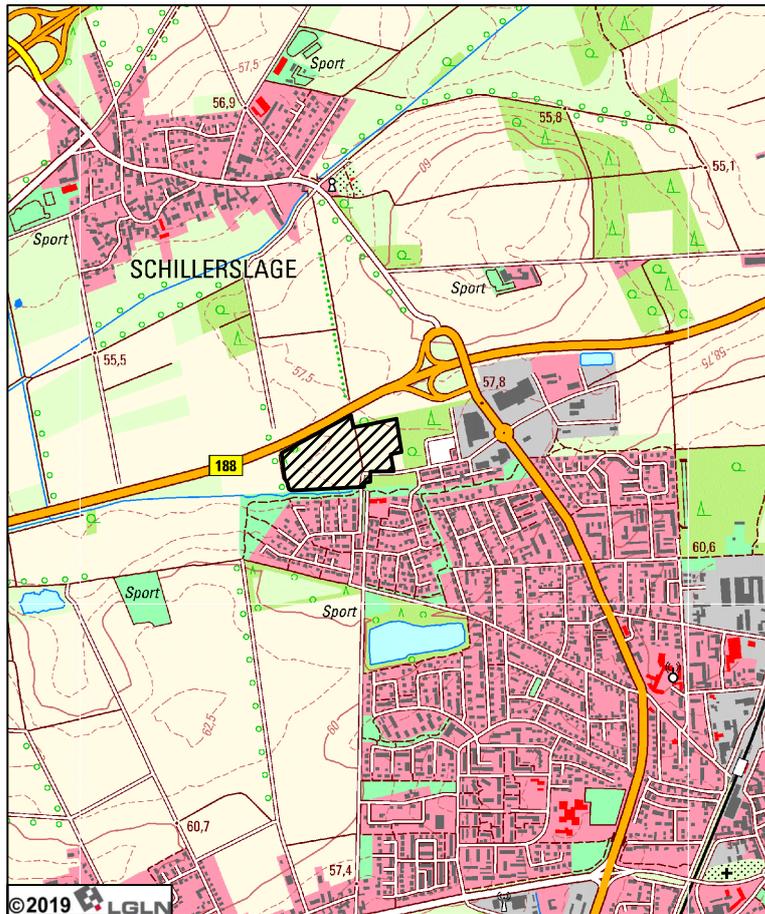


Lage des Plangebiets



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Stadt Burgdorf

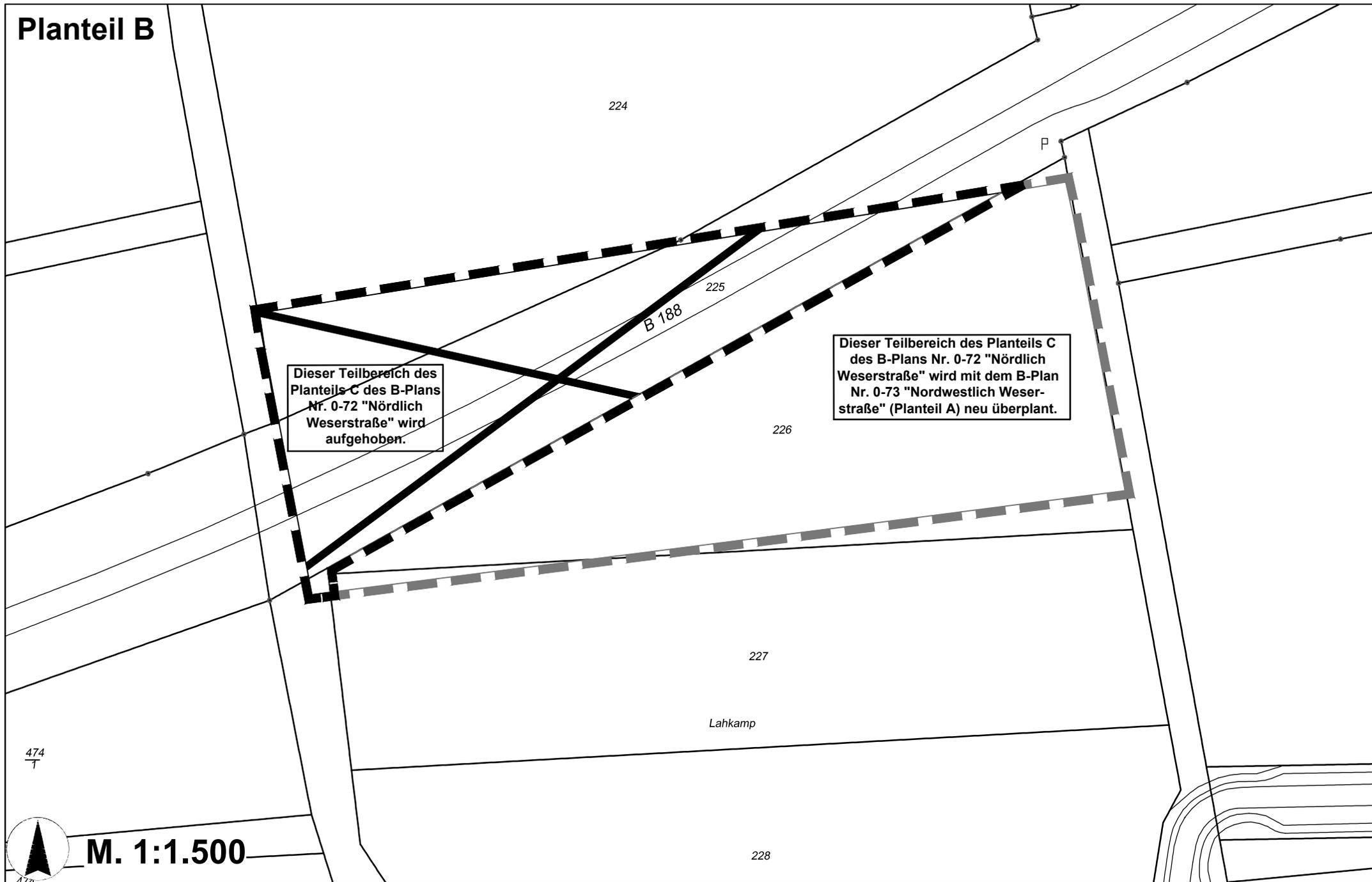
Bebauungsplan Nr. 0-73

"Nordwestlich Weserstraße"

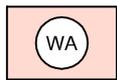
mit örtlichen Bauvorschriften

Datum: 19.05.2021

Planteil B



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



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)



Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse zwingend

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

H=8,5 Gesamthöhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß

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

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Einzelhäuser zulässig



nur Hausgruppen zulässig



Hauptfistrichtung



Baugrenze



Zugehörigkeitshaken

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



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung



Fuß- und Radweg



Parkplatz



Ein- und Ausfahrtbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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



Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung



Abwasser / Regenrückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche

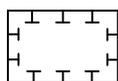


Zweckbestimmung: Spielplatz



Zweckbestimmung: Kompensationsfläche

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
(siehe textliche Festsetzung Nr. 8)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



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



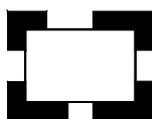
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
hier: Lärmschutzwand (siehe textliche Festsetzung Nr. 9.1)



Umgrenzung / Abgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
hier: passiver Schallschutz (siehe textliche Festsetzung Nr. 9.2 / 9.3 / 9.4)



Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
hier: Schutzbereich Erdgastransportleitung (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)



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

Nachrichtliche Übernahmen



Bauverbotszone zur Bundesstraße B 188



unterirdische Erdgastransportleitung

A. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

1.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstelle) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 In den festgesetzten Mischgebieten (§ 6 BauNVO) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen oder Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 In den festgesetzten Mischgebieten sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauGB).

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 Gebäudehöhen und Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Maximalwerte, Maximalwerte oder zwingende Festsetzung (siehe Nutzungsschablone und Planzeichenerklärung).

2.2 Als untere Bezugsebene für die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe 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.

2.3 Oberer Bezugspunkt bei der Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut. Dachaufbauten wie z.B. Antennen, Aufzugschächte dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1 m überschreiten.

