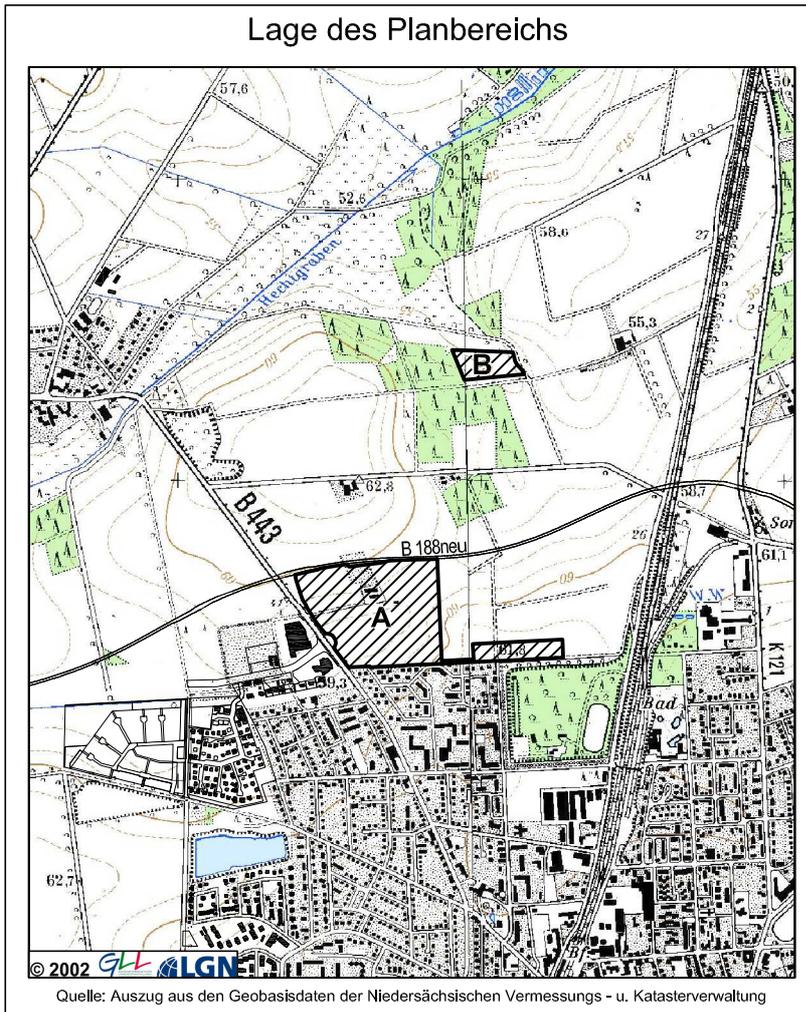


Lage des Planbereichs



# Stadt Burgdorf

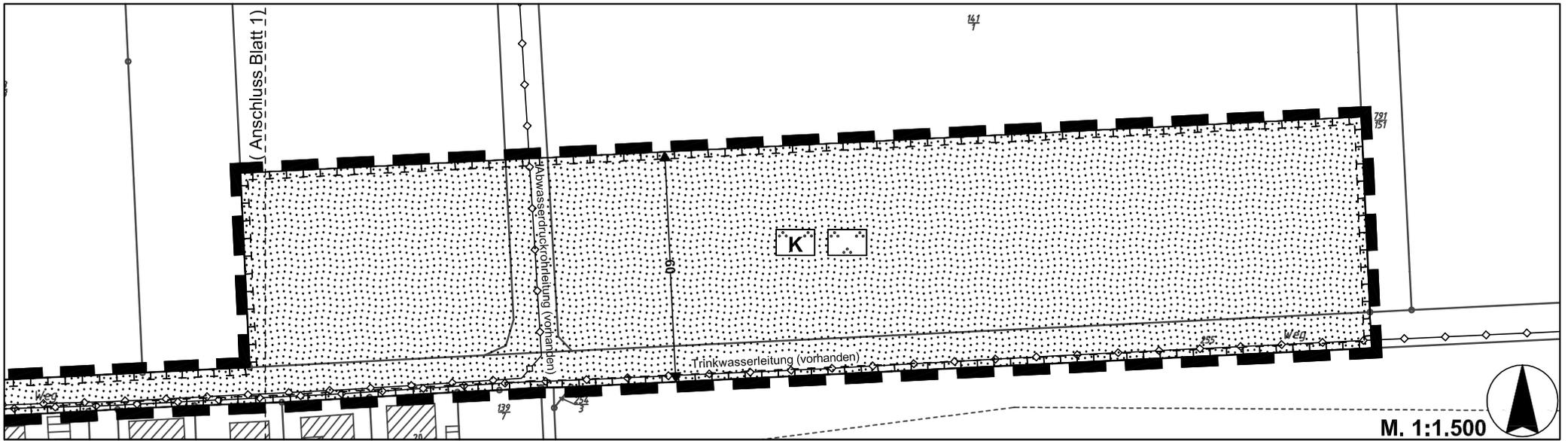
Bebauungsplan Nr. 0-78

"Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt"  
mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf



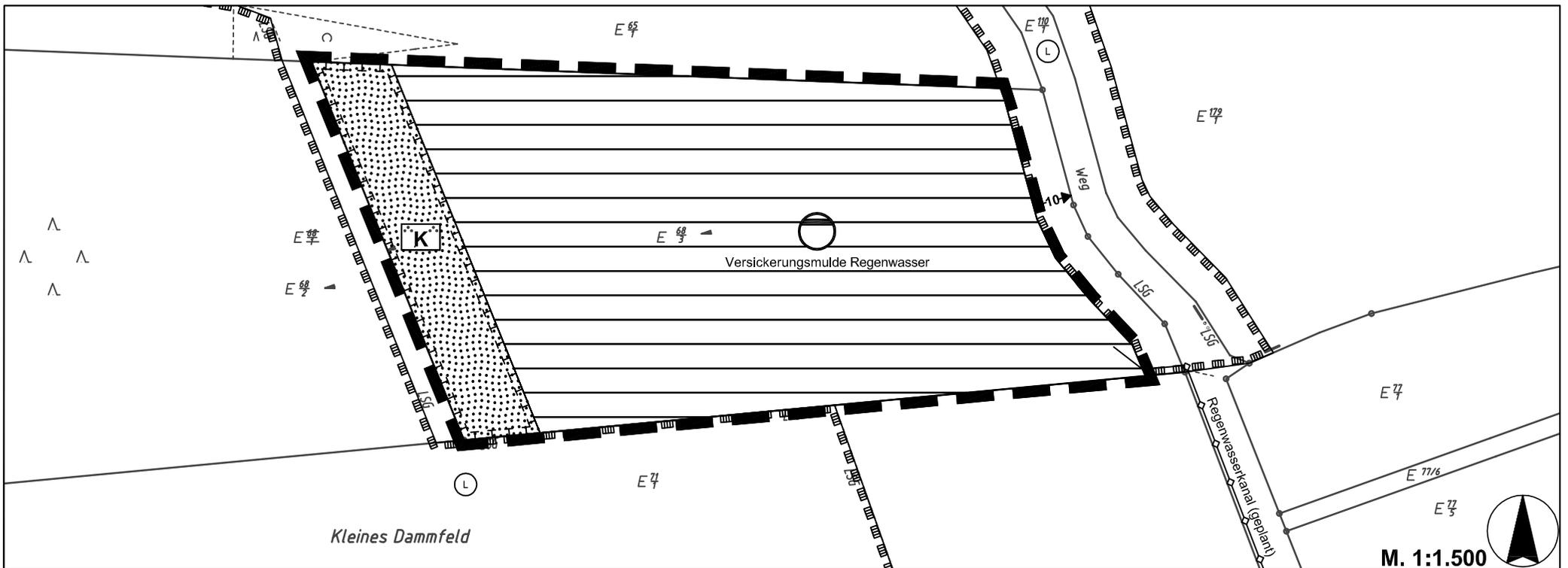
(Anschluss Blatt 2)



M. 1:1.500

Bebaungsplan Nr. 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“, Planteil A (Blatt 2)

