B-Plan Nr. 0-78/2 "Gewerbepark Nordwest 3. Abschnitt" **02.02.2023**

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
(s. textliche Festsetzung Nr. 1)

Bezugspunkt und Richtungssektor
Zusatzkontingent zu Emissionskontigenten
(s. textliche Festsetzung Nr. 1.3.1)

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

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)
(s. textliche Festsetzung Nr. 2.1)

7,0 — Baumassenzahl (BMZ)

OK 15 m — Höhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß
ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche
(s. textliche Festsetzung Nr. 2.2)

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

o* — abweichende Bauweise
(s. textliche Festsetzung Nr. 2.3)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

FR — Fuß- und Radweg

Lö — Löschwasserversorgung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

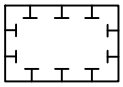
Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

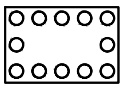
Parkanlage

K — 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 (§ 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)
(s. textliche Festsetzung Nr. 6.1)

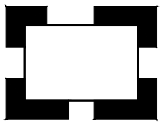
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109
(s. textliche Festsetzung Nr. 4.1 und 4.2)

90 m Abstand zum nördlichen/ östlichen Rand GE^{9}, GE^{10}, GE^{11}
(s. textliche Festsetzung Nr. 4.1)

Gesamtimmissionspegel 60 db nachts
(s. Ergänzungsplan zur textlichen Festsetzung Nr. 4.2)

Sonstige Planzeichen



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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(z.B. § 1 Abs. 4 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN **B-Plan 0-78/2** (Stand 02.02.2023)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

1.1 Nutzungsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung
(§ 1 Abs. 5 bis Abs. 9 BauNVO)

1.1.1 Einzelhandelsbetriebe sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig.
Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit den Hauptsortimenten 'Kraftfahrzeuge' und 'Kraftfahrzeug-Zubehör' zugelassen werden.
Ausnahmsweise können Verkaufsstätten des Einzelhandels zugelassen werden, wenn sie einem Handwerksbetrieb oder einem Betrieb des produzierenden Gewerbes räumlich und funktional zugeordnet sind und dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind. (§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO).

1.1.2 **Tankstellen** sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.3 **Lagerplätze** als selbständige Anlagen sowie **Bordelle** und bordellartige Betriebe sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO).

1.1.4 **Vergnügungsstätten** und **Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke** sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Lärmimmissionsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung,
(§ 1 Abs. 4 BauNVO), zum baulichen Immissionsschutz vor Verkehrslärm s. unter Nr. 4

1.2.1 In den Gewerbegebieten GE^{10A}, GE^{10B} und GE^{11} sind **Beherbergungsbetriebe** nicht zulässig.

1.2.2 In den Gewerbegebieten GE^{10A}, GE^{10B} und GE^{11} sind **Betriebswohnungen** im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
Ausnahmsweise können Betriebswohnungen im Einzelfall im GE^{10A} und GE^{11} zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Schwelle zur Gesundheitsgefahr am Tag und in der Nacht unterschritten wird.

1.3 Lärmemissionsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

1.3.1 Zulässig sind in den Gewerbegebieten Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} 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(A)		
Teilfläche	$L_{EK,\,tags}$	$L_{EK,\,nachts}$
$GE^{9,\,10A,\,10B,\,14}$	62	47
$GE^{12,\,13}$	58	43
(GE^{11} keine Emissionskontingente festgesetzt)		

Zusätzlich zu den tabellarisch festgesetzten Emissionskontingenten ist ein **Zusatzkontingent** ($L_{EK,\,ZUS,\,k}$) von 3 dB tags und nachts für den Richtungssektor 270° bis 90° zulässig. 0° bzw. 360° entsprechen der Nordrichtung. Die Winkelangabe ist rechtsweisend. Der Bezugspunkt für das Zusatzkontingent liegt bei den UTM-Koordinaten x = 568.170 und y = 5.812.546
Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691 Abschnitt 5 i.V.m. Anhang A.2 (Ausgabe Dezember 2006) zu erfolgen.

