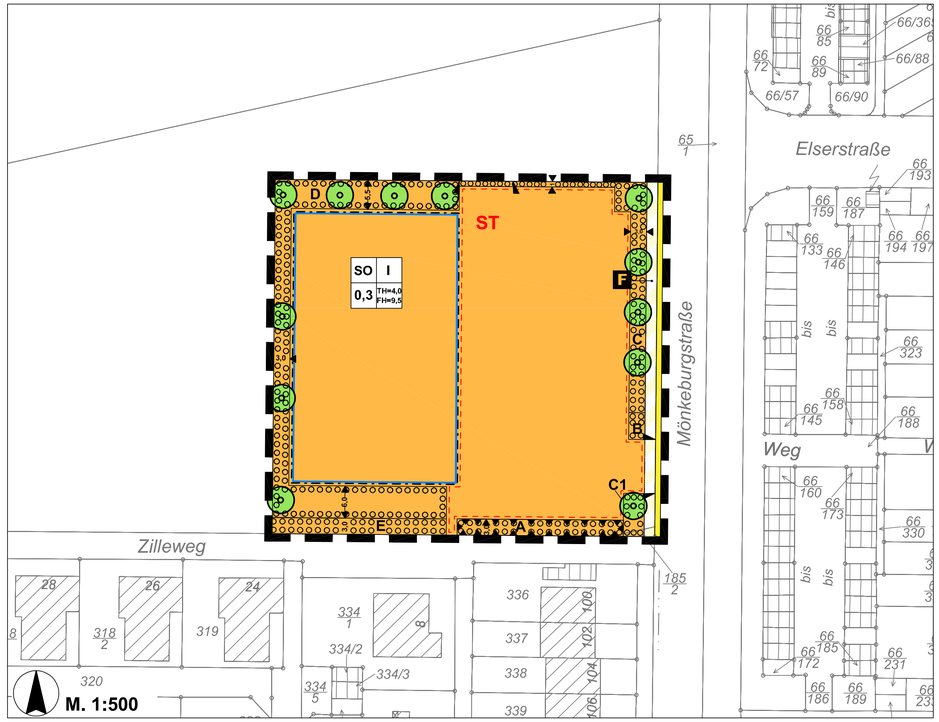

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zzt. gültigen Fassung und der §§ 56, 91, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zzt. gültigen Fassung und des § 40 Abs.1 und 4 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zzt. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Burgdorf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.0-85 "Nahversorgung West" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Burgdorf, den 25.02.2010

gez. Walter (LS) gez. Baxmann

Ratsvorsitzender Bürgermeister

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 Heeßel
Flur 1
Maßstab: 1:500

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des NVermKatG 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 städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 04.06.2009).
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.

Burgdorfer Vermessungsbüro
31303 Burgdorf

Burgdorf, den 08.03.2010

Az.: 090164

gez. Rudolph
öffentl. best. Vermessungs-Ing.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0-85 "Nahversorgung West" wurde am 02.10.2009 ausgearbeitet.

Burgdorf, den 25.02.2010

Fachbereich Stadtplanung, Bauordnung, Umwelt — Stadtplanungsabteilung

gez. Trappmann — gez. Behncke
Baurat — Abteilungsleiterin

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 11.08.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-85 "Nahversorgung West" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 15.08.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Burgdorf, den 25.02.2010

gez. Baxmann
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 10.11.2009 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 14.11.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 24.11.2009 bis 28.12.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen.

Burgdorf, den 25.02.2010

gez. Baxmann
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Burgdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.02.2010 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) und die Begründung (i. S. von § 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen .

Burgdorf, den 25.02.2010

gez. Baxmann
Bürgermeister

Der vom Rat der Stadt Burgdorf als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.03.2010 im gemeinsamen Amtsblatt Nr. 10 für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 18.03.2010 rechtsverbindlich geworden.

Burgdorf, den 19.03.2010

gez. Baxmann
Bürgermeister

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

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO — Sondergebiet "Nahversorgung" (§ 11 BauNVO)

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

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

TH=4,0 — Traufhöhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche

FH=9,5 — Firsthöhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

F — Fußweg

Ein- und Ausfahrtbereich

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 BauGB)

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

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Sonstige Planzeichen

ST — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 11, 12, 16, 18 und 19 BauNVO sowie gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB

1. Das Sonstige Sondergebiet (SO) dient der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes.

2. Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" sind – entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wie im Durchführungsvertrag mit den Anlagen 1, 3+4 vereinbart – zulässig:
   - ein Einzelhandelsbetrieb aus der Lebensmittelbranche mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 800 m²,
   - und ein Laden aus der Lebensmittelbranche (Bäcker) mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 35 m²,
   - Stellplätze.