2.4 Ergänzend zu den Regelungen aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gilt für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3, dass die Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze sowie ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,5 zulässig ist.

3 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen ab einer Gesamthöhe von 1,20 m, Garagen und Carports zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig.

3.2 Die nicht überbaubaren Flächen sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften zu gestalten.

4 Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.1 Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. 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 mindestens 1,00 m abgesetzte Anlagen sind nicht mitzurechnen.

4.2 Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4 sowie die Mischgebiete MI wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind demnach Gebäudelängen bis 50 m unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstands.

5 Freizuhaltende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

5.1 In einem 8 Meter breiten Schutzstreifen zu der nachrichtlich übernommenen Gasfernleitung (4 Meter zu jeder Seite) gilt ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen. Eine Kreuzung der Leitung mit Wegen und Lärmschutzanlagen ist in enger Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber zulässig.

5.2 Alle Maßnahmen, die zu Veränderungen – auch vorübergehend – des Bereichs innerhalb des Schutzstreifens führen, sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen (siehe hierzu Anhang 3 der Begründung).

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

6.1 Für das allgemeine Wohngebiet WA3 (westlich des Ahrbergenwegs) sind die Zufahrtsbereiche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

6.2 Für die allgemeinen Wohngebiete, bei denen zeichnerisch keine Zufahrtsbereiche festgesetzt wurden, ist zur jeweiligen öffentlichen Straßenverkehrsfläche maximal eine Zufahrt je Gebäude mit Wohnungen oder anderer Hauptnutzung zulässig.

6.3 Die maximale Breite für Zufahrten inklusive des Zugangs beträgt 4,50 m. Ausgenommen von der Festsetzung sind die zeichnerisch festgesetzten Zufahrtsbereiche des WA3.

7 Führung von Leitungen, Leitungsrechte, § 9 Abs. 1 Nr. 13, Nr. 21 BauGB

7.1 Alle Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebiets sind entsprechend dem aktuellen technischen Standard unterirdisch zu verlegen.

7.2 Das Gebiet wird von einer Gasfernleitung der Gasunie Deutschland Transport Services GmbH durchquert. Die betreffenden Flächen sind mit Dienstbarkeiten in den entsprechenden Grundbuchblättern belastet. Ein darüberhinausgehendes Leitungsrecht wird nicht festgesetzt (siehe auch Textliche Festsetzung Ziffer 5 und Anhang 3 der Begründung).

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

8.1 Für die Maßnahmenfläche K1 wird eine Entwicklung als halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte auf einer Größe von ca. 2.790 m² festgesetzt. Die Herstellung der Fläche erfolgt entsprechend den Vorgaben des Umweltberichts (Kap. III.4.4).

8.2 Für die Maßnahmenfläche K2 wird eine Entwicklung als mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte auf einer Größe von 15.978 m² festgesetzt. Die Herstellung der Fläche erfolgt entsprechend den Vorgaben des Umweltberichts (Kap. III.4.4).

8.3 Zum Schutz der Amphibien im Bereich des Weißen Grabens und der westlich angrenzenden Gewässer ist vor Beginn der Mobilitätsphase der Amphibien, wenn die Tiere ihr Laichgewässer verlassen, eine Abzäunung des Baufelds zu errichten. Um den Zugang von Amphibien, die das Baugebiet eventuell als Landlebensraum nutzen, zu den Laichgewässern sicherzustellen, ist eine Aufstellung des Amphibienschutzzaunes witterungsabhängig

frühestens nach den ersten Wanderungen zu den Laichgewässern zulässig. Eine fachliche Begleitung ist zur Bestimmung des Zeitpunktes vorzusehen (siehe hierzu Umweltbericht Kapitel III.3.2).

Vor der Fertigstellung der Ausgleichsflächen K2 beginnt der Zaun direkt an der Saalestraße, verläuft in westlicher Richtung am Südrand des Baufeldes parallel zum Weißen Graben und knickt am Ende der heutigen Ackerfläche in Richtung Norden ab; der Zaun endet kurz unterhalb der B 188. Die Gesamtlänge beträgt ca. 360 m. Nach der Herstellung der Kompensationsflächen wird der Zaun an den südöstlichen Rand der Gasleitung, direkt an die festgesetzten Bauflächen des WA1/WA2, verschoben, so dass die Kompensationsfläche K2 für die Amphibien zugänglich ist.

