

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

Entwurf



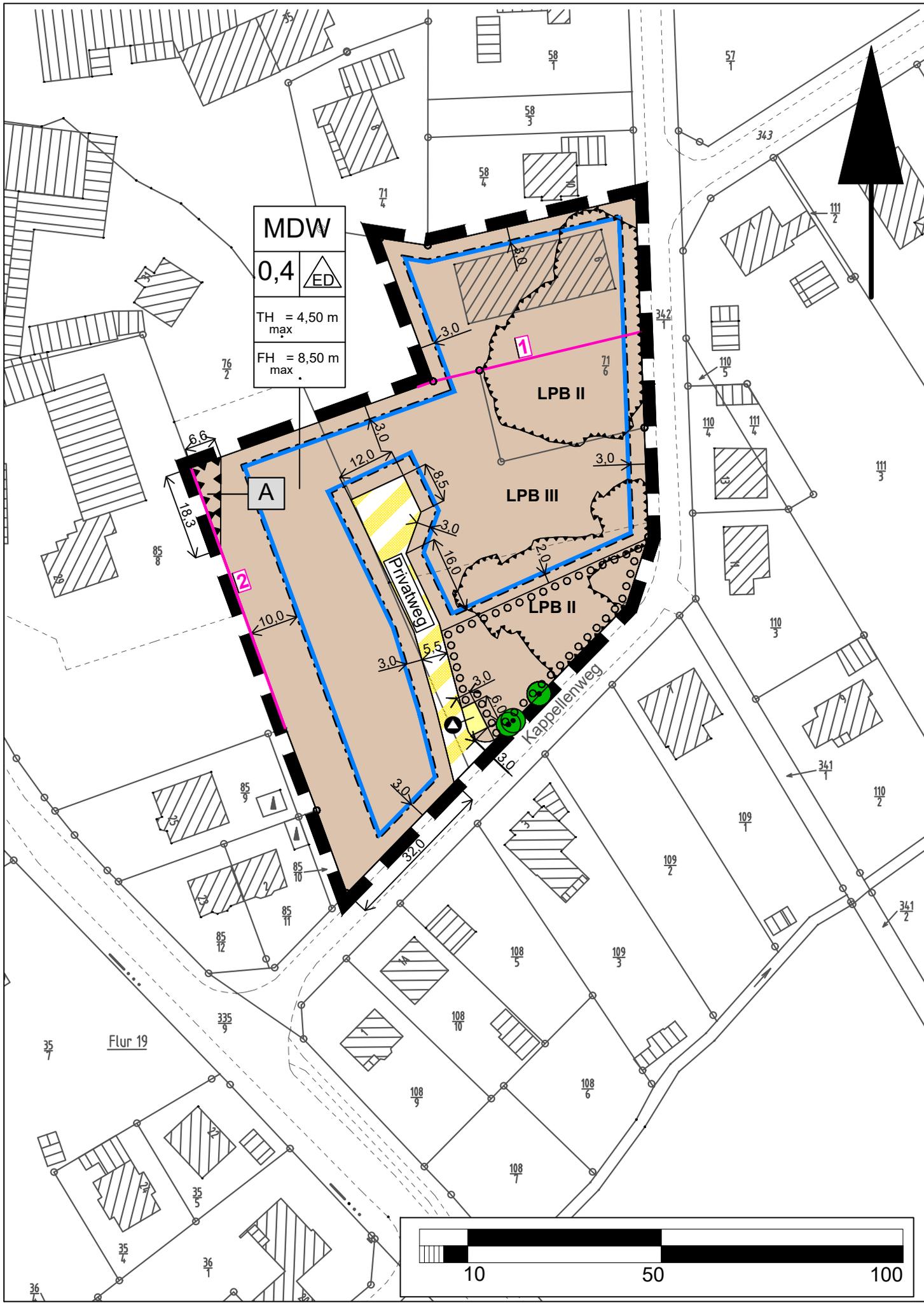
Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH

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

Stand: 31.07.2023

Maßstab 1 : 1.000 (im Original) Verfahren: §§ 3 (2) + 4 (2) i.V.m § 13(2) BauGB

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



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- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig



Baugrenze

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



private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung Privatweg

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



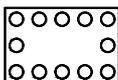
Fläche für Versorgungsanlagen; für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung; Anlagen; Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Zweckbestimmung



Abfall

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



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



Baum zur Erhaltung

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

LPB III

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 - erforderliche Schallschutzmaßnahme

A

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



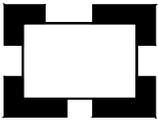
Lärmschutzwand bzw. Staubabschirmung (s. textliche Festsetzung Nr. 5)

1

Lärmschutzwand, Höhe: 3 m

2

Staubabschirmung, Höhe: 2 m



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

PLANUNTERLAGE

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)



Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt

32

Flurstücksnummer



Bauwerk

Bebauungsplan Nr. 5-14 „Kapellenweg“

mit örtlicher Bauvorschrift

Stand 31.07.2023 (für §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) BauGB)
(Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf sind in grüner Schrift dargestellt.)

