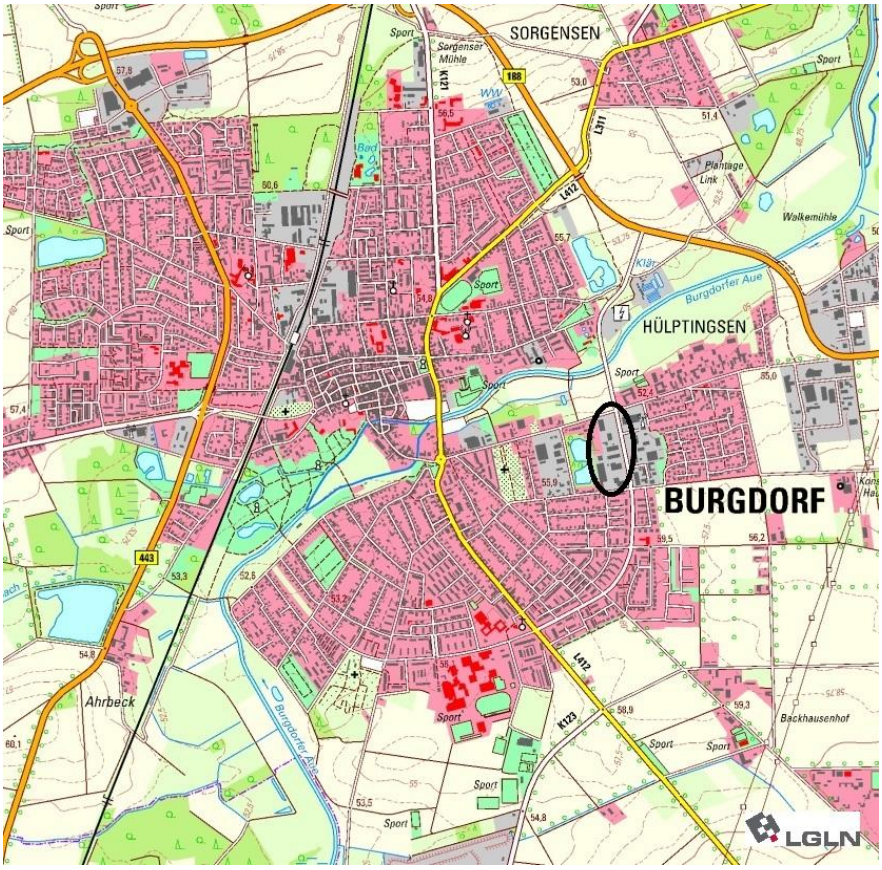
- ENTWURF -

BEBAUUNGSPLAN NR. 0-11
„UETZER STRAßE – DUDERSTÄDTER WEG“
– 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG –
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

STADT BURGDORF

REGION HANNOVER



Stand: 03.03.2021

Fassung: Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
(§§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

SO 1 L-EH	
0,8	VK min-max 1200 - 1400
OKmax 64,0 mNN	a
LEK tags 55	LEK nachts 38

SO 2.1 L-EH	
0,8	VK min-max 1200-1400
OKmax 65,0 mNN	a
LEK tags 57	LEK nachts 45

SO 2.2 EH	
0,8	VK min-max 350-450
OKmax 65,5 mNN	a
LEK tags 57	LEK nachts 45

SO 2.3 EH	
0,8	VK min-max 900-1100
OKmax 66,0 mNN	a
LEK tags 57	LEK nachts 45

SO 3 L-EH	
0,8	VK min-max 2500-2750
OKmax 67,5 mNN	a
LEK tags 57	LEK nachts 40

MU 2	
0,6	
OKmax 70,0 mNN	o

MU 1	
0,6	II
OKmax 68,0 mNN	o

MU 3.1	
0,8	
OKmax 72,0 mNN	o

MU 3.2	
0,8	
OKmax 69,5 mNN	o

Maßstab 1 : 1500

0 50 100 Meter

Planungsbüro Lauterbach
■ Stadtplanung ■ Landschaftsplanung
■ Schallschutz ■ Projektmanagement
Ziesenisstraße 1
31785 Hameln
Tel.: 05151/609857-0 • Fax.: 05151/609857-4