Die Schutzzäune müssen eine Höhe von mindestens 50 cm aufweisen und sind untergrabungssicher mindestens 10 cm in den Erdboden einzulassen oder mit Niederhaltern zu versehen. Das Zaunmaterial muss blickdicht und unüberwindbar (glatt) sein. Die Sperrrichtungen sind während der gesamten Bauphase funktionstüchtig zu halten.

Da sich die Bautätigkeiten voraussichtlich über mehrere Jahre erstrecken, wird der Zaun im Frühjahr 2021 aufgestellt und aufgebaut bleiben, bis mindestens 80 % der von der Stadt veräußerten Grundstücke bebaut sind, längstens jedoch bis Ende 2027. Nach Abbau des Zaunes durch die Stadt Burgdorf ist im Rahmen des Bauantrags ein Nachweis zu erbringen, dass auf den Bauflächen, auf denen noch keine Bautätigkeit eingeleitet wurde, keine Amphibienpopulationen vorhanden sind. Dies ist durch eine fachliche Begutachtung nachzuweisen.

8.4 Die Baufeldfreimachung darf nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des Folgejahres durchgeführt werden.

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

9.1 In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (LW) ist eine begrünte Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,00 m zu errichten. In der 9,00 m breiten Fläche sind zudem die Pflegezufahrten von je 2,5 m Breite enthalten.

9.2 Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen sind bauliche Maßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen IV (festgesetzter LPB IV) und III (festgesetzter LPB III) vorzusehen. Gemäß den Regelungen der DIN 4109, Teil 2 (Ausgabe 2016) darf bei offener Bebauung für Fassaden, die der Pegel bestimmenden Geräuschquelle abgewandt sind, der maßgebliche Außenlärmpegel um 5 dB(A) gemindert werden.

9.3 Im Bereich der Weserstraße / Saalestraße sind die Außenwohnbereiche straßenabgewandt anzuordnen (Norden, Westen) oder durch bauliche Maßnahmen (Lärmschutzwand, Wintergarten) eine ausreichende Pegelminderung zu gewährleisten (Nachweis erforderlich).

9.4 Von den Festsetzungen nach 9.2 und 9.3 kann mittels eines Einzelnachweises abgewichen werden, solange mindestens die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich III eingehalten werden. Bauliche Maßnahmen, die lediglich die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich II erfüllen, sind nicht zulässig.

10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

10.1 Die im Osten bestehende bzw. in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (E1) ist als halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT) mit standortgerechten Gehölzpflanzungen (HPG) dauerhaft zu erhalten.

Zum Schutz der Fläche ist ein Befahren mit Baufahrzeugen während der Bauphase nicht zulässig. Eine entsprechende Abzäunung wird in dieser Zeit errichtet.

10.2 Die im Westen bereits bestehende bzw. in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (E2) ist als Gehölzfläche für standortheimische Laubbäume und -sträucher zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (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. 0-73 „Nordwestlich Weserstraße“ der Stadt Burgdorf.

§ 2 Dachgestaltung

2.1 Als Dachform sind im Plangebiet symmetrische und asymmetrische Satteldächer, Flach- und (versetzte) Pultdächer zulässig.

2.2 Dachneigungen bis 30° sind zulässig.

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

2.4 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 Zwischentöne) 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 Signalschwarz, 9005 Tiefschwarz, 9011 Graphitschwarz und 9017 Verkehrsschwarz).

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

2.5 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).

2.6 Dachaufbauten, die zu einer Vergrößerung des Raumvolumens führen (z.B. Dachgauben), Dacheinschnitte und Zwerchhäuser sind im WA1 unzulässig. In den Wohngebieten WA2, WA3 und WA4 sowie im MI sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser bis zu einer Breite von 50 % der Trauflänge der jeweiligen Dachseite zulässig.

