allen den Baugebieten sind in den durch Zackenlinie bezeichneten Bereichen für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Grundsätzlich sind im gesamten Plangebiet die Lärmpegelbereiche II bis IV maßgeblich; Im Plan sind die Fassaden festgesetzt, für die der Lärmpegelbereich 3 maßgeblich sind; nach DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) sind hier zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 sowie Tabelle 8 (Zeilen 2, 3 und 4) und Tabelle 9 einzuhalten.

7.2. Die im Plan festgesetzten Bereiche gelten ab dem ersten Obergeschoss; im Erdgeschoss gelten sie im WA 1 nur für die der Burgdorfer Straße unmittelbar zugewandten Fassaden sowie im WA 2 nur auf dem nördlichsten Grundstück für die West- und Nordfassade. Es gelten die geschossweise ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß der Kartendarstellungen im Anhang der Begründung (s.a. Hinweis 1).

7.3. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist mit Gebäuden ein Abstand von mindestens 7,50 Metern zur südlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.

8.0. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) Nr. 25 BauGB

8.1. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der gesamten Länge eine dreireihige Strauch- und Baumhecke aus einheimischen standortgerechten Laubgehölen anzupflanzen. In der mittleren Reihe ist alle 15 Meter ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Es sind nur Baum- und Straucharten aus der Pflanzliste (Hinweis 3) zu verwenden.

8.2. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten; bei Abgang sind sie durch Laubbäume über 25 Meter Höhe aus der Pflanzliste (Hinweis 3) mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu ersetzen.

9.0. Bedingende Festsetzung, § 9 (2) BauGB

Die im Plan festgesetzten Nutzungen für den östlichen Geltungsbereich (allgemeines Wohngebiet WA 4 und private Grünfläche) treten erst in Kraft, wenn eine Betriebsaufgabe oder eine emissionsarme, mit der Wohnnutzung im WA 4 verträgliche Neuausrichtung des südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs sowie die Erstellung der entsprechenden Kompensationsmaßnahmen (s. Festsetzung 6.5 und 8.0) erfolgt und nachgewiesen ist.

Solange für diesen Bereich von dem angrenzenden Betrieb schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgehen können (mögliche erhebliche Überschreitung der Nachtwerte gemäß DIN 18005 aufgrund nächtlicher Betriebsabläufe), ist hier „Fläche für die Landwirtschaft“ (§ 9 (1) Nr. 18a BauGB) festgesetzt.

10.0. Führung von Versorgungsleitungen, § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Im gesamten Plangebiet sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 56, § 97 und § 98 NBauO

1.0. Dachgestaltung

1.1. Im gesamten Plangebiet sind nur Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 35° - 45°. Im WA 3 sind bei der Errichtung von Walmdächern (Unterart des Satteldachs) auch Dachneigungen von 25° - 35° zulässig.

Bei überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen sowie untergeordneten Gebäudeteilen sind zusätzlich auch Pultdächer und Dachneigungen von 10° - 35° zulässig. Bei überdachten Stellplätzen und Garagen sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig.

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

Im WA 1, und WA 2 und WA 4:

Rot (von RAL 3000 Feuerrot bis RAL 3011 Braunrot) oder
Braun (von RAL 8003 Lehmbraun bis RAL 8025 Blassbraun).

Im WA 3 zusätzlich:

Orange (von RAL 2000 Gelborange bis RAL 2004 Reinorange)
Grau (RAL 7011 Eisengrau bis RAL 7026 Granitgrau).

1.3. Im WA 1, und WA 2 und WA 4 sind Metalleindeckungen unzulässig. In allen Baugebieten sind glasierte oder edelengobierte Materialien unzulässig. Ausnahmen bezüglich Farbe und Material (außer in Bezug auf glasiertes oder edelengobiertes Material) können zugelassen werden für untergeordnete Dachflächen (Vordächer, Wintergärten o.ä.), für Anlagen zur Solarenergienutzung und für Dachbegrünungen.

1.4. Im WA 1, und WA 2 und WA 4 darf die Gesamtlänge von Gauben auf einer Dachseite höchstens 35 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen.

2.0. Einfriedungen

2.1. In allen Baugebieten sind Einfriedungen nur in Form von Holzzäunen, Metallzäunen oder Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig; es sind nur Arten aus der Pflanzliste (Hinweis 3) zu verwenden; in Verbindung mit angepflanzten Hecken sind Maschendrahtzäune zulässig. Die maximal zulässige Höhe beträgt 1,80 Meter.

2.2. Zu angrenzenden Grün- und Kompensationsflächen sind nur Hecken (im Sinne von 2.1. dieser Vorschrift) zulässig; Holzzäune sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Staketenzäune mit einer maximalen Höhe von 1,50 Metern errichtet werden.

2.3. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind zusätzlich Mauern zulässig; die zulässige Höhe von Holz- und Metallzäunen sowie Mauern ist bei geschlossener, nicht sichtdurchlässiger Bauausführung auf eine maximale Höhe von 1,00 Metern beschränkt. Die zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt entlang öffentlicher Verkehrsflächen ansonsten maximal 1,50 Meter.

