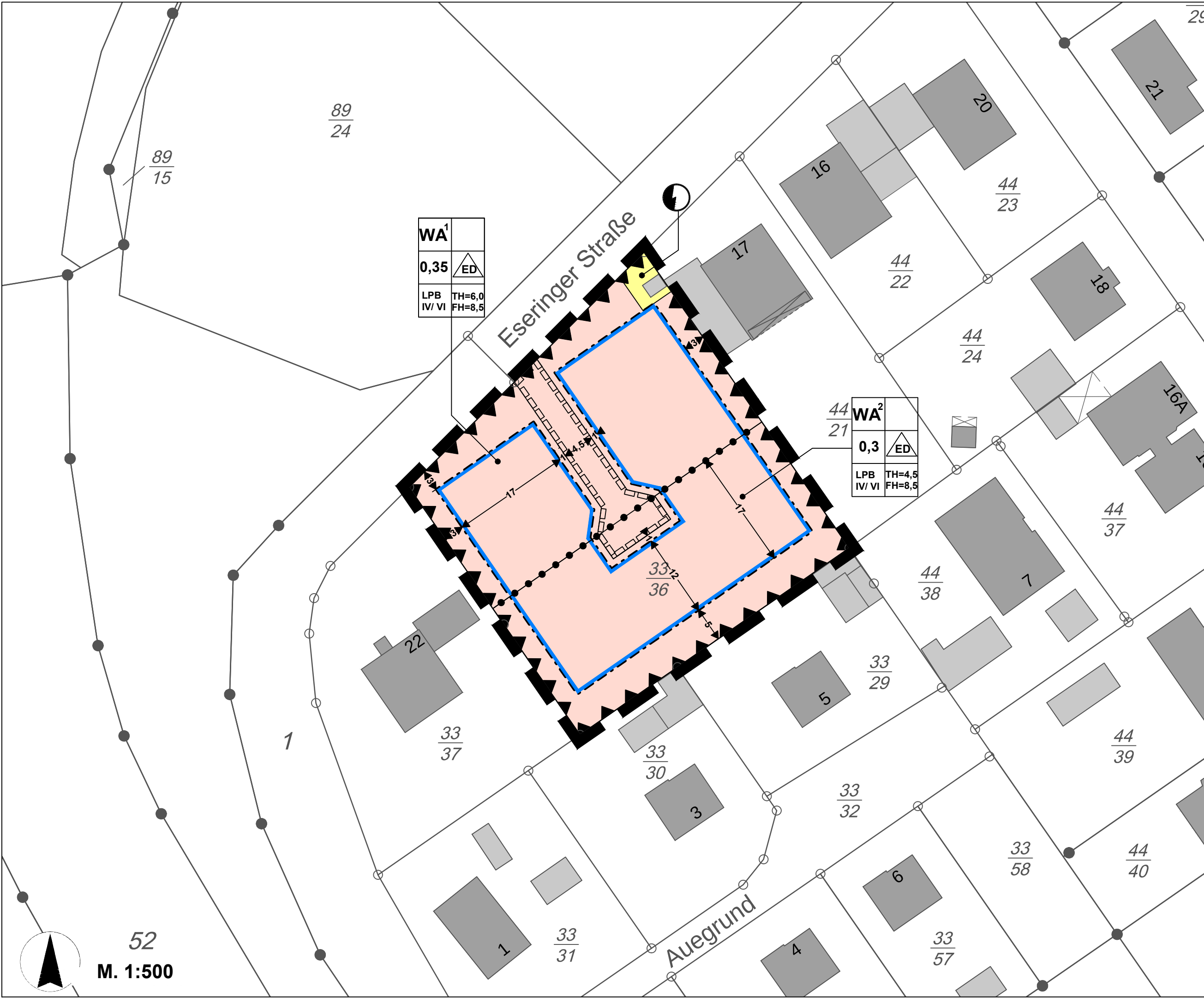




Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zzt. gültigen Fassung, des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zzt. gültigen Fassung, sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zzt. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Burgdorf den Bebauungsplan Nr. 0-86 "Eseringen", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Burgdorf, den 15.12.2014

(LS)

gez. Baxmann

Bürgermeister

Maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verfahrensvermerke

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:500



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,

2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen.

(Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 06.02.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ingenieurbüro Drecoll
Az.: 120826-1
Hannover, den 22.12.2014