2.7 Dachflächen und Teile von Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 15 ° sind zu begrünen, sofern und soweit sie nicht für die Nutzung solarer Energie (Solarthermie, Photovoltaik) verwendet werden. Ausgenommen sind Wintergärten und sonstige untergeordnete Dachflächen (z.B. Vordächer).

§ 3 Grundstückseinfriedungen

3.1 In allen Baugebieten sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,80 m ausschließlich zulässig als

- lebende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen oder
- Einfriedungen in Metall- oder Holzoptik.

3.2 Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind bei sichtundurchlässiger Bauweise bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Ab 1,20 m Höhe sind Einfriedungen sichtdurchlässig zulässig. Eine Kombination aus sichtundurchlässigen und sichtdurchlässigen Materialien ist zulässig.

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

3.4 Zu den öffentlichen Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Zugänge von privaten Grundstücken unzulässig (z.B. über Gartentore).

§ 4 Gestaltung der Gärten

Die Flächen auf Grundstücken, die nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (z.B. Zufahrten, Wege, etc.), sind gärtnerisch zu bepflanzen und mit bodenbedeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Die Anlage von Steingärten oder Schottergärten sowie das Abdecken von Beeten oder das Einziehen von Folie ist auch unter Bezugnahme auf § 9 NBauO innerhalb der Gartenbereiche unzulässig. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

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

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

§ 6 Inkrafttreten

Die örtlichen Bauvorschriften treten mit der Bekanntmachung des Bebauungsplans 0-73 „Nordwestlich Weserstraße“ 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 Abteilung Stadtplanung und Umwelt der Stadt Burgdorf eingesehen werden.

2 Kreuzung der Erdgasleitung mit Lärmschutzwand

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 9.1 festgesetzte Lärmschutzwand ist über dem Schutzstreifen der Erdgastransportleitung als demontierbare Lärmschutzwand zu errichten. Die Pfosten sind außerhalb des Schutzstreifens zu setzen. In Absprache mit dem Betreiber der Erdgastransportleitung kann hiervor abgewichen werden, sofern dies erforderlich ist. Die geplanten Fundamente und Baugruben sind in Absprache mit dem zuständigen Betreiber zu planen und zu erstellen. Die Standsicherheit der Pfosten und Fundamente muss ein uneingeschränktes Freilegen der Anlage ermöglichen.

Im Falle von Rammungen innerhalb eines Abstands von 30 m zur Leitung, ist ein Bodengutachten zu erstellen, um die Zulässigkeit der Maßnahmen im Hinblick auf die Sicherheit der Anlage zu prüfen.

Bei der Anlage von Baustraßen oder Wegebaumaßnahmen ist sicherzustellen, dass die Leitungsüberdeckung mindestens 1,0 m beträgt und die obere Schicht von ca. 0,3 m Stärke aus verdichtetem Mineralgemisch hergestellt wird. Mulden, die durch späteres Befahren entstehen, sind sofort auszubessern.

In Absprache mit dem Betreiber können im Kreuzungsbereich Sicherungsmaßnahmen z.B. durch Baggermatratzen oder Stahlmatten erforderlich sein. Die Baustraße ist für eine maximale Achslast gemäß SLW 60 zugelassen.

3 Abfallentsorgung

Die Planstraßen B und C werden von den Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren. Die Anwohner dieser Straßen müssen ihre Abfallsäcke/-behälter zur Abholung an die Planstraße A transportieren. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser südlich der Planstraße B sind die Abfallsammelplätze auf den eigenen Grundstücken herzustellen. Die Standplätze für Abfallbehälter sind in einer Entfernung von max. 15 m zum Fahrbahnrand einzurichten. Für Abfallsammelplätze, die weiter entfernt sind, ist die Abfallgebührensatzung des jeweiligen Abfallentsorgers zu beachten.

4 Archäologie

Im näheren Umfeld zum Plangebiet befinden sich zwei archäologisch relevante Fundstellen. Bei den geplanten Erdarbeiten sind im Vorfeld der Bebauung Prospektionen anhand mehrerer Suchgräben innerhalb des Plangebietes durchzuführen.

Sollten darüber hinaus bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäße, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (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.

