

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO sowie § 19 Abs.4 BauNVO
- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die zulässigen Nutzungen wie folgt beschränkt:
Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.
 - Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 0,15 überschritten werden.

Festsetzungen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die Zahl der Ein- und Ausfahrten zu den privaten Grundstücken auf eine pro Baugrundstück beschränkt. Die Breite der Zufahrt darf inklusive Zuwegungen maximal 4,50 m betragen.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. § 14, § 12 BauNVO

- Innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone sind Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größerem Umfanges unzulässig.

Festsetzungen zu den Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Nr. 25a BauGB

- Zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Plangebiet Flächen und Maßnahmen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen festgelegt. Die hierfür festgelegten Maßnahmen werden den Bauflächen des Plangebietes als Sammel-Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet, die von der Stadt Burgdorf auf Kosten der Vorhabenträger durchgeführt werden.

- Die im Rahmen der Ausbauplanung der Straßenflächen geplanten Grünflächen werden als Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Ausgleich der im Bereich der Verkehrsflächen notwendigen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass je 150 m² Verkehrsfläche mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger, großkroniger Laubbaum in der Mindestqualität 3 x verpflanzt, 18-25 cm Stammumfang, gepflanzt und auf Dauer erhalten wird.

- Auf den festgesetzten Flächen für öffentliche Parkplätze ist für jeweils 5 ebenerdige Einstellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum in der Mindestqualität 3 x verpflanzt, 18-25 cm Stammumfang zu pflanzen.

- Entlang der Hauptstraße sind im Abstand von 8 – 10 m ca. 4 lückenschließende Alleebäume (Linden in der Mindestqualität 3 x verpflanzt, 18-25 cm Stammumfang) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

- Pro 10 m² überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ist mindestens 1 m² Fläche zum Anpflanzen von standortheimischen Laubgehölzen nachzuweisen, von anderen Nutzungen freizuhalten und entsprechend zu bepflanzen. Die Pflanzmaßnahmen sind vom jeweiligen Bauherrn durchzuführen.

Festsetzungen für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

- Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen

Folgende Baum- und Gehölzpflanzungen sind zur Eingrünung der geplanten Wohnbebauung, einschließlich der privaten Stellplatzbereiche, der öffentlichen Verkehrsflächen, einschließlich der öffentlichen Stellplatzbereiche und in den öffentlichen Grünflächen vorzusehen:

Vorschlagsliste für Gehölzanpflanzungen:

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus petraea	Traubeneiche
Alnus glutinosa	Roterle	Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Sandbirke	Rhamnus frangula	Faulbaum
Carpinus betulus	Hainbuche	Robinia pseudacacia	Robinie
Clematis vitalba	Waldrebe	Rosa canina	Hundsrose
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rubus fruticosus	Brombeere
Corylus avellana	Haselnuss	Rubus idaeus	Himbeere
Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix aurita	Ohrenweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix caprea	Salweide
Fagus sylvatica	Rotbuche	Salix caprea	Salweide
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Sambucus nigra	Schw. Holunder
Hedera Helix	Efeu	Sorbus aucuparia	Eberesche
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	Tilia cordata	Winterlinde
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Populus alba	Silberpappel	Ulmus carpinifolia	Feldulme
Populus tremula	Zitterpappel	Ulmus laevis	Flatterulme
		Ulmus glabra	Bergulme

- ¹⁾ großkroniger Laubbaum
²⁾ großkroniger Laubbaum, nicht innerhalb befestigter Flächen verwenden
³⁾ nicht heimisch, doch auf Sandböden mit eher schwach humosem Oberboden standortgerecht

Festsetzungen zu Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA *) sind die Grundstücke vom jeweiligen Bauherrn um bis zu 0,5 m aufzufüllen. Die Auffüllungshöhe ist in Abhängigkeit von der Straßen- und der Abwasserkanalhöhe zu wählen. Die der öffentliche Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksbereiche sind auf mindestens Straßenhöhe anzufüllen.

Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

- Bis zu einer Entfernung von ca. 35 m (an der Westseite des Geltungsbereichs) bis ca. 45 m (an der Ostgrenze des Geltungsbereichs) zur L 311 sowie bis zu einer Entfernung von etwa 15 m zur K 124 können durch Straßenverkehrslärm nachts 49 dB(A) überschritten werden.
Diese Bereiche sind von Wohnbebauung frei zu halten.