   Für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

3. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung" darf für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Stellplätze und Zufahrten) die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

   Alle nicht für bauliche Anlagen, Stellplätze oder Zufahrten genutzten Flächen sind entsiegelt zu halten, zu bepflanzen und gärtnerisch zu nutzen.

4. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen First- und Traufhöhe begrenzt. Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der östlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Mönkeburgstraße.

5. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Festsetzungen zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg" ist ein 2,5 m breiter Fußweg entsprechend der Anlagen 5.1 und 5.2 des Durchführungsvertrages anzulegen.

7. Zufahrten zum Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" sind nur in den festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereichen zulässig.

Festsetzungen zu baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8. Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes „**A**" ist zur Berücksichti-gung der Belange der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen eine beidseitig bepflanzte, ca. 30 m lange und 1,80 m hohe Lärmschutzwand zu errichten – vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.

Festsetzungen zu Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

9. Innerhalb der Anpflanzfläche „**A**" ist die Lärmschutzwand mit Kletterpflanzen – gemäß nachstehender Vorschlagsliste – zu begrünen. Die Anpflanzung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
   Die restlichen Flächen sind – entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 10 – mit standortgerechten Bodendeckern dauerhaft zu begrünen.

10. Die Anpflanzflächen „**B**" und „**C**" sind mit einer standortgerechten, bodendeckenden Bepflanzung dauerhaft zu begrünen (Mischpflanzung gemäß nachstehender Vorschlagsliste).
    Innerhalb der Anpflanzfläche „**B**" ist die Errichtung einer maximal 5 m hohen freistehenden Werbeanlage (Pylon) zulässig. Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante der östlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Mönkeburgstraße.
    Die innerhalb der Anpflanzfläche „**C**" anzupflanzenden Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind standortgerechte, großkronige Laubbäume (Stammumfang 18/20 cm mit Ballen. 3 x verpflanzt, Mindestgröße der Baumscheibe 2 m x 1,5 m) gemäß nachstehender Vorschlagsliste als Pendant zu den an der Ostseite der Mönkeburgstraße vorhandenen Linden einzubringen. Dazu darf von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten maximal um 1 m abgewichen werden.
    Innerhalb der Anpflanzfläche „**C**" ist die Anlage von querenden Wegen zulässig.
    Innerhalb der Anpflanzfläche „**C**" darf die Höhe der bodendeckenden Bepflanzung dauerhaft 0,80 m nicht überschreiten.

11. Die Anpflanzfläche „**D**" ist mit Bodendeckern und Sträuchern dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten (Pflanzung gemäß nachstehender Vorschlagsliste).
    Die innerhalb der Anpflanzfläche „**D**" anzupflanzenden Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind standortgerechte Laubbäume (Stammumfang 18/20 cm mit Ballen. 3 x verpflanzt, Mindestgröße der Baumscheibe 2 m x 2,5 m) gemäß nachstehender Vorschlagsliste zu verwenden. Von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten darf maximal um 2 m abgewichen werden.

12. Innerhalb der Anpflanzfläche „**E**" ist eine durchgängige Hainbuchenhecke (4 Stück pro lfd. Meter, Höhe zum Pflanzzeitpunkt mindestens: 0,8 m, Zielhöhe: 1,80 m) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
    Die restlichen Flächen sind – entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 10 – mit standort-gerechten Bodendeckern dauerhaft zu begrünen.

Vorschlagsliste für Bepflanzungen:

Großkronige Laubbäume:	**Bodendeckende Pflanzen**:
Spitzahorn (Acer platanoides „Cleveland") Winter-Linde (Tilia cordata „Greenspire")	Flächen A/B/C: Heckenmyrthe (Lonicera nitida „Maigrün") Bodendeckerrosen in Sorten Rote Sommerspiere (Spiraea bumalda "Anthony waterer") Apfel-Rose (Rosa rugosa)
Laubbäume: Spitzahorn (Acer platanoides „Columnare")	
Sträucher: Ranunkelstrauch (Kerria japonica) Liguster (Ligustrum vulgare) Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius) Spierstrauch (Spirea vanhouttei) Kornelkirsche (Cornus mas) Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Hasel (Corylus avellana) Wein-Rose (Rosa rubiginosa) Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)	Flächen D/E: Efeu (Hedera helix) Heckenmyrthe (Lonicera nitida „Maigrün") Bibernell-Rose (Rosa pimpinellifolia) **Kletterpflanzen**: Waldrebe (Clematis montana "Rubens") Efeu (Hedera helix) Wilder Wein (Parhenocissus tricuspidata "Veitchii")

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 91, 97 und 98 NBauO)

G. Besondere Anforderungen an die Gestaltung

Ordnungswidrig im Sinne des § 91 NBauO (Bußgeldvorschrift) handelt, wer entgegen der folgenden Bauvorschriften handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

Die folgenden Bauvorschriften über die Gestaltung gelten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0-85 „Nahversorgung West".