2.4. Bei Doppelhäusern sind Terrassentrennwände auf einer Länge von 2,50 Metern und bis zu einer Höhe von 2,10 Metern zulässig; diese Terrassentrennwände dürfen abweichend von 2.1 dieser Vorschrift auch als Mauern ausgebildet werden.

C. Hinweise:

1. Schallschutz:

1.1. Für die Baugebiete wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die maßgeblichen Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) ermittelt. In weiten Teilen des Plangebiets gelten **aufgrund von Lärmimmissionen durch die etwa 500 Meter östlich verlaufende Bahnlinie LPB III 2 und IV 3**. Die Kartendarstellungen mit den festgestellten Lärmpegelbereichen sind der Begründung zu diesem Bebauungsplan angefügt.

1.2. Sind Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt in Nachtzeiten dienen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) über eine Fassade belichtet und belüftet, die dem Lärmpegelbereich III **oder IV** zugeordnet ist, wird der Einbau von schallgedämpften Lüftungselementen empfohlen. **Alternativ ist in Fassadenbereichen, in denen der nächtliche Beurteilungspegel unter 52 dB (A) liegt (siehe Anhang der Begründung), der Einbau von Schallschutzfenstern mit besonderen konstruktiven Merkmalen, die im gekippt geöffneten Zustand eine Dämmwirkung von $R'_w = 22$ dB erreichen, zu empfehlen.**

1.3. Im WA 2 wird empfohlen, die Anlage von Terrassen auf der Gebäudesüdseite vorzunehmen.

2. Versickerung:

Das in den Baugebieten WA 2 und WA 3 anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, da **aufgrund der ausreichenden Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens die Errichtung einer Regenwasserkanalisation nicht vorgesehen ist. Hingegen wird das im Baugebiet WA 1 anfallende Niederschlagswasser über einen öffentlichen Niederschlagswasserkanal in eine in der öffentlichen Grünfläche befindliche Sickermulde geleitet, da der im WA 1 anstehende Boden nicht versickerungsfähig ist.**

3. Pflanzliste für standortheimische Gehölze:

<u>Bäume (bis 25 m Höhe):</u> Eberesche - Sorbus aucuparia Feldahorn - Acer campestre Sandbirke - Betula pendula Schwarzerle - Alnus glutinosa Echte Traubenkirsche - Prunus padus Vogelkirsche - Prunus avium Roterle - Alnus glutinosa Zitterpappel - Populus tremula	<u>Bäume (über 25 m Höhe):</u> Spitzahorn - Acer platanoides Bergahorn - Acer pseudoplatanus Hainbuche - Carpinus betulus Rotbuche - Fagus sylvatica Traubeneiche - Quercus petraea Stieleiche - Quercus robur Winterlinde - Tilia cordata Sommerlinde - Tilia platyphyllos
<u>Sträucher (bis 4 m Höhe):</u> Grauweide - Salix cinerea Heckenrose - Rosa corymbifera Hundsrose - Rosa canina Öhrchenweide - Salix aurita Purpurweide - Salix purpurea Schlehe - Prunus spinosa Traubenholunder - Sambucus racemosa	<u>Großsträucher (über 4 m Höhe, z. T. baumartig):</u> Bruchweide - Salix fragilis Faulbaum - Rhamnus frangula Hartriegel - Cornus sanguinea Haselnuss - Corylus avellana Schwarzer Holunder - Sambucus nigra Kornelkirsche - Cornus mas Korbweide - Salix viminalis Salweide - Salix caprea Eingrifflicher Weißdorn - Crataegus monogyna Zweiggrifflicher Weißdorn - Crataegus laevigata
<u>Wildobstgehölze:</u> Brombeere - Rubus fruticosus Himbeere - Rubus idaeus Holzapfel - Malus sylvestris Wildbirne - Pyrus communis	<u>Rankende Gehölze:</u> Gemeine Waldrebe - Clematis vitalba Wald-Geißblatt - Lonicera periclymenum

4. Archäologische Denkmalpflege:

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig. Die Meldung ist zu richten an die Stadt Burgdorf, Untere Denkmalschutzbehörde, oder das Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover.

5. Abfallentsorgung

Die Planstraßen C und D werden von den Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren. Die Anwohner dieser Straßen müssen ihre Abfallsäcke/-behälter zur Abholung an die Planstraße A transportieren.

6. Landwirtschaft

Im Plangebiet ist mit ländlich-dörflich bedingten Einwirkungen durch Geräusche und Gerüche zu rechnen. Diese können während der Saisonarbeiten auch in den Früh-, Spät- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten; sie sind ortsüblich und damit hinzunehmen.

Gemäß den Ergebnissen der Gutachten zu Schall- und Geruchsimmissionen ist aber (mit Ausnahme des WA 4) nicht mit erheblichen Belästigungen und damit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der Bundesimmissionsschutzgesetzes zu rechnen.