- Die Bereiche und Teile der Allgemeinen Wohngebiete (WA) bis zu einer Entfernung von ca. 70 m (an der Westseite des Geltungsbereichs) bis ca. 88 m (an der Ostgrenze des Geltungsbereichs) zur L 311 sowie bis zu einer Entfernung von ca. 37 m (an der Westseite des Geltungsbereichs) bis ca. 45 m (an der Ostgrenze des Geltungsbereichs) zur K 124 sind „durch Straßenverkehrslärm vorbelastet“. In diesen Bereichen des Plangebietes ist Wohnbebauung möglich, da hier der Grenzwert tagsüber von 59 dB(A) bzw. nachts von 49 dB(A) unterschritten wird.

Hinweise:

- Nach den derzeitigen Regelungen der Landeswassergesetze gilt das von bebauten Flächen abfließende und gesammelte Wasser als Abwasser und unterliegt damit der Abwasserbeseitigungspflicht des § 18a Wasserhaushaltsgesetz – WHG. Danach umfasst Abwasserbeseitigung das Sammeln, Fortleiten, Behandeln, Einleiten, Versickern, Verregnen, und Verrieseln von Abwasser.
Unter Berücksichtigung der Grundsätze, der Vorschriften zum Bau und Betrieb von Abwasseranlagen sowie der Anforderungen an das Einleiten von Abwasser aus dem Wasserhaushaltsgesetz – WHG und dem Niedersächsischen Wassergesetz – NWG gilt:
Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hat dezentral auf den Grundstücken zu erfolgen.
- Bei Bodeneingriffen können Baudenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauerfunde, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§§ 14, 15 DenkMSchG)
- Sollten sich bei den vorhabenbezogenen Arbeiten Anzeichen auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontamination ergeben, so ist die zuständige untere Wasser- bzw. Abfallbehörde umgehend zu unterrichten. Die Arbeiten sind ggf. zu unterbrechen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung umfasst die Baugebiete gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“.
- Besondere Anforderungen an die Gestaltung**
 - Dächer**
Für Hauptgebäude wird eine Dachneigung von mindestens 16° (Altgrad) festgesetzt. Für untergeordnete Dachflächen (z. B. Vordächer, Wintergärten, Garagen und Carports usw.) sind andere Dachneigungen zulässig.
 - Für die Deckung geneigter Dächer ab 25° (Altgrad) Dachneigung sind rote Materialien in den Farben Naturrot bis Braunrot zu verwenden. Die Farbtöne müssen innerhalb des durch die RAL-Farben 2000 bis 2004, 3000 bis 3004, 3011 und 3013 gebildeten Farbfächers liegen. Engobierte/glasierte Ziegel sind unzulässig. Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Dachflächen (z. B. Vordächer, Wintergärten, Garagen und Carports usw.), für Anlagen zur Solarenergienutzung und für Dachbegrünung (Grasdächer).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

WA* Siehe textliche Festsetzung Nr.8

Maß der baulichen Nutzung

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

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,3

Grundflächenzahl (GRZ)