Stand 15.07.2009



M. 1:1.500

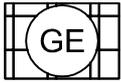
Bebaungsplan Nr. 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“, Planteil B

Stand 15.07.2009

# Planzeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)



Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)  
s. textl. Festsetzung Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 4



Sondergebiete 'Flächenextensiver Einzelhandel und Gewerbe'  
(§ 11 BauNVO) s. textl. Festsetzung Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4

$L_{EK\ t}$  63dB(A) Pegel des flächenbezogenen Schalleistung t=tags, n=nachts

$L_{EK\ n}$  48dB(A) s. textl. Festsetzung Nr. 3

## Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21 BauNVO)

**0,6** Grundflächenzahl (GRZ) s. textl. Festsetzung Nr. 5.1

**5,0** Baumassenzahl (BMZ)

**OK** Oberkante baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche s. textl. Festsetzung Nr. 5.2  
**15 m**

## Bauweise, Baugrenzen

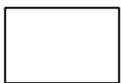
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

**o\*** abweichende Bauweise s. textl. Festsetzung Nr. 5.3

— — - — Baugrenze

## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

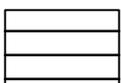


Straßenverkehrsflächen

———— Straßenbegrenzungslinie

• • • • Bereich ohne Ein- und Ausfahrten s. textl. Festsetzung Nr. 6

## Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Elektrizität (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

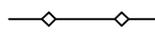


Abwasser (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

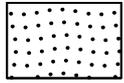


Wasser (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

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

 unterirdisch

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



öffentliche Grünfläche

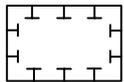


Parkanlage

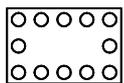


Kompensationsfläche

## 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 und Abs. 6 BauGB)



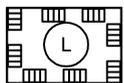
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
s. textl. Festsetzung Nr. 8.3 und 8.4



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) s. textl. Festsetzung Nr. 8.1



Bindung für die Erhaltung von Bäumen L - Linde, K - Kastanie, W - Walnuss  
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB) s. textl. Festsetzung Nr. 8.3



Landschaftsschutzgebiet  
( § 9 Abs. 6 BauGB)

## Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, und Fahrrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

**G<sub>A</sub> F<sub>L</sub>**

Geh- und Fahrrecht  
A= zugunsten der Allgemeinheit  
L= zugunsten der Landwirtschaft



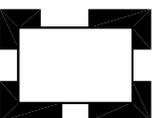
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
(z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) s. textl. Festsetzung Nr. 7



Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)



Geltungsbereich des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 **Einzelhandelsbetriebe** sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO).

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.

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

- 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).

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

- 1.5 **Wohnungen** für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind **im GE<sup>3</sup> nicht** zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

### 2. Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Flächenextensiver Einzelhandel und Gewerbe' (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

- 2.1 Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und von **nicht erheblich belästigenden** Gewerbebetrieben.

**Zulässig sind in dem Sondergebiet:**

- a) **Bau- und Gartenmärkte** mit einer Verkaufsfläche von bis zu 12.000 m<sup>2</sup> und einem Hauptsortiment, das sich zusammensetzt aus den in der unten stehenden Sortimentsliste („Burgdorfer Liste“) mit 'Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne', 'Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)', 'Pflanzen/Samen' sowie 'Zoologischer Bedarf und lebende Tiere' bezeichneten Sortimenten.

Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind in den Bau- und Gartenmärkten ohne Einschränkung zulässig. Als zentrenrelevante Randsortimente sind nur die in der folgenden Randsortimentsliste genannten Warengruppen/Sortimente mit den dort genannten maximalen Verkaufsflächen zulässig. Insgesamt darf die Summe der Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Randsortimente je Einzelhandelsbetrieb 10 % der Gesamtverkaufsfläche und max. 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

