

## Lage des Geltungsbereiches

Verkleinerter Auszug aus der AK5 (Amtliche Karte 1:5.000) © 2020, unmaßstäblich

## Stadt Burgdorf

OT Otze - Region Hannover

## Bebauungsplan Nr. 5-14

### "Kapellenweg"

mit örtlicher Bauvorschrift

## Rechtsplan

Vorentwurf



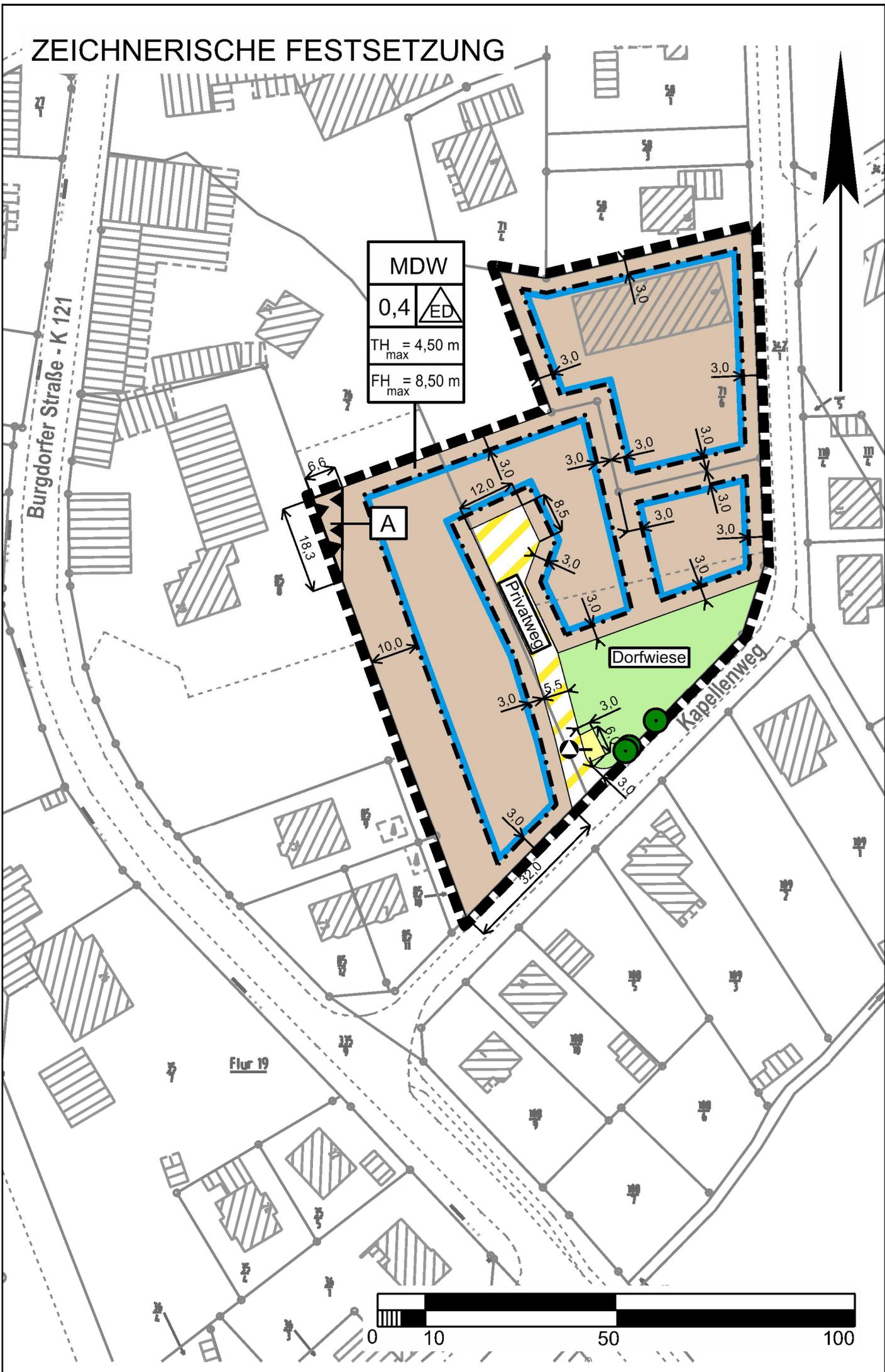
Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH

Südwall 32, 29221 Celle  
Telefon (05141) 991 69 30  
E-Mail: info@infraplan.de

Stand: 25.04.2022

Maßstab 1 : 1.000 (im Original) Verfahren: §§ 3 (1) + 4 (1) i.V.m § 13a BauGB

# ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5a BauNVO)



dörfliche Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl  
TH = 4,50 m Traufhöhe als Höchstmaß  
max  
FH = 8,50 m Firsthöhe als Höchstmaß  
max

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



nur Einzel- + Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung Privatweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Zweckbestimmung:



Abfall

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



private Grünfläche, Zweckbestimmung Dorfwiese

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Baum zur Erhaltung

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Bereich mit Geruchsmission (s. textliche Festsetzung Nr. 5)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN

PLANUNTERLAGE

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)



Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt



Flurstücksnummer



Bauwerk

# Bebauungsplan Nr. 5-14 „Kapellenweg“

## mit örtlicher Bauvorschrift

Stand 25.04.2022 (für §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

### Textliche Festsetzungen

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

Die gem. § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Die gem. § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude) werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Nr. 2 allgemein zugelassen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5a BauNVO)

##### Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH<sub>max.</sub>) und Firsthöhe (FH<sub>max.</sub>) darf nicht überschritten werden. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der äußeren Begrenzung der Außenfassade mit der äußeren Begrenzung der Hauptdachfläche bei allen Gebäuden, die Firsthöhe als oberer Abschluss des Gebäudes. Bezugspunkt für die max. Trauf- und Firsthöhe ist die zur Erschließung des jeweiligen Gebäudes dienende Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt.

Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Verkehrsfläche ist nur der Abschnitt der Straße in ihrem endausgebauten Zustand zu berücksichtigen, der an das jeweilige Grundstück angrenzt und diesem zur Haupteinschließung dient (Eingang des Gebäudes).

Die festgesetzte max. Traufhöhe kann um max. 2 m und die max. Firsthöhe kann um max. 1 m ausnahmsweise durch land-/ forstwirtschaftlich genutzte Gebäude oder durch erforderliche technische Anlagen (z.B. Schornsteine) überschritten werden.

#### 3. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende, nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Straßenverkehrsfläche ist im Straßenraum oder in der festgesetzten privaten Grünfläche zu versickern. Für die im Osten des Plangebietes vom Kapellenweg aus erschlossenen Grundstücken kann eine Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal erfolgen. In diesem Fall ist eine Entwässerungsgenehmigung beim Betreiber der öffentlichen Entwässerungsanlagen (Stadt Burgdorf) einzuholen.

#### **4. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 10 BauGB)**

Die private Grünfläche ist als mesophiles Grünland zu entwickeln. Auf der Grünfläche hat jährlich eine zweischürige Mahd (ca. Mitte Juni und Ende August/ Mitte September) mit Abfuhr des Mähgutes zu erfolgen. Chemische Anwendungen von Düngungen und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Die Versickerung von Oberflächenwasser der angrenzenden Erschließungsstraße in der Grünfläche ist zulässig.

In die Grünfläche sind 5 Laub- oder Obstbäume zu integrieren (s. [textliche Festsetzung Nr. 6](#)).

#### **5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

##### Geruchsimmissionen

Innerhalb der durch „A“ gekennzeichneten Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Nutzungen, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen (z. B. Terrassen), gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB unzulässig.

##### Schallimmissionen

[Ein schalltechnisches Gutachten wird erstellt.](#)  
[Die Ergebnisse fließen in die Planung ein.](#)

#### **6. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

Die 3 zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder ausnahmsweiser Fällung zu ersetzen. 2 zusätzliche Bäume sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu pflanzen.

Die Pflanzungen (auch die Ersatzpflanzungen) sind als standortgerechter, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 18 cm in die Grünfläche in einem Abstand von max. 5 m zur Straßenparzelle des Kapellenweges zu ersetzen.

## Örtliche Bauvorschrift

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

### 1. Geltungsbereich (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5-14 „Kapellenweg“.

### 2. Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

#### Dachfarbe/-material und -form

Für die Dacheindeckung sind rote/rotbraune Tondachziegel oder Betondachsteine zu verwenden (keine hochglänzenden Materialien). Auf land-/forstwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzgebäuden/Hallen sind auch andere Dachmaterialien in den Farben rot bis rotbraun zulässig.

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)

Die Vorschrift für die Farbtöne gilt nicht für begrünte Dächer und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie Dachflächenfenster, Überdachungen von Hauseingängen, Wintergärten und Terrassen.

Bei Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 40° zulässig. Die Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Anbauten (z.B. Wintergärten), Dachgauben oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (Garagen, Carports) sowie für land-/forstwirtschaftliche oder gewerblich Nutzbauten.

Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen zulässig.

#### Dachaufbauten und Dachflächenfenster

Dachaufbauten sind als Schleppegauben, Giebelgauben, Fledermausgauben auszubilden. Zwerchgiebel sind zulässig. Dachgauben dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Dachlänge, in der sie sich befinden, einnehmen.

### 3. Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen an den straßenzugewandten Grundstücksseiten und an der privaten Grünfläche sind nur in folgenden Materialien zulässig:

- Staketenzaun in senkrechter, blickdurchlässiger Lattung
- Schmiedeeisen
- Hecken aus Laubgehölzen oder Eibe. Kirschlorbeerhecken sind nicht zulässig.
- Kombinationen der o. g. Materialien
- Transparentes Drahtgeflecht innenliegend in Verbindung mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen

Einfriedungen an den straßenzugewandten Grundstücksseiten dürfen eine Höhe von 1,40 m über der Bezugsebene nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Hecken.

Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes dienenden Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt. Maßgebend für die Ermittlung des höchsten Punktes ist nur der Abschnitt der Verkehrsfläche, der an das jeweilige Grundstück angrenzt und diesem zur Haupterschließung dient (Eingang des Gebäudes).

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abfall“ ist mit einer Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen von mindestens 1,40 m Höhe zu umpflanzen. Bei Abgang ist die Hecke zu ersetzen.

#### **4. Gestaltung der privaten nicht überbauten Flächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)**

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen (eine gem. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässige Grundfläche) erforderlich sind. 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.

#### **5. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Satzung zuwiderhandelt.

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)