0,4

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

H=8.5

maximale Höhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche

Bauweise, Baugrenzen

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



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung



Parkplatz

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



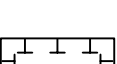
öffentliche Grünfläche



Parkanlage

Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

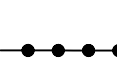


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



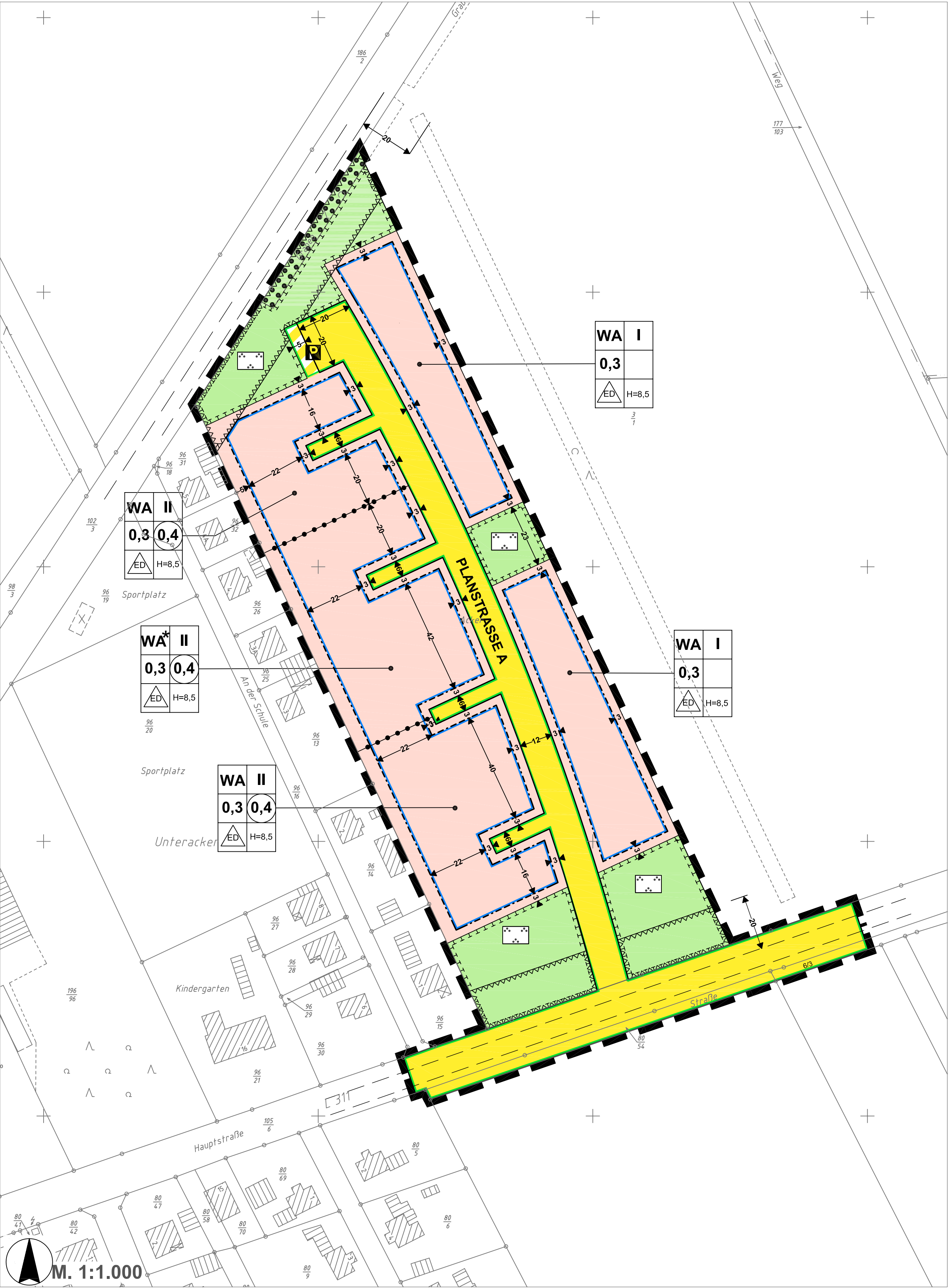
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



STADT BURGDORF

Bebauungsplan Nr. 6-3 „Sorgensen Ost“

Datum: 10.06.2003
28.10.2003
10.02.2004
04.05.2004



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung und des § 40 Abs.1 und 4 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der z. Zt. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Burgdorf den Bebauungsplan Nr.6-3 "Sorgensen Ost" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Burgdorf, den 22.03.2004

gez. A. Baxmann (LS) gez. Leo Reinke
Bürgermeister Stadtdirektor

Maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verfahrensvermerke

Kartengrundlage: Gemarkung Sorgensen Flur 1 Maßstab: 1:1000 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des NVermtKatG vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989 Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand November 2002). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Vermessungsbüro AdamHaaseBette 30159 Hannover Hannover, den 14.04.2004	Der Entwurf des Bebauungsplans Nr.6-3 "Sorgensen Ost" wurde am 28.10.2003 ausgearbeitet. Burgdorf, den 22.03.2004 Stadtbauamt Stadtplanungsabteilung
--	---

(LS)

gez. Haase
öffentl. best. Vermessungs-Ing.

gez. Koenig
Baudirektor

gez. Behncke
Abteilungsleiterin

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 21.01.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.6-3 "Sorgensen Ost" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 06.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Burgdorf, den 22.03.2004

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 25.11.2003 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 15.12.2003 bis 16.01.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen.

Burgdorf, den 22.03.2004

gez. Leo Reinke
Stadtdirektor

gez. Leo Reinke
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Burgdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.03.2004 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) und die Begründung als Begründung i.S. von § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Burgdorf, den 22.03.2004

Der vom Rat der Stadt Burgdorf als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 22.04.2004 im Amtsblatt für die Region Hannover bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 22.04.2004 rechtsverbindlich geworden.

Burgdorf, den 04.05.2004

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Burgdorf, den

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Burgdorf, den

Stadtdirektor

Stadtdirektor