Stand: 03.03.2021

- Entwurf -

Bebauungsplan Nr. 0-11
"Uetzer Straße / Duderstädter Weg"
- 5. Änderung und Erweiterung -
mit örtlichen Bauvorschriften

Stadt Burgdorf

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

MU	Urbane Gebiete s. textliche Festsetzung 1.1.7 u. 1.1.8	§ 6a BauNVO
SO	Sondergebiete s. textliche Festsetzung 1.1.1 - 1.1.6	§ 11 BauNVO
L-EH	Zweckbestimmungen im SO: großflächiger Lebensmitteleinzelhandel	
EH	Einzelhandel	
0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
VK min-max	Verkaufsfläche Mindest- und Höchstmaß in m²	
OKmax	maximale Oberkante über Normalnull (NN)	
LEK, tags	Lärmemissionskontingente tags siehe textliche Festsetzung 1.6	
LEK, nachts	Lärmemissionskontingente nachts siehe textliche Festsetzung 1.6	

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze	§ 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise s. textliche Festsetzung 1.3	§ 22 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO

3. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Einfahrtsbereiche	
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	

4. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 0-11 "Uetzer Straße / Duderstädter Weg"	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier Zweckbestimmung: Stellplätze s. textliche Festsetzung 1.4	
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	
LPB II	Abgrenzung von Lärmpegelbereichen	
5.0	Maßlinie	
⊗	Höhenlage in Meter über Normalnull (NN) gemäß Vermessungstechnischem Bestandsplan mit Höhen, ahb Haase und Bette, öffentl. bestellte Vermessungsingenieure, Hannover	
1	Referenzpunkt (Geräuschkontigentierung) mit Richtungssektoren	

0. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBI. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5 vom 12.04.2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384)

Dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke

Folgende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke können in der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf während der Dienststunden eingesehen werden:

- DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, 12/ 2006, Normenausschuss Akustik, Lärmminderung und Schwingungstechnik (NALS) im DIN Deutsches Institut für Normung e. V.
- Beiblatt zu DIN 18005-1:1987-5, „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1: Beiblatt, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN Deutsches Institut für Normung e. V.
- DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN Deutsches Institut für Normung e. V.
- FFL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neuanpflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ Ausgabe 2010, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschafsbau e.V.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 a BauNVO und § 11 BauNVO)

1.1.1 Im Geltungsbereich sind **Sonstige Sondergebiete (SO)** gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. In allen Sondergebieten sind die folgenden Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe einschließlich betriebsbezogener Büro- und Lagerflächen ~~innerhalb der überbaubaren Flächen~~, siehe im weiteren die Festsetzungen Nr. 1.1.2 bis 1.2.6,
- Stellplätze, einschließlich deren Zufahrten, jedoch nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf,
- Werbeanlagen (Eigen- und Fremdwerbung, siehe hierzu auch Pkt. 2.3 der Örtlichen Bauvorschriften)
- Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung.

1.1.2 Im Sondergebiet 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ (L-EH) ist die Unterbringung von Lebensmitteldiscountern mit Verkaufsflächen von mind. 1.200 – max. 1.400 m² zulässig, dessen Hauptsortimente sich aus den zentrenrelevanten Sortimenten des periodischen Bedarfs gemäß „Burgdorfer Sortimentsliste“ zusammensetzen.

Auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche sind zentrenrelevante Randsortimente des aperiodischen Bedarfs und Aktionswaren zulässig.

1.1.3 Im Sondergebiet 2.1 (SO 2.1) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ “ (L-EH) ist die Unterbringung von Lebensmitteldiscountern mit Verkaufsflächen von mind. 1.200 – max. 1.400 m² zulässig, dessen Hauptsortimente sich aus den zentrenrelevanten Sortimenten des periodischen Bedarfs gemäß „Burgdorfer Sortimentsliste“ zusammensetzen.

Auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche sind zentrenrelevante Randsortimente des aperiodischen Bedarfs und Aktionswaren zulässig.

1.1.4 Im Sondergebiet 2.2 (SO 2.2) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (EH) ist die Unterbringung von Fachmärkten mit Verkaufsflächen von mind. 350 – max. 450 m²

und den zentrenrelevanten Hauptsortimenten Schuhe und Lederwaren oder Bekleidung (Herren, Damen, Kinder) und Wäsche oder mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß „Burgdorfer Sortimentsliste“ zulässig.

Auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche sind zentrenrelevante Randsortimente und Aktionswaren zulässig.

1.1.5 Im Sondergebiet 2.3 (SO 2.3) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (EH) ist die Unterbringung von Fachmärkten mit Verkaufsflächen von mind. 900 – max. 1.100 m² und nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß „Burgdorfer Sortimentsliste“ zulässig.

Auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche sind zentrenrelevante Randsortimente und Aktionswaren zulässig.

1.1.6 Im Sondergebiet 3 (SO 3) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ (L-EH) ist die Unterbringung von Verbrauchermärkten (Lebensmittelvollsortimenter) mit Bäcker und Feinkostläden mit Verkaufsflächen von mind. 2.500 – max. 2.750 m² zulässig, dessen Hauptsortimente sich aus den zentrenrelevanten Sortimenten des periodischen Bedarfs gemäß „Burgdorfer Sortimentsliste“ zusammensetzen.

Auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes sind zentrenrelevante Randsortimente des aperiodischen Bedarfs und Aktionswaren zulässig.

1.1.7 In den **Urbanen Gebieten** 1 – 3 sind Einzelhandelsbetriebe in Anwendung des § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Abweichend hiervon sind im Urbanen Gebiet 3 (MU 3.1 und MU 3.2) folgende Arten von Einzelhandelsbetrieben zulässig:

a)

- Bäckerei
- Fleischerei
- Apotheke
- Sanitätshaus
- Blumengeschäft

b) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß „Burgdorfer Sortimentsliste“.

1.1.8 In den Urbanen Gebieten 1 - 3 werden die folgenden, gemäß § 6 a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, in Anwendung des § 1 (6) i.V.m. § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen:

- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Tankstellen.

1.1.9 Folgende Sortimente gelten im Sinne der obenstehenden Festsetzungen als zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant (Quelle: „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Burgdorf“, erarbeitet durch GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Köln, 18.04.2019):

Burgdorfer Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente = periodischer Bedarf:

- Nahrungs- / Genussmittel
- Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel
- Zeitschriften, Zeitungen
- Schnittblumen
- Tiernahrung

Zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf:

- Parfümeriewaren
- Sanitätswaren (kleinteilig)
- Bücher
- Spiel-, Schreibwaren, Bastelartikel
- Bekleidung (Herren, Damen, Kinder), Wäsche
- Sportbekleidung und Schuhe, Sportartikel (kleinteilig)
- Schuhe, Lederwaren
- Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten / Stoffe
- Baby-/ Kinderartikel
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren, Wohnaccessoires
- Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen
- Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken)
- Uhren, Schmuck, Optik, Akustik
- Fahrräder / Zubehör
- Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto
- Angel- / Jagdbedarf

Nicht zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf:

- Elektrogroßgeräte
- Tierpflegemittel, Tierbedarf, zoologischer Bedarf
- Gartenbedarf / Pflanzen, Gartengeräte
- Gartenmöbel
- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten, Leitern
- Baumarktrelevante Haushaltswaren (z.B. Leitern, Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer)
- Sanitär / Fliesen
- Rollläden, Rollos, Markisen
- Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung
- Matratzen, Matratzenschoner
- Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken)
- Gardinen / Zubehör
- Teppiche, Bodenbeläge
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
- Campingartikel
- Auto- / Motorradzubehör
- Sanitätswaren (großteilig)
- Arbeitskleidung
- Sport-, Freizeitgroßgeräte
- Reitsportartikel
- Kinderwagen, Autokindersitze

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO und § 17 (2) BauNVO)

1.2.1 Überschreitung der Höhenfestsetzungen

Ausnahmsweise können Überschreitungen der maximal zulässigen Höhen (OK) durch Dachaufbauten (z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenaufgänge, Technikaufbauten) um bis zu 2,5 m zugelassen werden. Der Abstand der Dachaufbauten zu den Gebäudetraufen bzw. Giebelseiten (Ortgang) hat mindestens dem Maß der Höhenüberschreitung zu entsprechen. Für Mobilfunkanlagen können ggf. Überschreitungen von mehr als 2,5 m zugelassen werden.