gez. Wieltzek

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 22.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-86 "Eseringen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 02.11.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden. Burgdorf, den 15.12.2014	Der Entwurf des Bebauungsplans Nr.0-86 "Eseringen" wurde am 01.09.2014 ausgearbeitet. Burgdorf, den 15.12.2014	Fachbereich Stadtplanung, Bauordnung, Umwelt Stadtplanungsabteilung
gez. Baxmann Bürgermeister	gez. Lehmann Baurat	gez. Behncke Abteilungsleiterin
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 23.09.2014 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 27.09.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 06.10.2014 bis 06.11.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen. Burgdorf, den 15.12.2014	Der Rat der Stadt Burgdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.12.2014 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) und die Begründung beschlossen. Burgdorf, den 15.12.2014	
gez. Baxmann Bürgermeister	gez. Baxmann Bürgermeister	
Der vom Rat der Stadt Burgdorf als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.01.2015 im gemeinsamen Amtsblatt Nr. 3 für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 22.01.2015 rechtsverbindlich geworden. Burgdorf, den 22.01.2015	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB). Burgdorf, den 22.01.2016	gez. Baxmann Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind von den ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen Tankstellen (Nr.5) ausgeschlossen. (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
- 2.0. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Bei der Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe gilt der nächstgelegene Punkt der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (= Eseringer Straße) für das jeweilige Wohngebäude als unterer Bezugspunkt. Der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe TH) bzw. die Oberkante des Dachfirstes (Firsthöhe FH) gelten als obere Bezugspunkte. Die festgesetzten Höhen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 3.0 Vom Baurechtsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
- 3.1 Zu der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche ist eine von § 5 Abs. 2 Satz 1 NBauO (Fassung vom 03.04.2012) abweichende Tiefe der Abstandsfläche von einem Meter zulässig: Zur Bemessung des Grenzabstandes darf die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche bis zu ihrer Mittellinie dem Baugrundstück zugerechnet werden.
- 4.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Nr. 4 BauGB)
- 4.1. Garagen sowie Carports (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) sind in der nicht überbaubaren Fläche entlang der Eseringer Straße unzulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- 5.0 Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 11 BauGB)
- 5.1. Zur Eseringer Straße ist die Anzahl der Zuwegungen auf eine je Wohngebäude beschränkt und die Breite der Zuwegung (Zufahrt und Zugang) darf maximal 4,5 m betragen.
- 6.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 6.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten der Versorger zu belasten.
- 6.2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche darf nicht mit Hochbauten überbaut oder bepflanzt werden.
- 7.0 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 7.1 Versorgungsleitungen jeglicher Art sind unterirdisch zu verlegen.
- 8.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 8.1 Das gesamte Plangebiet ist durch Verkehrslärm der westlich gelegenen Bahntrasse Lehrte-Celle stark vorbelastet (tags max. 65 dB(A), nachts max. 66 dB(A)). Innerhalb der ausgewiesenen Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe 11/1989) sind LPB IV für Aufenthaltsräume und LPB VI für Schlaf- und Kinderzimmer. Schutzbedürftige Gebäude müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen und die Gesamtkonstruktion gemäß DIN 4109 Abschnitt 5 entsprechend der LPB einhalten.
- 8.2 Für Schlaf- und Kinderzimmer im Plangebiet gilt der LPB VI. In Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen zu installieren, welche über ein dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechendes Einfügdämpfungsmaß gemäß DIN 4109 verfügen. Empfohlen wird Schlaf- und Kinderzimmern an der bahnlärmabgewandten Gebäudeseite vorzusehen (östlich der Himmelsrichtungen Süd-Süd-West und Nord-Nord-Ost).
- 8.3 Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) sind nur an der bahnlärmabgewandten Gebäudeseite zulässig. Alternativ sind Außenwohnbereiche durch lärmabschirmende Bauwerke wie z.B. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) oder Garagen (§ 12 BauNVO) vor dem Verkehrslärm der Bahntrasse zu schützen.
- 8.4 Von den Festsetzungen 8.1 bis 8.3 können Ausnahmen zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass hinsichtlich der TF 8.1 geringere Außenlärmpegel bestehen, hinsichtlich der TF 8.2 der Innenraumpegel von 30 dB(A) unterschritten wird (vgl. VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Ausgabe 08/1987) und hinsichtlich der TF 8.3 der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“, Ausgabe 5/1987) von 55 dB(A) für Außenwohnbereiche unterschritten wird.
- 9.0 Aufschiebend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- 9.1 Im Plangebiet sind Bauvorhaben erst ab dem Zeitpunkt des Abschlusses der Arbeiten zur Beseitigung der Bodenverfällungen sowie bei Kampfmittelfreiheit zulässig. Die Beseitigung der Bodenverfällungen ist abgeschlossen, wenn bei der Stadt Burgdorf eine schriftliche Bestätigung der Altlastenfreiheit durch die untere Bodenschutzbehörde (Fachbereich Umwelt der Region Hannover) vorliegt. Kampfmittelfreiheit besteht, wenn der Stadt Burgdorf eine schriftliche Kampfmittelfreigabe durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen vorliegt.
- Ausnahmsweise können in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer Versorgungsanlagen innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzten Versorgungsfläche unter Aufsicht eines Kampfmittel- sowie Altlastenexperts errichtet werden.
- 9.2 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzte Versorgungsfläche kann vollständig oder teilweise als allgemeines Wohngebiet genutzt werden, wenn die Stadt Burgdorf Ihr berechtigtes Interesse am Grundstück geltend macht und daraufhin keine Versorgungsanlagen mehr auf der Versorgungsfläche vorhanden sind.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO)
- Ordnungswidrig im Sinne des § 80 NBauO (Bußgeldvorschrift) handelt, wer entgegen den folgenden Bauvorschriften handelt.
- 10.0 Dachformen
- 10.1 Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad. Walmdächer sind bis zu einer Traufhöhe von 4,50 m und einer Firsthöhe von 7 m zulässig. Bei Flachdächern gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen als Oberkante. Alle anderen Dachformen sind unzulässig.
- 11.0 Dachgauben
- 11.1. Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung von 20 Grad bis 50 Grad als Schleppgauben, Giebelgauben, Spitzgauben oder in Form von Zwerchhäusern zulässig. Dachgauben sind in einem Abstand von mindestens 2 m zum Ortsgang/ Dachgrat anzuordnen und dürfen je Dachseite nicht mehr als die Hälfte der Trauflinienlänge inklusive Dachüberstände umfassen.