<b>Zulässige zentrenrelevante Randsortimente in Bau- und Gartenmärkten</b>		
<b>Warengruppe</b>	<b>max. Verkaufsfläche</b>	<b>zugeordnete Sortimente der „Burgdorfer Liste“</b>
Bekleidung, Wäsche	190 m <sup>2</sup>	- Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
Blumen	40 m <sup>2</sup>	- Blumen
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	120 m <sup>2</sup>	- Drogerie, Kosmetik/Parfümerie
Haus-, Bett-, Tischwäsche	100 m <sup>2</sup>	- Haus-/Bett/Tischwäsche
<b>Leuchten/Lampen,</b>	<b>10%/ 800 m<sup>2</sup></b>	<b>- Leuchten/Lampen</b>
<b>hochwertige Haushaltsgeräte</b>	<b>80 m<sup>2</sup></b>	<b>- Elektrokleingeräte</b>
Nahrungs- und Genussmittel	130 m <sup>2</sup>	- Nahrungs- und Genussmittel
Papier/Büroartikel/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	200 m <sup>2</sup>	- Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- u. Bastelbedarf, - Zeitungen/Zeitschriften, - Bücher
Schuhe, Lederwaren	200 m <sup>2</sup>	- Schuhe, Lederwaren
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	100 m <sup>2</sup>	- Spielwaren, - Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche, - Musikinstrumente und Musikalien

Sportartikel, Fahrräder, Camping	200 m <sup>2</sup>	- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf), - Fahrräder und Zubehör, - Waffen/Jagdbedarf/Angeln
Teppiche, Gardinen, Dekostoffe, Sicht- und Sonnenschutz	10%/ 800 m <sup>2</sup>	- Teppiche (ohne Teppichböden), - Heimtextilien/Gardinen
Wohneinrichtungsbedarf, Hausrat, Geschenkartikel	90 m <sup>2</sup>	- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände, - Hausrat, - Glas/Porzellan/Keramik
<b>Nicht zulässige zentrenrelevante Randsortimente in Bau- und Gartenmärkten (nur zur Information)</b>		
Foto, Optik, Akustik		- Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör, - Augenoptik
Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel		- Pharmazeutische Artikel (Apothke), - Medizinische und orthopädische Geräte
Uhren, Schmuck		- Uhren/Schmuck
Unterhaltungselektronik, Bild-/Tonträger, PC, Kommunikation		- Computer, - Telekommunikationsartikel, - Unterhaltungselektronik

- b) ein **Möbelmarkt** mit max. 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Hauptsortiment, das sich zusammensetzt aus den in der unten stehenden Sortimentsliste („Burgdorfer Liste“) mit 'Möbel' und 'Bettwaren' bezeichneten Sortimenten, Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind in dem Möbelmarkt ohne Einschränkung zulässig. Als zentrenrelevante Randsortimente sind nur die in der folgenden Randsortimentsliste genannten Warengruppen/Sortimente mit den dort genannten maximalen Verkaufsflächen zulässig. Insgesamt darf die Summe der Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

<b>Zulässige zentrenrelevante Randsortimente im Möbelmarkt</b>		
<b>Warengruppe</b>	<b>max. Verkaufsfläche</b>	<b>zugeordnete Sortimente der „Burgdorfer Liste“</b>
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	120 m <sup>2</sup>	- Drogerie, Kosmetik/Parfümerie
Haus-, Bett-, Tischwäsche	100 m <sup>2</sup>	- Haus-/Bett/Tischwäsche
Leuchten/Lampen,	10%/ 800 m <sup>2</sup>	- Leuchten/Lampen
hochwertige Haushaltsgeräte	80 m <sup>2</sup>	- Elektrokleingeräte
Nahrungs- und Genussmittel	130 m <sup>2</sup>	- Nahrungs- und Genussmittel
Papier/Büroartikel/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	200 m <sup>2</sup>	- Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- u. Bastelbedarf, - Zeitungen/Zeitschriften, - Bücher
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	100 m <sup>2</sup>	- Spielwaren, - Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche, - Musikinstrumente und Musikalien
Teppiche, Gardinen, Dekostoffe, Sicht- und Sonnenschutz	10%/ 800 m <sup>2</sup>	- Teppiche (ohne Teppichböden), - Heimtextilien/Gardinen
Uhren, Schmuck	50 m <sup>2</sup>	- Uhren/Schmuck
Wohneinrichtungsbedarf, Hausrat, Geschenkartikel	90 m <sup>2</sup>	- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände, - Hausrat, - Glas/Porzellan/Keramik