1.4 Wassergefährdungsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

1.4.1 Vorhaben (Betriebe und Anlagen), die mit wassergefährdenden Stoffen nach der AwSV[A] umgehen, sind in den Gewerbegebieten nur eingeschränkt zulässig:

a) **Nicht zulässig ist das Herstellen oder gewerbliche Abfüllen** wassergefährdender Stoffe.

b) **Zulässig** sind die **Verarbeitung/ Verwendung und der Handel wassergefährdender Stoffe**, sofern bei der Lagerung der wassergefährdenden Stoffe die Anforderungen eingehalten werden, die in der AwSV § 49 für Anlagen in der weiteren Zone von Schutzgebieten genannt sind.
Abweichend von b) Satz 1 sind **Betriebstankstellen** mit wassergefährdenden Kfz-Treibstoffen nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

[A] AwSV - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl I S. 905), die durch Artikel 256 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

1.5 Geruchsimmssionsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

1.5.1 Im Gewerbegebiet GE^{10B} sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen nicht zulässig.
Ausnahmen von Satz 1 können zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass ein Geruchsimmissionswert von 15% Jahresstunden unterschritten wird.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

2.1 Die zulässige Grundfläche darf in allen Baugebieten durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen **höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten** werden.

2.2 Ausnahmsweise können technisch notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen zugelassen werden, welche die in allen Baugebieten festgesetzte maximale Höhe (**Oberkante OK**) um bis zu 3 m **überschreiten** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Nr. 6 BauNVO).
Ausnahmsweise können für Funktürme größere Höhen zugelassen werden, wenn die Funktürme der flächendeckenden Mobilfunkversorgung der Bevölkerung dienen.

2.3 Für die Gewerbegebiete ist eine **abweichende Bauweise** anzuwenden: Die Gebäude sind in der offenen Bauweise mit Grenzabstand zu errichten, dabei sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

3. Anschluss anderer Flächen an die Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Zufahrten zu den Baugrundstücken dürfen eine Breite von max. 8 m nicht überschreiten.

4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich ist durch Verkehrslärm vorbelastet, der insbesondere von der nördlich angrenzenden B 188 und der östlich angrenzenden Bahnstrecke Lehrte-Celle ausgeht. Die jeweils dominierende Lärmquelle stellt für das Gewerbegebiet GE^{9} die B 188 und für die Gewerbegebiete GE^{11}, GE^{12}, GE^{13} sowie GE^{14} die Bahnstrecke dar. Die Gewerbegebiete GE^{10A} und GE^{10B} sind zwei dominierenden Schalleinfallsrichtungen von beiden Verkehrswegen ausgesetzt. Die Haupteinfallsrichtung des Schalls ist im Verlauf der Außenlärmpegel zu erkennen.

4.1 Die Fassaden / Außenbauteile von **schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109**^{B} (z.B. Büroräume) sind entsprechend den Anforderungen der im Plan festgesetzten Außenlärmpegel nach DIN 4109^{B} auszubilden. Empfehlung: In einem Abstand von bis zu 90 m von den nördlichen und östlichen Rändern der Gewerbegebiete GE^{9}, GE^{10A}, GE^{10B} und GE^{11} sind schutzbedürftige Räume bevorzugt an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

4.2 In den Gewerbegebieten GE^{9}, GE^{12}, GE^{13} und GE^{14} kann die Errichtung von **Betriebswohnungen** im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden; ebenso sind in diesen Gewerbegebieten **Beherbergungsbetriebe** zulässig. Für diese Betriebswohnungen und die Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben gilt:

a) Im Bereich nördlich bzw. östlich des im Ergänzungsplan in rot festgesetzten Gesamtimmissionspegels von 60 dB nachts sind schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109^{B} (z.B. Wohnräume oder Schlafräume) bzw. deren Fenster zwingend auf der lärmabgewandten Seite von Gebäuden zu errichten.
In Bereichen südlich bzw. westlich des im Ergänzungsplan in rot festgesetzten Gesamtimmissionspegels von 60 dB nachts sind schutzbedürftige Räume bzw. deren Fenster bevorzugt auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zu errichten.

b) Die Fassaden / Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume sind entsprechend den Anforderungen der im Ergänzungsplan festgesetzten Außenlärmpegel nach DIN 4109^{B} auszubilden.

c) Für Schlafräume ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen).