G.1 Hinsichtlich der **Fassadenmaterialien**, der **Gebäude-** und **Dachgestaltung** gelten – wie im Übrigen auch – die Anlagen 1, 3 und 4 des Durchführungsvertrags.

G.2 **Werbeanlagen** sind nur für die zulässigen Einzelhandelsnutzungen und die in diesen Betrieben erwerbbaren Produkte zulässig.

G.3 **Freistehende Werbeanlagen** sind in dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung" nur am Standort „B" und nur bis zu einer maximalen Höhe von 5 m zulässig. Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante der östlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Mönkeburgstraße. Die Anzahl freistehender Werbeanlagen ist auf eine Anlage (Pylon) begrenzt, wobei die Aufteilung der Werbefläche in je ein Element (Kassette) pro Betrieb zulässig ist. Nur an der freistehenden Werbeanlage (Pylon) ist beleuchtete Werbung zulässig, wobei die Beleuchtung auf die Öffnungszeiten des jeweiligen Betriebes plus/minus eine halbe Stunde begrenzt ist.

G.4 **Werbeanlagen an Gebäuden** dürfen die Gebäudetraufen bzw. die Giebelseiten (Ortgang) nicht überragen. Fassadengliederungen dürfen nicht überdeckt werden. Im Übrigen sind nur die in der Anlage 4 des Durchführungsvertrags aufgeführten Werbeanlagen zulässig.

G.5 **Werbeanlagen mit** blinkendem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

G.6 **Einfriedungen**: An der nördlichen und der östlichen Grundstücksgrenze sind bauliche Einfriedungen unzulässig. Im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze ist eine bauliche Einfriedung in Form einer beidseitig bepflanzten Lärmschutzwand zulässig – vgl. textliche Festsetzungen Nr. 8 und 9.

Hinweise

1. Hinweis der Denkmalschutzbehörde / Bodenfunde:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. 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.
Die Versickerungsanlagen sind in Anlehnung an andere bestehende Schutzgebietsverordnungen auszuführen. Die Baustoffe haben den Anforderungen an Wasserschutzgebiete zu genügen (z. B. kein Recyclingmaterial).

3. Maßnahmen zur Lärmminderung
Begleitend zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Konzeptplan) wurde ein Schalltechnischen Gutachten beauftragt und erstellt, um sicherzustellen, dass die geplante Nutzung mit angrenzenden schutzwürdigen Bebauungen verträglich ist (Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines SB-Marktes in Burgdorf, Mönkeburgstraße, BONK/MAIRE/HOPPMANN vom 18.06.2009, Garbsen/Hannover). Mit Datum vom 02.10.2009 hat das Büro BONK/MAIRE/HOPPMANN eine Ergänzung zu diesem schalltechnischen Gutachten vorgelegt. Im Rahmen dieses Schalltechnischen Gutachtens wurde die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen unter Berücksichtigung der nachfolgend zusammengestellten Maßnahmen bzw. Lärmminderungsmaßnahmen nachgewiesen:

- Belag der Fahrgassen: Als Belag wurde ein dicht gestoßenes Verbundpflaster (Betonsteinpflaster) angesetzt.
- Lärmschutzwand: Die Lärmschutzwand (in der Fläche „**A**") umfasst die südliche Parkplatzreihe in einer Wandlänge von ca. 30 m und einer Wandhöhe von 1,8 m über Gelände. Als Material sind alle Baustoffe geeignet, die eine Eigenschalldämmung von mindestens 15 dB haben.
- Für die Anlieferzonen wurde vorausgesetzt, dass eine Anlieferung in der Nachtzeit 22.00 – 06.00 Uhr ausgeschlossen ist.
- Schneckenverdichter/Container o. a.: Als Standort ist im Anlieferbereich die Fläche „Müll" angesetzt – vgl. Anlage 1 des Durchführungsvertrags. Es wurde davon ausgegangen, dass der Einsatz eines Schneckenverdichters sowie der Containertransport außerhalb der Ruhezeiten erfolgt.
- Die Kühlräume liegen im Anlieferbereich, die erforderlichen Rückkühler sind im Rampenbereich aufzustellen.

Ein Abweichen von den oben genannten Maßnahmen ist zulässig wenn ein entsprechender schalltechnischer Nachweis geführt wird.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein entsprechender Nachweis für die tatsächliche Ausführungsvariante zu führen.

Lage des Planbereichs

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- u. Katasterverwaltung

Stadt Burgdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0-85 "Nahversorgung West"

Datum: 02.10.2009