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 ($TH_{max.}$) und Firsthöhe ($FH_{max.}$) 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 sowie für kulturelle und sozial genutzte Gebäude oder durch erforderliche technische Anlagen (z.B. Schornsteine) überschritten werden.

3. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. §§ 14 und 23 Abs.5 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen (einschließlich offener Garagen, Carports oder überdachter Stellplätze) sowie Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, sofern sie einen Abstand von mindestens 2 Meter zu angrenzenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einhalten.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Bepflanzungen sind bauliche Anlagen grundsätzlich unzulässig; ausgenommen sind die in Festsetzung 6 benannten Anlagen für Kinderspiel und dergleichen sowie Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser.

4. 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~~ der festgesetzten Fläche für Bepflanzungen 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)

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.

Staubimmissionen

Die in der Planzeichnung dargestellte „Staubabschirmung“ ist mit einer Höhe von 2,0 m in Form einer Mauer, eines staubdichten Zaunes zu errichten bzw. in Form einer Hainbuchenhecke anzupflanzen und zu erhalten.

Schallimmissionen

- a. Die in der Planzeichnung dargestellte Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von 3,0 m zu errichten. Die Lärmschutzwand ist lückenlos und mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 15 kg/qm auszuführen.
- b. Innerhalb der in der in der Planzeichnung ersichtlichen, maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle und Formel zu realisieren:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_{a} dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_{a} > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach

$$R_{w,ges} = L_{a,res} - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches;
L_a	der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018

- c. In Schlafräumen sind ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a > 60\text{dB(A)}$ (s. Plandarstellung oben) schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

Ausnahmeklausel

Von den vorgenannten Maßnahmen zum Immissionsschutz kann abgewichen werden, sofern ein gesonderter Nachweis darüber erbracht wird, dass die zugrunde liegenden immissionsschutztechnischen Anforderungen auf andere Weise eingehalten werden bzw. dass der Grund der Einwirkungen entfallen ist.

6. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

Erhalt von Bäumen

Die 3 zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume (2 Eichen, 1 Esche) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder ausnahmsweiser Fällung **artgleich** zu ersetzen.

Anpflanzen von Bäumen

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~~ innerhalb der festgesetzten Fläche für Bepflanzungen in einem Abstand von max. 5 m zur Straßenparzelle des Kapellenweges zu ersetzen.

Sonstige Bepflanzungen

Die übrigen Flächen innerhalb der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen sind als Rasenfläche anzulegen und zu erhalten. Anlagen für Kinderspiel und dergleichen sind ausnahmsweise zulässig. Die Versickerung von Niederschlagswasser der festgesetzten privaten Verkehrsfläche (siehe Festsetzung 4.) bzw. entsprechende bauliche Anlagen hierfür sind zulässig.

7. Maßnahmen zum Arten- und Naturschutz (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Permanente Außenbeleuchtung ist nur im Bereich der Verkehrsflächen zulässig. Für Außenbeleuchtungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich Leuchtmittel mit Leuchtdioden vom Typ „warmweiß“ von 3.000 Kelvin oder weniger zu verwenden. Leuchtgehäuse sind so abzudichten, dass Insekten oder größere Tiere nicht eindringen können. Leuchtgehäuse sind so abzudichten, dass Insekten oder größere Tiere nicht eindringen können.

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 **sowie für kulturelle und sozial genutzten Gebäuden** 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 Farbbregisters 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 gewerbliche Nutzbauten **sowie für kulturelle und sozial genutzte Gebäude**.

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. Fassadenmaterial und -farbe (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO):

Die geschlossenen Außenwände der Gebäude sind auszubilden mit:

- Rotem bis rotbraunem Klinker
- Sichtbarer Holzkonstruktion (Fachwerk, Holz naturfarben bzw. mit braunem Anstrich) mit Ausfachungen, die aus rotem bis rotbraunem Klinker bestehen

Je Gebäude ist für die geschlossenen Außenwände je Material nur ein Farbton zu verwenden.

Untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Türen, Fenster/-faschen, Dekorelemente) sowie Sockelbereiche können in anderen Materialien und Farben ausgebildet werden. Imitatbaustoffe sind nicht zulässig.

4. 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 Haupteinschließung 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.

5. 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.

6. Ordnungswidrigkeiten

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

Hinweise

1. Artenschutzrechtliche Belange

Die artenschutzrechtlichen Belange (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind zu beachten. Ein Gehölzabtrieb ist deshalb nur außerhalb der Brutzeiten zwischen 1. Oktober und 28. Februar möglich.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig. Die Meldung ist zu richten an die Stadt Burgdorf, Untere Denkmalschutzbehörde, oder das Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover.

3. Einsichtnahme in Regelwerke

Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Abteilung Stadtplanung und Umwelt der Stadt Burgdorf zur Einsicht bereitgehalten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).