4.2 d) und 4.3 s. nach der folgenden Abbildung

Ergänzungsplan zur textlichen Festsetzung 4.2

d) Außenwohnbereiche sind im Gewerbegebiet GE[9] zwingend, in den anderen Gewerbegebieten bevorzugt, auf der lärmabgewandten Seite von Betriebswohnungen anzuordnen. Gilt nicht für Beherbergungsbetriebe.

4.3 Ausnahmen von den Festsetzungen 4.1 und 4.2 können zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass geringere Außenlärmpegel als die festgesetzten erreicht werden (z.B. durch die Gebäudegeometrie).

[B] DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 „Schallschutz im Hochbau", Ausgaben Januar 2018.

5. Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Tieren während der Bauphase (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Die **erstmalige Freilegung von Baufeldern** (Abschieben von Vegetation) ist nur **außerhalb der Brutzeit** zwischen dem 16.08. und dem 28.02. eines Jahres zulässig. Wenn die weiteren Bautätigkeiten erst innerhalb der Brutzeit (jährlich 01.03. bis 15.08.) wiederaufgenommen werden sollen oder wenn es in der Brutzeit zu Stillstandszeiten von mehr als zwei Wochen kommt, ist durch den Vorhabenträger sicherzustellen, dass sich auf dem Baugrundstück keine bodenbrütenden Vögel ansiedeln; (es empfiehlt sich ggf. frühzeitig eine fachkundige Baubegleitung hinzuzuziehen und sich mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Region Hannover abzustimmen).

5.2 Bis zur erstmaligen Errichtung von Vorhaben in den Gewerbegebieten GE[10A] (nur nordöstlicher Teil), GE[10B], GE[11], GE[13] und GE[14] hat der Erschließungsträger (Stadt Burgdorf) sicherzustellen, dass keine Zauneidechsen aus den östlich und südlich gelegenen Zauneidechsenlebensräumen auf die Baugrundstücke einwandern.

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

6.1 Die 2 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (**Pflanzstreifen**) auf den Gewerbegebietsflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen.

Die Pflanzstreifen entlang der Straßenverkehrsflächen dürfen für die Grundstückszufahrten in der erforderlichen Breite (s. textliche Festsetzung Nr. 3.1) unterbrochen werden.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Pflanzstreifen nicht zulässig.

Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung im Sinne des § 14 Abs. 1a und Abs. 2 BauNVO) sind innerhalb der Pflanzstreifen zulässig.

6.2 Offene **Stellplatzanlagen von mehr als 100 m²** Gesamtfläche sind durch ein Baumraster zu gliedern. Für jeweils 8 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum aus der folgenden Liste zu pflanzen (Mindestqualität: 3 x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang, Mindestgröße der Baumscheibe 2 m x 2,5 m).

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'	Amberbaum als Art u. in Sorte
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche als Art
Platanus acerifolia	Platane als Art
Quercus cerris	Zerreiche als Art
Quercus 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', 'Semperflorens'	Scheinakazie in Sorten
Tilia americana 'Nova'	Riesenblättrige Linde in Sorte
Tilia cordata 'Erecta', 'Greenspire', 'Roelvo'	Winterlinde in Sorten
Tilia x flavescens "Glenleven"	Kegellinde in Sorte
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silberlinde in Sorte
Tilia europaea Art, 'Pallida'	Kaiserlinde als Art u. in Sorte

Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 6 NBauO)
Zuwiderhandlungen gegen die örtliche Bauvorschrift können als Ordnungswidrigkeit nach der NBauO geahndet werden (Bußgeldvorschrift).

