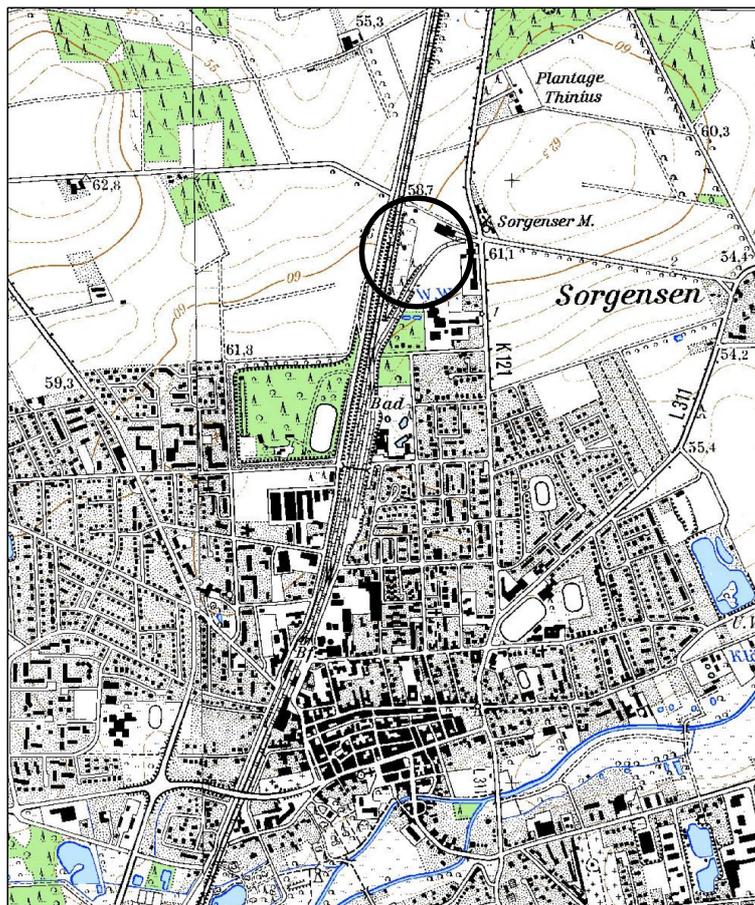


Lage des Planbereichs



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25 000
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Nds. Landesverwaltungsamt-Landesvermessung

STADT BURGDORF

Bebauungsplan Nr. 0-81 "Ehemaliges Entzinnungswerk"

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung

30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Stand 23.11.2006

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



Gewerbegebiete

(§ 8 BauNVO)

(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1, 2, 3, 10 und 11)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6

Grundflächenzahl (GRZ)

(siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)

4,0

Baumassenzahl (BMZ)

OK

Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante

10,0 m

(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 5 und 6)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



Baugrenze

Verkehrsflächen

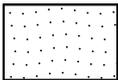
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche



Parkanlage

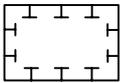
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 8)

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft,
den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**



Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
(Trinkwasserschutzzone III beantragt
siehe auch Textlichen Hinweis)

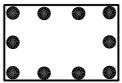
**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 7)



Einzelbaum erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 12)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 9)

Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die in § 8 (3) Nr. 1 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind auch als Ausnahme nicht zulässig (gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Einzelhandelsbetriebe sind in dem Gewerbegebiet ausgeschlossen. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen stehen und im Verhältnis zum Betriebszweck untergeordnet sind (gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO).
3. Betriebe die mit wassergefährdenden Stoffen (s. Verwaltungsvorschrift wassergefährdende Stoffe (VwVwS)) umgehen, sind nur eingeschränkt zulässig:
 - Nicht zulässig ist das Herstellen oder gewerbliche Abfüllen wassergefährdender Stoffe.
 - Nicht zulässig sind Tankstellen.
 - Zulässig ist der Handel mit wassergefährdenden Stoffen, sofern bei der Lagerung der wassergefährdenden Stoffe die Anforderungen eingehalten werden, die in der Anlagenverordnung (VAwS) für Anlagen in der Schutzzone III von Wasserschutzgebieten genannt sind.
 - Zulässig ist die Verarbeitung und Verwendung wassergefährdender Stoffe für betriebliche Zwecke, sofern bei der Lagerung der wassergefährdenden Stoffe die Anforderungen eingehalten werden, die in der Anlagenverordnung (VAwS) für Anlagen in der Schutzzone III von Wasserschutzgebieten genannt sind.
(gemäß § 1 (4) BauNVO).
4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
5. Die durch OK festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Hauptbaukörper über 61,5 m N.N. (= Normalnull) (gemäß §§ 16 (2) Nrn. 4 und 18 (1) BauNVO).
6. Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch technisch zwingend notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen um bis zu 5 m überschritten werden (gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO).
7. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie, als externe Maßnahme gemäß § 9 (1a) BauGB, die an den Planbereich angrenzenden Bereiche der Grundstücke Flurstücksnummern 1151/165, 165/45, 165/55 und 165/58 sind mit für die Zauneidechse geeigneten Habitatstrukturen zu entwickeln (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
8. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze im Abstand von durchschnittlich 10 m sechs hoch wachsende Laubbäume (*Betula pendula*; Pflanzung als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB). Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Zuwegung zu nachgelagerten Grundstücken zulässig (gemäß § 9 (1) Nrn. 11 und 15 BauGB).

9. Innerhalb der Fläche für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind Laubbäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 20 cm, einen Meter über Boden gemessen, sowie Laubsträucher mit einer Höhe von 2 m über Grund zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Der Umbau der Gewerbeflächen hat so zu erfolgen, dass Schäden an den zu erhaltenden Gehölzen vermieden werden. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, so weit sie der Entwicklung von Habitatstrukturen für Zauneidechsen dienen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b und a BauGB).
10. Innerhalb des Gewerbegebietes ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche ein Regenwasserrückhaltebecken zulässig. Das Becken ist als Erdbauwerk mit technischer Dichtung anzulegen. Die Fläche ist als extensive Gras- und Krautflur zu entwickeln. Eine Schädigung benachbarter und zu erhaltender Gehölzbestände durch die Anlage des Beckens muss unterbleiben (gemäß § 9 (1) Nrn. 14 und 20 BauGB).
11. Aus dem Planbereich darf Regenwasser nur mit einer Menge von maximal 10 Litern je Sekunde in den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Überschüssiges Wasser ist innerhalb des Planbereiches zurückzuhalten. Die Versickerung von unbelastetem Regenwasser (z.B. von Dachflächen) ist nur zulässig über die belebte Bodenzone (Mulden). Die Versickerung des von Metalldächern gesammelten Regenwassers ist nicht zulässig (gemäß § 9 (1) Nrn. 14 und 20 BauGB).
12. Der zeichnerisch festgesetzte Einzelbaum ist mit einer Baumscheibe von mindestens 10 m² zu erhalten und darf durch Umbaumaßnahmen im Gewerbegebiet nicht beschädigt werden (gemäß § 9 (1) Nrn. 20 und 25b BauGB).
13. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in dem Gewerbegebiet dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb des Baugebietes und der Grünfläche durch den jeweiligen Eigentümer des Gewerbegebietes spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

HINWEISE

1. Der gesamte Planbereich befindet sich in einem Trinkwassergewinnungsgebiet, innerhalb der für das Wasserwerk Burgdorf beantragten Wasserschutzzone IIIa. Bei sämtlichen Maßnahmen im Plangebiet, mit denen Einwirkungen auf das Grundwasser verbunden sein können, ist daher besondere Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers zu verhüten. Abwasserleitungen sind entsprechend den baulichen Anforderungen an ein Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone III auszuführen (s. ATV Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 142).
2. Im Jahr 2005 wurden im Plangebiet Maßnahmen zur Bodensanierung durchgeführt und abgeschlossen. Gegen eine gewerbliche Nutzung bestehen somit laut Bodenschutzbehörde keine Bedenken. Eine Gefährdung arbeitender Menschen durch Schadstoffe im Boden ist ausgeschlossen. Zur Regelung des Umgangs mit Aushubmaterial ist die Untere Bodenschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).