5 Niederschlagswasserbeseitigung

Das im östlichen Plangebiet (östlich des Ahrbergenweges) anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern. Dies gilt sowohl für Privatgrundstücke, als auch für öffentliche Flächen. Im Bereich der Verkehrsflächen wird das anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone im Straßenseitenraum (Versickerungsmulden) versickert.

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken sind **im östlichen Plangebiet** die Grundstückseigentümer verpflichtet (§ 96 NWG). Das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) ist erlaubnisfrei, wenn das Niederschlagswasser auf den Wohngrundstücken anfällt und auf diesen versickert wird (§ 86 NWG). Das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen (Auffahrten, Kfz-Stellplätzen) darf nur über die belebte Bodenzone in Rasenmulden oder auf Rasenflächen versickert werden.

Wegen des hoch anstehenden Grundwassers im westlichen Teil des Plangebietes (westlich des Ahrbergenweges) wird das anfallende Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal zu dem südwestlich gelegenen Regenrückhaltebecken mit Versickerungsfunktion geführt und verzögert in den Weißen Graben abgeführt. Für den Anschluss der Privatgrundstücke an den Regenwasserkanal gilt der Anschluss- und Benutzungszwang gemäß § 3 der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Burgdorf.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes erforderlich, sofern eine gezielte Versickerung in Anlagen (z.B. Rasenmulden, Versickerungsbecken, Schächte, usw.) erfolgt. Die Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Region Hannover – Team Gewässerschutz Ost – zu beantragen. Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 auszuführen. Die schadlose Versickerung der Wassermengen muss nachgewiesen werden. Es darf nur unschädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickert werden. Die erforderliche Behandlung des Niederschlagswassers vor der Versickerung ist nach dem Merkblatt DWA-M 153 zu ermitteln. Der Grundwasserflurabstand zwischen der Versickerungsebene und dem mittleren höchsten Grundwasserstand muss mindestens 1,0 m betragen.

Niederschlagswasser von unbeschichteten Metallflächen darf nur nach einer Vorbehandlung, die eine Reduzierung der im Niederschlagswasser enthaltenen Metallkonzentrationen bis auf eine unschädliche Konzentration gewährleistet, versickert oder ggf. in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen darf ohne Vorbehandlung nicht in unterirdischen Anlagen (z.B. Schächten, Rigolen) versickert werden.

Entsprechende Bodengutachten können in der Abteilung Stadtplanung und Umwelt oder auf der Internetseite der Stadt Burgdorf eingesehen werden.

Es wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein Gründungsgutachten erstellen zu lassen.

6 Brandschutz

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

7 Baugrund

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen werden Baugrunduntersuchungen empfohlen. Hierbei sollten die Baugrunderkundungen/-untersuchungen und der geotechnische Bericht gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

8 Baumschutz und Baumpflanzungen

Bei der Vorbereitung und Durchführung von Baustelleneinrichtungen und Baumaßnahmen sind Bäume, Großsträucher und sonstige Vegetationsbestände gemäß RAS-LP 4 zu erhalten. Dies gilt insbesondere für die Einzelbäume an der Weserstraße mit Ausnahme der Bäume, die für die Anlage des Kreisverkehrs und der Einmündung der Planstraße A zu entfernen sind. Der Wurzelbereich von Gehölzen ist bei Bodenauf- und -abtrag gemäß DIN 18920 zu schützen.

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist die Einhaltung des DVGW-Regelwerks GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Der Hinweis gilt auch für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

9 Bauverbotszone Bundesstraße 188

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) besteht in einer Entfernung von bis zu 20 m zur Bundesstraße 188 – gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn – ein Bauverbot sowie ein Zufahrts- und Zugangsverbot (siehe hierzu § 9 FStrG).

10 Überplanung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit dem Bebauungsplan Nr. 0-73 „Nordwestlich Weserstraße“ werden drei weitere Bebauungspläne überplant:

- Bebauungsplan Nr. 0-71 „Burgdorf West“
- Bebauungsplan Nr. 0-72 „Nördlich Weserstraße“
- Bebauungsplan Nr. 0-74 „Heineckenfeld“

Die Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 0-73 „Nordwestlich Weserstraße“ ersetzt.