nicht zulässige zentrenrelevante Randsortimente im Möbelmarkt (nur zur Information)		
Bekleidung, Wäsche		- Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
Blumen		- Blumen
Schuhe, Lederwaren		- Schuhe, Lederwaren
Sportartikel, Fahrräder, Camping		- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf), - Fahrräder und Zubehör, - Waffen/Jagdbedarf/Angeln
Foto, Optik, Akustik		- Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör, - Augenoptik
Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel		- Pharmazeutische Artikel (Apotheke), - Medizinische und orthopädische Geräte
Unterhaltungselektronik, Bild-/Ton- träger, PC, Kommunikation		- Computer, - Telekommunikationsartikel, - Unterhaltungselektronik

c) **Gewerbebetriebe aller Art,**

soweit sie in einem Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) zulässig sind und dem festgesetzten Geräuschkontingent (s. textliche Festsetzung Nr. 3) entsprechen, wobei Lagerplätze als selbständige Anlagen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe (außer den oben unter a) und b) genannten) nicht zulässig sind.

Ferner sind Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, nur eingeschränkt entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 4.1. zulässig.

d) **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,**

e) Gebäude und Räume für **freie Berufe,**

f) Anlagen für **gesundheitliche und sportliche Zwecke,**

g) **Stellplätze und Garagen, die den zugelassenen Nutzungen zugeordnet sind.**

**3. Gliederung bezüglich der schalltechnischen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)**

3.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Geräuschemissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691, Abschnitt 5 (Ausgabe Dezember 2006) zu erfolgen.

Geräuschemissionskontingente tags und nachts in dB(A)		
	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
SO, GE <sup>1</sup> , GE <sup>2</sup>	63	48
GE <sup>3</sup> , GE <sup>4</sup>	63	45
GE <sup>5</sup>	58	43

**4. Gliederung bezüglich der Eigenschaft mit wassergefährdenden Stoffen umzugehen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)**

4.1 Vorhaben (Betriebe und Anlagen), die mit wassergefährdenden Stoffen (s. Verwaltungsvorschrift wassergefährdende Stoffe (VwVwS)) umgehen, sind in allen Baugebieten nur eingeschränkt zulässig:

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

b) 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.

c) 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.

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

5.1 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.

5.2 Die im GE<sup>3</sup> festgesetzte Mindesthöhe baulicher Anlagen von 7 m gilt nicht für Nebenanlagen und darf auf 50 % der baulichen Hauptanlage unterschritten werden.

5.3 Ausnahmsweise können technisch zwingend notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen zugelassen werden, welche die in allen Baugebieten festgesetzte maximale Höhe (Oberkante OK) um bis zu 5 m überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Nr. 6 BauNVO).

5.4 Festgesetzt ist eine **abweichende Bauweise**: Die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten, dabei sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

5.5 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche am nördlichen Rand des GE<sup>3</sup> ist die Errichtung eines **Übersichtsplanes**, welcher der Orientierung im Baugebiet dient, auch als Hauptanlage zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

**6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

6.1 Die Zufahrten zu den Baugrundstücken in den GE<sup>1-5</sup> dürfen eine Breite von max. 8 m nicht überschreiten.

6.2 In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten können ausnahmsweise **Zufahrten für Brandschutzzwecke** zugelassen werden.

**7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

7.1 Innerhalb des festgesetzten Bereichs ist die Errichtung von **Wohnungen** für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

7.2 Außerhalb des festgesetzten Bereichs kann die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in den Gewerbegebieten GE<sup>1</sup>, GE<sup>2</sup>, GE<sup>4</sup> und GE<sup>5</sup> ausnahmsweise zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Dabei muss ein ausreichender baulicher Schallschutz vor Verkehrsgeräuschen, die von der B 188, der B 443 und der Bahnlinie Lehrte-Celle ausgehen, gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) nachgewiesen werden.

**8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und b sowie § 9 Abs. 1a BauGB)**

8.1 Die 2 m breiten **Flächen zum Anpflanzen entlang der Straßenbegrenzungslinien** dürfen für die notwendigen Grundstückszu- und -abfahrten in der erforderlichen Breite unterbrochen werden.

