

Präambel und Ausfertigung Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) – jeweils in der zuletzt gefassten Fassung – hat der Rat der Stadt Burgdorf den Bebauungsplan Nr. 5-10 „Swin-Golf“, OT Otze, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Burgdorf, 16.03.2007 gez. Walter Ratsvorsitzender (LS) gez. Baxmann Bürgermeister
Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 04.04.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5-10 „Swin-Golf“, OT Otze beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Burgdorf, 16.03.2007 gez. Baxmann Bürgermeister
Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Otze, Flur 19, im Maßstab 1:1.000. Die Verwertung für nichtergene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpositionen ist nur mit Erlaubnis zulässig (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, i.d.F. d. Neufassung vom 12.03.2003, § 6). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Februar 2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung von Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Hammer, 22.03.2007 (LS) als Vertreter des Öffentlich-rechtlichen Vermessungsgenossenschafts gez. Kai Tammis Öffentlich-rechtlicher Vermessungs-Ing.
Planverfasserin Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5-10 „Swin-Golf“, OT Otze wurde ausgearbeitet von Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Bauaufsichts-Planungsgruppe Lärchenberg / Hannover. Hammer, 16.03.2007 (Stempel) gez. Ch. Feller Planverfasserin
Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 04.07.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5-10 „Swin-Golf“, OT Otze sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.07.2006 bis einschließlich 16.08.2006 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Burgdorf, 16.03.2007 gez. Baxmann Bürgermeister
Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Burgdorf hat den Bebauungsplan Nr. 5-10 „Swin-Golf“, OT Otze nach Abwägung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2007 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen. Burgdorf, 16.03.2007 gez. Baxmann Bürgermeister
Inkrafttreten Der Bebauungsplan Nr. 5-10 „Swin-Golf“, OT Otze ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.04.2007 im Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 16 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 5-10 „Swin-Golf“, OT Otze ist damit am 26.04.2007 rechtsverbindlich geworden. Burgdorf, 27.04.2007 gez. Baxmann Bürgermeister
Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5-10 „Swin-Golf“, OT Otze ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Burgdorf, 07.05.2008 gez. Baxmann Bürgermeister

Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende Maßnahmensatzung mit der Vorschrift übereinstimmt.

Burgdorf,
im Auftrag



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Nachrichtlich übernommen wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufende Grenze des Landschaftsschutzgebietes H-49 „Hechtgraben“.

HINWEISE
1. Artenliste
Für die Anpflanzungen gemäß § 9 der textlichen Festsetzungen sind standortheimische Sträucher, nach Möglichkeit gebietseigener Herkunft, zu verwenden, z.B.
Große Sträucher: Niedrige bis mittelgroße Sträucher:
Roter Hartriegel Cornus sanguinea Rote Heckenrose Lonicera xylosteum
Hornstrauch Cornus avellana Schlehe Prunus spinosa
Weißdorn Crataegus monogyna Hundrose Rosa canina
Schneidstrauch Sambucus nigra Himbeere Rubus idaeus