1.2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl in den SO sowie im MU 3 (§ 17 (2) BauNVO)

In den Sonstigen Sondergebieten sowie im Urbanen Gebiet 3 (MU 3.1 und 3.2) ist die gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einem Wert von GRZ = 1,0 zulässig.

1.3 Bauweise

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

In den Bereichen der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit mehr als 50 m Gebäudelänge zulässig.

1.4 Flächen für Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

In den Sonstigen Sondergebieten (SO) sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der Flächen für Stellplätze zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (u.a. auch Einkaufswagenboxen und den Einzelhandelsbetrieben zu-/untergeordnete Außenverkaufsflächen) zulässig. Auf den nicht überbaubaren Flächen außerhalb der Flächen für Stellplätze können weitere Nebenanlagen zugelassen werden.

1.5 Grundstückszufahrten, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB)

Von den festgesetzten Einfahrtbereichen und Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dieses aus erschließungstechnischen Gründen erforderlich ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Straßen nicht beeinträchtigt wird.

1.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Schallschutz -

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Festsetzungen zum Außenlärm, passiver Schallschutz

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 auszubilden. In Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich dürfen die resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

1.6.2 Festsetzungen zum Straßenverkehrslärm, Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen

Bei schutzbedürftigen Räumen in den Urbanen Gebieten, die zum Schlafen genutzt werden (Kinder-, Gäste-, Schlafzimmer), ist in einem Abstand von 72 m zur östlichen Grenze des Urbanen Gebiets und in einem Abstand von 29 m zur südlichen Grenze des Urbanen Gebiets eine fensterunabhängige Belüftung vorzusehen.

1.6.3 Festsetzungen zum Straßenverkehrslärm, Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche in den Urbanen Gebieten sind in einem Abstand von 23 m zur östlichen Grenze des Geltungsbereichs nur dann zulässig, wenn sie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (verglaste Loggien, Wintergärten) geschützt werden.

1.6.4 Von den Festsetzungen 1.6.1 - 1.6.3 kann abgewichen werden, sofern ein gesonderter Nachweis darüber erbracht wird, dass die zugrunde liegenden schalltechnischen Anforderungen auf andere Weise eingehalten werden.

1.6.5 Festsetzungen zum Gewerbelärm, Lärmkontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK,i nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche i	$L_{EK, i, tags}$ [db(A)]	$L_{EK, i, nachts}$ [db(A)]
SO 1	55	38
SO 2.1, SO 2.2 und SO 2.3	57	45
SO 3	57	40

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK, i}$ um folgendes Zusatzkontingent:

Zusatzkontingent tags und nachts in dB für die Richtungssektoren

Richtungssektor$_K$	**von**	**bis**	**$L_{EK,zus, tags}$**	**$L_{EK,zus, nachts}$**
Sektor 1	348°	124°	7	6
Nord = 0° / 360°, rechtsdrehend				
Bezugspunkt (Koordinaten): x = 32 569 651, y = 5 810 903, Bezugssystem: UTM ETRS89 Zone 32				

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor 1 $L_{EK, i}$ durch $L_{EK, i} + L_{EK, zus, k}$ zu ersetzen ist.

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 1a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und b sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

1.7.1 Stellplatzbegrünung

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Im Geltungsbereich ist für je acht Stellplätze ein großkroniger Laubbaum aus der nachfolgenden Liste als Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden, anzupflanzen und zu unterhalten.

Die durchwurzelbare, unbefestigte Pflanzgrube bei Neuanpflanzungen muss mindestens 12 m^3 betragen und mindestens 1,5 m tief sein. Sofern eine durchwurzelbare, unbefestigte Fläche von 6 m² für die Einzelbäume nicht erreicht werden kann, sind zusätzliche technische Lösungen (z. B. überfahrbare Baumscheiben, durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) (Pflanzgrubenbauweise 2 - überbaute Pflanzgruben) zu berücksichtigen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkronen zu gewährleisten.