Sonstige Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze sind innerhalb dieser Pflanzstreifen nicht zulässig. **Nur innerhalb des Pflanzstreifens am nördlichen Rand des GE<sup>3</sup> ist die Errichtung eines Übersichtsplanes zur Orientierung im Gewerbepark zulässig.**

8.2 Offene Stellplatzanlagen von mehr als 100 m<sup>2</sup> Gesamtfläche sind in allen Baugebieten 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) und auf Dauer zu erhalten.

<b>Großkronige Bäume zur Begrünung von Stellplatzanlagen</b>	
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
Ginkgo biloba	Fächerbaum als Art
Platanus acerifolia	Plantane als Art
Quercus cerris	Zerreiche als Art
Quercus petraea	Traubeneiche als Art
Quercus palustris	Sumpfeiche als Art
Quercus robur	Stileiche als Art

Robinia pseudoacacia 'Bessoniana', 'Monophylla', 'Nyrsegi', 'Sandraudiga'	Scheinakazie in Sorten
Tilia americana 'Nova'	Riesenblättrige Linde in Sorte
Tilia cordata 'Erecta', 'Greenspire', 'Roelvo'	Winterlinde in Sorten
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silberlinde in Sorte
Tilia europaea Art, 'Pallida'	Kaiserlinde als Art und in Sorte

- 8.3 Die **zum Erhalt festgesetzten Bäume** sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortheimische Großbäume zu ersetzen (Mindestqualität: 3 x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang, Mindestgröße der Baumscheibe 2 m x 2,5 m).  
Ausnahmsweise kann die Entfernung der Bäume Nr. 3, 4 und 5 auch für die Errichtung von gewerblichen Hauptanlagen zugelassen werden, wenn als Ersatz je entferntem Baum zwei standortheimische Großbäume in oben genannter Mindestqualität auf dem Baugrundstück angepflanzt werden.
- 8.4 Als **vorgezogene Ausgleichsmaßnahme** für die im Planteil A im Bereich der Hofstelle (Flurstück 92/7) vorhandenen **Fortpflanzungsstätten der Zwergfledermaus** sind vom Erschließungsträger Ersatzquartiere für **Zwergfledermäuse** an zwei städtischen Gebäuden in der Umgebung des Plangebiets zu errichten.  
Als **vorgezogene Ausgleichsmaßnahme** für eine im Planteil A im Bereich der Hofstelle (Flurstück 92/7) vorhandene Fortpflanzungsstätte des **Turmfalken** ist vom Erschließungsträger eine Nisthilfe auf dem Flurstück 68/3, Flur 4, Gemarkung Schillerslage zu errichten.  
Bei Eingriffen in Natur und Landschaft von denen die genannten Fortpflanzungsstätten im Bereich der Hofstelle betroffen sind, liegt eine Freistellung vom Verbot des § 42 (1) Nr. 3 BNatSchG erst vor, wenn nachgewiesen ist, dass die oben genannten Ersatzquartiere und die Nisthilfe von der jeweiligen Vogelart angenommen wurden (§ 42 Abs. 5 BNatSchG).
- 8.5 Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Plangebiet ist vom Erschließungsträger auf einer 849 m<sup>2</sup> großen **Ausgleichsfläche** (Flurstück 68/3, Flur 4, Gemarkung Schillerslage) **östlich des Planteils B** die Anpflanzung einer Baumreihe aus Trauben- und Stieleichen vorzunehmen.
- 8.6 Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Plangebiet ist vom Erschließungsträger **die Herstellung eines 750 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsflächenanteils der Maßnahme mit der Flächen-Nr. 3993/006 aus dem Kompensationsflächenpool** der Stadt Burgdorf (Flurstück 10, Flur 27, Gemarkung Burgdorf) zu übernehmen. Vorgesehen ist dort die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland mit einer randlichen Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen **und Herstellung einer Blänke**.
- 8.7 Die Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen werden von der Stadt Burgdorf auf Kosten der Vorhabensträger durchgeführt. Den Eingriffsflächen A werden die Maßnahmen als Sammelausgleichsmaßnahme in folgender Verteilung zugeordnet
- Straßenverkehrsflächen: 7.822 m<sup>2</sup> der Grün-/Kompensationsflächen im Planteil A,
  - Gewerbegebiete: 24.011 m<sup>2</sup> der Grün-/Kompensationsflächen im Planteil A,
  - Sondergebiet: 10.128 m<sup>2</sup> der Grün-/Kompensationsflächen im Planteil A, 2.022 m<sup>2</sup> der Grün-/Kompensationsfläche im Planteil B, 849 m<sup>2</sup> der externen Ausgleichsfläche östlich des Planteils B und 493 m<sup>2</sup> der externen Ausgleichsfläche aus dem Kompensationsflächenpool (Flächen-Nr. 3993/006).