- Hinweise
- 12.0 Kennzeichnung des Plangebietes als Altlasten- und Kampfmittelverdachtsfläche
- 12.1 Bis zur nachgewiesenen Altlasten- und Kampfmittelfreiheit gilt das Plangebiet als Kampfmittelverdachtsfläche (Ausnahme der ehemals bebaute Teil, für den eine Kampfmittelfreigabe vorliegt) und es befinden sich verunreinigte Bodenverfällungen im Erdreich (Auffüllungen mit leicht- bzw. schwerbelastetem Boden und teilweise gefährlichem Abfall). Weil diese Verfällungen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch Bodenaustausch beseitigt werden und zugleich eine Kampfmitteluntersuchung erfolgt, wird auf eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Boden, der erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, verzichtet.
- 13.0 Einsichtnahme in Regelwerke
- 13.1 Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird (z.B. DIN 4109, DIN 18005), sind zu beziehen beim Beuth Verlag / Berlin oder können in der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf eingesehen werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,35

Grundflächenzahl (GRZ)

TH=6,0

Traufhöhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche (Eseringer Straße)
(s. textliche Festsetzung Nr. 2)

FH=8,5

Firsthöhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche (Eseringer Straße)
(s. textliche Festsetzung Nr. 2)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16-23 BauNVO)

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

 Flächen für Versorgungsanlagen

 Elektrizität

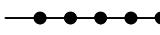
Sonstige Planzeichen

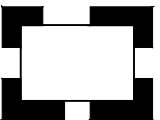
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
(s. textliche Festsetzung Nr. 6)

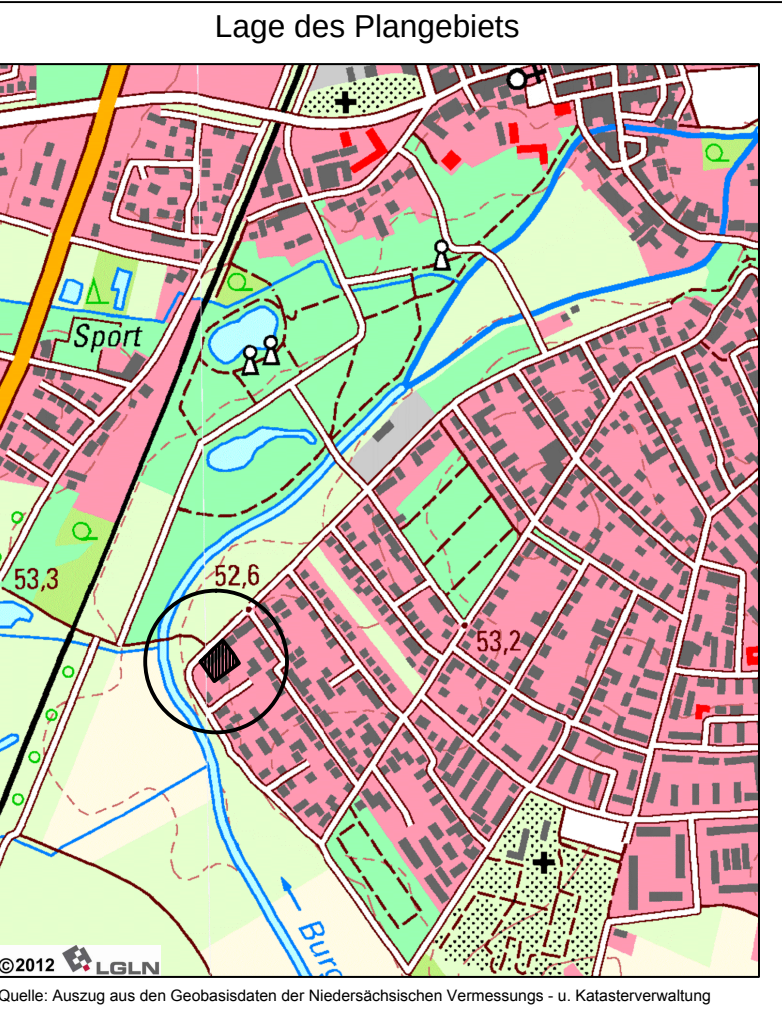
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(s. textliche Festsetzung Nr. 8)

LPB IV/ VI

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 - erforderliche Schalldämm-Maße

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

 Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Stadt Burgdorf

Bebauungsplan Nr. 0-86

"Eseringen"

mit örtlichen Bauvorschriften