Alle Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Inbetriebnahme der je-

weiligen Stellplatzfläche folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Großkronige Bäume zur Begrünung von Stellplatzanlagen	
Acer platanoides 'Allershausen', 'Apollo', 'Cleveland'	Spitzahorn in Sorten
Corylus colurna	Baumhasel als Art
Fraxinus excelsior 'Atlas', 'Diversifolia' 'Geessink', 'Westhofs Glorie'	Esche in Sorten
Gleditsia tricanthos 'Inermis', 'Shademaster', 'Skylinie'	Gleditschie in Sorten
Ginko biloba	Fächerbaum als Art
Liquidambar styraciflua 'Moraine', 'Paarl'	Amberbaum in Sorten
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum als Art
Platanus acerifolia	Plantane als Art
Quercus cerris	Zerreiche als Art
Qercus frainetto	Ungarische Eiche als Art
Quercus petrea	Traubeneiche als Art
Quercus palustris	Sumpfeiche als Art
Quercus robur	Stileiche als Art
Robinia pseudoacacia 'Bessoniana', 'Monophylla', 'Nyirsegi', 'Sandraudiga'	Scheinakazie in Sorten
Sophora japonica	Schnurbaum als Art
Tilia americana 'Nova'	Riesenblättrige Linde in Sorte
Tilia cordata 'Erecta', 'Greenspire', 'Roelvo'	Winterlinde in Sorten
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silberlinde in Sorte
Tilia europaea Art, 'Pallida'	Kaiserlinde als Art und in Sorte
Zelkova serrata	Zelkove als Art

1.7.2 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Amphibien

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Baufeldräumung (z.B. Abrissarbeiten und Entfernung von Gehölzen) darf nur außerhalb der Brutzeit in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen.

Ausnahmsweise kann ggf. eine Baufeldräumung innerhalb der Brutzeit gestattet wer-

den, wenn vorher durch einen Fachkundigen nachgewiesen wird, dass keine nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützten Vögel und Fledermäuse von der Baufeldräumung betroffen sind. Der Nachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Burgdorf vorzulegen.

Baufelder, in denen Abrissarbeiten, Erdarbeiten und neue Versiegelungen erfolgen, sind vom 15. Februar bis 31. Oktober so einzuzäunen, dass die Einwanderung von Amphibien aus dem westlich vom Geltungsbereich gelegenen Gewässer verhindert wird.

1.7.3 Externe Kompensation

Von der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Maßnahmenfläche des städtischen Kompensationsflächenpools (Fläche-Nr. 3993/012, Gemarkung Burgdorf, Flur 7, Flurstück 555/51) wird zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft den folgenden Flächen im Plangebiet als Sammel-Ausgleichsfläche zugeordnet:.

- der Straßenverkehrsfläche ein Flächenanteil von 350 m²,
- dem Urbanen Gebiet 1 (MU 1) ein Flächenanteil von 8 m²,

Der insgesamt zugeordnete Flächenanteil der externen Maßnahmenfläche von 358 m² ist bereits hergestellt. Es erfolgte die Entwicklung von Acker zu einer halbruderalen Gras- und Staudenflur trockener Standorte.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Nieders. Bauordnung (NBauO))

2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-11/5 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“ der Stadt Burgdorf.

2.2 Dächer

Im Geltungsbereich sind Flachdächer, Satteldächer oder Pultdächer zulässig.

Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Wintergärten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie untergeordnete Dachflächen

(z.B. Vordächer).

In den Urbanen Gebieten (MU) sind Dächer mit einer Neigung von bis zu 10^0 bei Hauptbaukörpern als Gründächer (d.h. mit Bepflanzung) auszuführen. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

In den Urbanen Gebieten (MU) sind als Farbtöne für die Dacheindeckungen Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster der 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 Lehmbraun bis RAL 8025 Blassbraun) oder
Grau / Schwarz (von RAL 7011 Eisengrau bis RAL 7026 Granitgrau und RAL 904 Signalschwarz)

Ausgenommen von den Vorschriften zur Dachfarbe sind Gründächer, Wintergärten sowie untergeordnete Dachflächen (z.B. Vordächer).