## G. Besondere Anforderungen an die Gestaltung,

Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 56, 97 und 98 NBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 91 NBauO (Bußgeldvorschrift) handelt, wer entgegen der folgenden Bauvorschriften handelt.

- G.1 **Freistehende Werbeanlagen** sind in dem Sondergebiet und den Gewerbegebieten GE<sup>1</sup>, GE<sup>2</sup> und GE<sup>4</sup> bis zu einer max. Höhe von 12 m zulässig. In den Gewerbegebieten GE<sup>3</sup> und GE<sup>5</sup> sind sie bis zu einer max. Höhe von 10 m zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe ist die Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche 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 m<sup>2</sup> zwei Anlagen je Betrieb zugelassen werden.

G.2 **Werbeanlagen an Gebäuden** dürfen in den Gewerbegebieten die Gebäudetraufen bzw. die Giebelseiten (Ortgang) nicht überragen. In dem Sondergebiet dürfen Werbeanlagen an Gebäuden die Gebäudetraufen bzw. Giebelseiten (Ortgang) bis zu 2 m überragen.

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

G.4 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen aller Baugebiete, die an die Straßenverkehrsflächen angrenzen, sind bauliche **Einfriedungen** nur bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig (Bezugspunkt ist die angrenzende Straßenverkehrsfläche).

### Hinweis der Denkmalschutzbehörde

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.

### Hinweis zum Trinkwasserschutz

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.

### Sortimentsliste für die Stadt Burgdorf („Burgdorfer Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 <sup>1</sup>	Bezeichnung nach WZ 2003 <sup>1</sup>
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)
Computer	52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
Elektrokleingeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektrokleingeräte)
Fahrräder und Zubehör	52.49.7	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)
Heimtextilien/ Gardinen	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
Hausrat	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Ölöfen)
Leuchten/Lampen	52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln
Medizinische und orthopädische Geräte	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien

Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- u. Bastelbedarf	52.47.1 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen)
Uhren/Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	aus 52.48.2 aus 52.44.6	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)
<b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	52.33 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)
Nahrungs- und Genussmittel	52.11.1 52.2	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	aus 52.47.2 52.47.3	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR Fachzeitschriften) Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	aus 52.46 und aus 52.44.3 und aus 52.48.1 und aus 52.45.1	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus nicht: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Kohle-, Gas- und Ölöfen) Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nicht: Einzelhandel mit Teppichen) Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen (daraus nur: anderweitig nicht genannte elektrotechnische Erzeugnisse)
Bettwaren	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (daraus nur: Einzelhandel mit Bettwaren)
Elektrogroßgeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektrogroßgeräte)

Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 52.44.3  und aus 52.46.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten) Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoff- waren (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Möbel	52.44.1 und aus 52.49.9 und aus 52.44.3 und aus 52.44.6  und aus 52.50.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Sonstiger Facheinzelhandel (daraus nur: Einzel- handel mit Büromöbeln) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Möbel für Garten und Camping) Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korb- waren (daraus nur: Einzelhandel mit Korbmö- beln) Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/Samen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

<sup>1</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige Ausgabe 2003, Statistisches Bundesamt (Hrsg.).

Ein Umsteigeschlüssel von der WZ 2003 zur WZ 2008 kann bei der Stadt Burgdorf eingesehen werden.