G. Besondere Anforderungen an die **Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedungen und nicht überbauten Flächen** (§ 84 Abs. 3 Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 6 NBauO)

G.1 **Freistehende Werbeanlagen** sind in den Gewerbegebieten GE^{9}, GE^{10A}, GE^{10B}, GE^{11} und GE^{12} bis zu einer max. Höhe von 12 m zulässig. In den Gewerbegebieten GE^{13} und GE^{14} sind sie bis zu einer max. Höhe von 10 m zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe ist die Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Geltungsbereich.
Freistehende Werbeanlagen mit einer Höhe über 5 m sind in allen Baugebieten nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anzahl dieser Werbeanlagen wird auf max. eine Anlage je Betrieb begrenzt. Ausnahmsweise können bei Betriebsflächen über 5.000 m² zwei Anlagen je Betrieb zugelassen werden.

G.2 **Werbeanlagen an Gebäuden** dürfen die Gebäudetraufen bzw. die Giebelseiten (Ortgang) nicht überragen.

G.3 **Werbeanlagen mit** blinkendem oder bewegtem **Licht** sind unzulässig.
Ausnahmsweise können Werbeanlagen mit langsam wechselndem Licht zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigung des Landschaftsraums oder des Ortsbildes erfolgt.

G.4 **Werbeanlagen innerhalb der 2 m breiten Pflanzstreifen** sind nur im Bereich der 8 m breiten Grundstückseinfahrten zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 3.1 und Nr. 6.1).

G.5 Je Baugrundstück ist nur eine **Werbeanlage**, die an einer **Grundstückseinfriedung** angebracht wird, bis zu einer max. Größe von 2 m² zulässig.

G.6 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die Straßenverkehrsflächen und an Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ‘Fuß-Radweg‘ angrenzen, sind bauliche **Grundstückseinfriedungen** nur bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. (Bezugshöhe ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche). Diese Grundstückseinfriedungen sind transparent mit einer flächigen Durchlässigkeit von mind. 30 % zu gestalten.
In den sonstigen Grundstücksbereichen sind auch andere Einfriedungen zulässig.

G.7 **Nicht überbaute Flächen**, die nicht für andere zulässige Nutzungen (z.B. Zufahrten, Wege, etc.) erforderlich sind, sind zu bepflanzen und mit bodenbedeckender Vegetation zu begrünen (Gehölze, Stauden, Gräser, einjährige Pflanzen). Die Anlage von Schottergärten sowie das dauerhafte Abdecken mit bzw. das Einziehen von Folie ist auch unter Bezugnahme auf § 9 NBauO unzulässig.

V. Besondere Anforderungen an Anlagen zur **Versickerung von Niederschlagswasser** in den Gewerbegebieten **GE^{11}** und **GE^{14}** (§ 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

V.1 Unterirdische Versickerungsanlagen (Rigolen, Versickerungsschächte) sind nicht zulässig.

V.2 Niederschlagswasser das von Zufahrten, Stellplätzen und anderen versiegelten Bodenflächen wie z.B. Lagerplätzen abfließt, kann ggf. auf den Baugrundstücken versickert werden (Erlaubnisvorbehalt der Wasserbehörde, s. Hinweis H.1). Die Versickerung muss über die belebte Bodenzone erfolgen. Die Versickerung darf nur dezentral in flachen Mulden bzw. Flächenversickerungsanlagen (Einstauhöhe max. 30 cm) erfolgen.

V.3 Niederschlagswasser das von Dachflächen gesammelt wird kann ggf. auf den Baugrundstücken versickert werden (Erlaubnisvorbehalt der Wasserbehörde, s. Hinweis unten). Die Versickerung muss über die belebte Bodenzone erfolgen. Neben einer dezentralen Flächenversickerung in flachen Mulden (Einstauhöhe max. 30 cm) sind auch Versickerungsbecken (Einstauhöhe größer 30 cm) zulässig.