2.3 Werbeanlagen

- Freistehende Werbeanlagen sind in den Sondergebieten (SO) nur bis zu einer max. Höhe von 8 m und im Urbanen Gebiet 3.1 (MU 3.1) nur bis zu einer Höhe von 6 m sowie in den Urbanen Gebieten 1, 2 und 3.2 (MU 1, MU 2, MU 3.2) nur bis zu einer Höhe von 3 m zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe ist die Höhe der nächstliegenden Stellplatzfläche des jeweiligen Betriebes.
- Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Werbeanlagen nur als freistehende Werbeanlagen (auch Sammelwerbeanlagen für die im Geltungsbereich ansässigen Betriebe) an den Einfahrtsbereichen zulässig. Je Einfahrtsbereich ist eine freistehende Werbeanlage zulässig.
  Ergänzend können ausnahmsweise bis zu 1 m^2 große Hinweisschilder auf die Einfahrt zum Kundenparkplatz zugelassen werden, wenn dies für die Steuerung des Kfz-Verkehrs erforderlich ist.
- Freistehende Werbeanlagen der Fremdwerbung sind nur bis zu einer Höhe von 4 m zulässig. Die Anzahl freistehender Werbeanlagen der Fremdwerbung ist begrenzt auf eine je Sondergebiet und 2 im Urbanen Gebiet 3 (MU 3.1 und MU 3.2). In den Urbanen Gebieten 1 und 2 sind keine Anlagen der Fremdwerbung zulässig.
- Ausnahmsweise können innerhalb der Flächen für Stellplätze einzelne bis zu 3 m hohe Werbetafeln an E-Ladesäulen zugelassen werden, die auf diese Nutzung hinweisen.

- Werbeanlagen an der Außenseite von Gebäuden dürfen die Gebäudetraufen bzw. die Giebelseiten (Ortgang) um max. 1,0 m überragen.
- Die Werbeflächen dürfen Längen von jeweils 1/3 der Außenlänge der jeweiligen Fassade und eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.
  Ergänzend ist je Betrieb ein Schaukasten/ eine Werbevitrine bis zu einer Größe der Werbefläche von 4 m^2 an bzw. vor den Fassaden zulässig.
- Bewegliche, laufend wechselnde, neonfarbene oder durch wechselnde Beleuchtung akzentuierte Werbeanlagen sind unzulässig.

2.4 Schottergärten

Die Gartenbereiche der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

Die Anlage von Steingärten und Schottergärten sowie das Abdecken von Beeten oder das Einziehen von Folie ist auch unter Bezugnahme auf § 9 NBauO innerhalb der Gartenbereiche unzulässig.

2.5 Abweichungen von den Örtlichen Bauvorschriften

Abweichungen von diesen Örtlichen Bauvorschriften dürfen nur im Einvernehmen mit der Stadt Burgdorf zugelassen werden.

2.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 NBauO)

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen des vorstehenden Punktes 2.2 in Verbindung mit Punkt 2.1 dieser Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. HINWEISE

3.1 Altlasten

Es ist auf bekannte Altlastenflächen im Plangebiet hinzuweisen, die im Altlastenverzeichnis der Region Hannover unter den Standortnummern 253.002.5.020.0081, 253.002.5.020.0083, 253.5.020.0055, 253.002.5.020.0879, 235.002.5.020.00546 und

235.002.5.020.0092 verzeichnet sind. Hierbei handelt es sich um Verdachtsflächen gem. § 2 Abs. 4 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG), weil gewerbliche (Vor-)Nutzungen, wie Kunststoffwarenfabriken, Maschinenhandlung, Druckerei, Blechwarenfabrik, Autohaus und Handel mit Kraftwagen bekannt sind. Konkrete Hinweise auf Kontaminationen liegen für die Bereiche nicht vor, können aber aufgrund der langjährigen gewerblichen Vornutzung nicht ausgeschlossen werden.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Altlasten oder Hinweise auf Altlasten entdeckt werden, so sind diese umgehend der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3.2 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover - zu benachrichtigen.

3.3 Denkmalschutz

Es muss mit archäologischen Befunden/Funden gerechnet werden. Daher ist für Erdarbeiten, die tiefer als 40 cm unter die aktuelle Geländeoberkante reichen, eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 10 i.V.m. §§ 12-14, 35 NDSchG erforderlich. Mit Auflagen hinsichtlich der Durchführung der Erdarbeiten ist zu rechnen. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler oder Hinweise auf Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) der Stadt Burgdorf oder einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

3.3 Artenschutz

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhaft oder aktuell besetzte Lebensstätte, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzuzuziehen. Ggf. werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Sollten keine Lebensstätten und Habitate festgestellt werden sind dennoch die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.