2. Altlastenverdächtige Flächen
Im Plangebiet befinden sich altlastenverdächtige Flächen gemäß § 2 (4) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), da hier bedingt durch die Nutzung als Land- und forstwirtschaftlicher Betrieb mit Umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.
Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ist daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- § 1 Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiete**
(§ 5 Abs. 2 u. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)
(1) In den mit (MD) bezeichneten Dorfgebieten ist die nach § 5 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung Nr. 9 (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
(2) In den mit (MD) bezeichneten Dorfgebieten wird die nach § 5 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme (Vergrünungsflächen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- § 2 Art der baulichen Nutzung: Schank- und Speisewirtschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Auf der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Swin-Golf (1)“ festgesetzten Fläche ist innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Fläche die Errichtung einer der „Swin-Golf-Anlage“ zugeordneten Schank- und Speisewirtschaft mit den für die Nutzung notwendigen baulichen Anlagen zulässig.
- § 3 Maß der baulichen Nutzung: Schank- und Speisewirtschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
(1) Die festgesetzte zulässige Größe der Grundfläche (GR) 600 m² der baulichen Anlagen bezieht sich auf die überbaubaren Flächen innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Swin-Golf (1)“.
(2) Die Bezugsebene der festgesetzten zulässigen Höhen der baulichen Anlagen innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Swin-Golf (1)“: Traufhöhe (TH) 4,00 m und Firsthöhen (FH) 7,00 m als Höchstmaß über Bezugsebene – ist der gewachsene Boden im Umfeld der überbaubaren Grundstücksfläche.
- § 4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg (W)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ (W) dienen nur der Erschließung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie der „Swin-Golf-Anlage“.
- § 5 Hauptversorgungsleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
(1) Im Bereich von 3 m zu jeder Seite der festgesetzten unterirdischen Führung der Hauptversorgungsleitungen mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ sind jegliche Baumaßnahmen mit dem Versorgungsträger der Wasserversorgung abzustimmen. Die Leitung darf nicht überbaut oder bepflanzt werden.
(2) Im Bereich der festgesetzten oberirdischen Führung der Hauptversorgungsleitungen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität, 20 kV-Leitung“ sind Gehölze so zu pflanzen und zu pflegen, dass keine Beschädigungen der Leitung entstehen können.
- § 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten und dürfen nicht mit Hochbauten überbaut oder bepflanzt werden.
- § 7 Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
(1) Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Swin-Golf (1)“ ist die Anlage von „Swin-Golf-Anlage“ zulässig.
(2) Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Swin-Golf (1)“ ist die Errichtung einer der „Swin-Golf-Anlage“ zugeordneten Schank- und Speisewirtschaft zulässig.
- § 8 Erhaltung von Bäumen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.
- § 9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortheimische Sträucher, nach Möglichkeit gebietseigener Herkunft (siehe Hinweise) als zweireihige Feldhecke zu pflanzen. Als Übergang zwischen Feldhecke und Spielbereichen ist ein etwa zwei bis drei Meter breiter „Wildkrautsaum“ zu entwickeln.
- § 10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 a BauGB)
Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Maßnahmenfläche 1 – sind aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und durch eine jährlich einmalige Mahd als naturnaher Übergangsbereich von den Gehölzbeständen zu den Spielbereichen mit dem Entwicklungszustand „Wildkrautsaum“ zu entwickeln.
Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu ersetzen. Die Maßnahmenfläche 1 ist auch nach Einstellung der Nutzung als „Swin-Golf-Anlage“ dauerhaft zu erhalten.
- § 11 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
(1) Auf den mit der Zweckbestimmung „Swin-Golf (1)“ festgesetzten privaten Grünflächen sind mindestens 5 % jeder Fläche aus der Nutzung zu nehmen und durch eine zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr ohne Düngung naturnah zu entwickeln. Das Entwicklungszustand ist ein Mischgrasland.
(2) Das im Plangebiet anfallende nicht verunreinigte Regenwasser ist auf den jeweiligen Flächen zu versickern. Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Regenwasser ist im Straßensystemraum über die belebte Bodenzone zu versickern ist.
- § 12 Begrenzung des Versiegelungsgrades**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Für die Befestigung von Stellplatzflächen sind nur Materialien mit einem Abflusswert von max. 0,3 zulässig (vgl. Bewertung und Eignung verschiedener Befestigungsmaterialien, Anlage 1 der Begründung zu diesem Bebauungsplan).
- § 13 Schallschutzmaßnahmen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(1) In den festgesetzten Dorfgebieten (MD) sind schallschutzwertige Räume mit Nacht-nutzung (Schlafzimmer, Kinderzimmer) auf der lärmabgewandten Seite im Westen der Gebäude anzuordnen.
(2) Abweichend von (1) können schutzwertige Räume mit Nachtnutzung (Schlafzimmer, Kinderzimmer) im Norden, Osten oder im Süden der Gebäude angeordnet werden, wenn zusätzlich schallschutzwertige Lüftungsanlagen eingebaut werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG Rechtsgrundlagen: BauNVO 1990 und PlanV 1990
ART DER BAULICHEN NUTZUNG Dorfgebiete vgl. § 1 und 2 der textlichen Festsetzungen § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO Schank- und Speisewirtschaft vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen § 9 (1) Nr. 1 BauGB
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG I Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO 0,4 Grundflächenzahl GRZ § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO 0,8 Geschosflächenzahl GFZ § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO 600 m ² Grundfläche GR (Höchstmaß) vgl. § 1 (1) der textlichen Festsetzungen § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO TH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Traufhöhe in m über Bezugsebene vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO FH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Firsthöhe in m über Bezugsebene vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN o Offene Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO Baugrenze § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen § 9 (1) Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
HAUPTVERSORGSLEITUNGEN — oberirdisch: Elektrizität, 20 kV-Leitung vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB — unterirdisch: Wasserentleitung vgl. § 5 (1) der textlichen Festsetzungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB
GRÜNFLÄCHEN Private Grünflächen Zweckbestimmung: Swin-Golf (1) - (4) vgl. § 9 der textlichen Festsetzungen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vgl. § 9 der textlichen Festsetzungen § 9 (1) Nr. 26 a BauGB Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vgl. § 9 der textlichen Festsetzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB Erhaltung von Bäumen vgl. § 9 der textlichen Festsetzungen § 9 (1) Nr. 23 a BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN Umgrenzung von Flächen für Stellplätze Zweckbestimmung: siehe Planzeichnung vgl. § 12 der textlichen Festsetzungen § 9 (1) Nr. 4 BauGB Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen § 9 (1) Nr. 21 BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung § 11 (1) BauNVO
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (hier: gemäß den Vorschriften des NABU) § 9 (1) BauGB Landschaftsschutzgebiet, LSG H-49 „Hechtgraben“ (hier: gemäß den Vorschriften des NABU) § 9 (1) BauGB

Region Hannover
Stadt Burgdorf
Bebauungsplan Nr. 5-10 „Swin-Golf“, OT Otze

Abschrift

Übersichtskarte: Topographische Karte M. 1: 25.000
Veröffentlichung mit Erlaubnis des Herausgebers: Nds. Landesverwaltungsamt Landesvermessung

Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin Ch. Feller
Planungsgruppe Lärchenberg
Stadtplanung, Landschaftsplanung, Architektur, Tragwerksplanung
Siegesstraße 5, 30175 Hannover
09.2006 Tel.: (0511) 853137