HINWEISE

H.1 Niederschlagswasserversickerung

Sofern der vorhandene Boden eine ausreichende Sickerfähigkeit besitzt, kann für die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken auf Antrag eine wasserrechtliche Erlaubnis von der Region Hannover erteilt werden. Folgende allgemeine Bedingungen sind einzuhalten: Das Niederschlagswasser von Verkehrs- und Hofflächen darf nicht schädlich verunreinigt sein und muss über die belebte Bodenzone (z.B. Rasenfläche) versickert werden. Zugelassen werden kann für Verkehrs- und Hofflächen nur eine Flächen- oder Muldenversickerung. Niederschlagswasser von Dachflächen kann auch – außer in den Gewerbegebieten GE^{11} und GE^{14} (s. textliche Festsetzung V.3) – in unterirdischen Versickerungsanlagen (Schacht- und Rigolenversickerung) versickert werden. Das Niederschlagswasser von unbeschichteten Metalldachflächen darf nur nach einer Vorreinigung versickert werden.

Die Stadt Burgdorf kann im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung nach Vorlage der wasserrechtlichen Erlaubnis eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang für Niederschlagswasser gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Burgdorf in der derzeit gültigen Fassung erteilen.

H.2 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem Trinkwassergewinnungsgebiet. 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 verhindern.

H.3 Energieversorgung und energieeffizientes Bauen

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt ohne Verlegung einer Gasleitung.

Beim Verkauf der Baugrundstücke beabsichtigt die Stadt, die Vorhabenträger zu verpflichten:

a) zur Deckung des Gebäudeenergiebedarfs keine fossilen Brennstoffe zu verwenden,
b) erhöhte Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden umzusetzen.

H.4 Denkmalschutz

Zum archäologischen Potenzial des Plangebiets liegen wenig Erkenntnisse vor. Daher ist für Erdarbeiten, die eine erstmalige bauliche Nutzung von Flächen im Plangebiet vorbereiten, eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 10 i.V.m. §§ 12-14 NDSchG einzuholen. (Die Stadt Burgdorf plant eine archäologische Voruntersuchung des gesamten Plangebiets im Rahmen der Erschließungsarbeiten durchzuführen.)

Grundsätzlich gilt: Sollten bei der Durchführung von Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Burgdorf sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

H.5 Beleuchtung und Insektenschutz

Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlangen sind entsprechend dem künftigen § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Es wird empfohlen grundsätzlich auf insektenfreundliche Beleuchtung zu achten: warmweiße Lichtfarben von 3000 Kelvin oder weniger verwenden, Beleuchtung auf erforderliche Bereiche/ Zeiten begrenzen, Lichtabstrahlung nach oben vermeiden und auf insektendichte Leuchten achten.

H.6 Bauverbotszone

Das Plangebiet grenzt im Norden an die B 188 an. Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen längs von Bundesfernstraßen nicht errichtet werden:

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von bis zu 20 Meter außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn - gilt auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs,

2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

H.7 Zuordnung von Ausgleichsflächen/-maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den Flächen im Plangebiet, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind werden die folgenden Flächen / Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet:

- Die im Plangebiet festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Kompensationsfläche und/oder Parkanlage).
- Maßnahme auf der Fläche Nr. 3862/002 aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf (Flurstück 565/1, Flur 1, Gemarkung Heeßel), Flächengröße 7.819 m², vorgenommen wurde die Umwandlung von Acker in Extensiv-Grünland.
- Maßnahmen auf der Fläche Nr. 3988/005 aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf (Flurstück 126, Flur 9, Gemarkung Otze), Flächengröße insgesamt: 49.712 m². Den Eingriffen im Geltungsbereich zugeordnete Fläche: 31.780 m². Auf einem Flächenanteil von 18.500 m² erfolgte die Umwandlung von Acker in Extensiv-Grünland. Auf einem Flächenanteil von 13.280 m² erfolgt die Umwandlung von Acker in Magerrasen-/Heide.

Die Maßnahmen auf den Flächen Nr. 3862/002 und 3988/005 dienen auch als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen des besonderen Artenschutzes (CEF-Maßnahme).

[c] ~~Vorgesehene Flurstücksnummer im Flurbereinigungsverfahren 'Burgdorf Nord'. Im Zweitkataster derzeit noch Teilfläche aus Flurstück 88/1, Flur 1, Gemarkung Heeßel.~~

H.8 Einsichtnahme in Regelwerke

Regelwerke auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird (z.B. DIN 45691, DIN 4109, AwSV) können in der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf eingesehen werden.