Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) i. V. m. den §§ 10, 11 und 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i. d. F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert am 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46) zuletzt geändert am 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) hat der Rat der Stadt Burgdorf den einfachen Bebauungsplan Nr. 0-94 "Försterberg", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie der integrierten Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Burgdorf, den 10.10.2025

(LS)

gez. Ar. Pollehn

Bürgermeister

Maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verfahrensvermerke

Kartengrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte,
Maßstab 1 : 1.000,
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Nieders. Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 09.04.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung von Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ingenieurbüro Evensen & Sander
Az.: 25125.BP1

Hannover, den 20.10.2025

(LS)

gez. Sander

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 18.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-94 "Försterberg" mit integrierter Erhaltungssatzung und mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Am 06.10.2020 und am 13.05.2025 hat der Verwaltungsausschuss den Beschluss erneut gefasst.

Die Aufstellungsbeschlüsse sind gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 13.10.2018, am 07.11.2020 und am 17.05.2025 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Burgdorf, den 10.10.2025

gez. Ar. Pollehn

Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde von der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf ausgearbeitet.

Burgdorf, den 10.10.2025

Fachbereich Stadtentwicklung und Hochbau	Stadtplanung und Umwelt	
gez. Fischer	gez. Borchers	
Baudirektor	Abteilungsleiterin	

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 13.05.2025 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 17.05.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung wurden vom 19.05.2025 bis 26.06.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht bzw. haben öffentlich ausgelegen.

Burgdorf, den 10.10.2025

gez. Ar. Pollehn

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Burgdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.09.2025 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) und die Begründung beschlossen.

Burgdorf, den 10.10.2025

gez. Ar. Pollehn

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der vom Rat der Stadt Burgdorf als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.11.2025 im elektronischen Amtsblatt Nr.20 für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 13.11.2025 rechtsverbindlich geworden.

Burgdorf, den 14.11.2025

gez. Ar. Pollehn

Bürgermeister

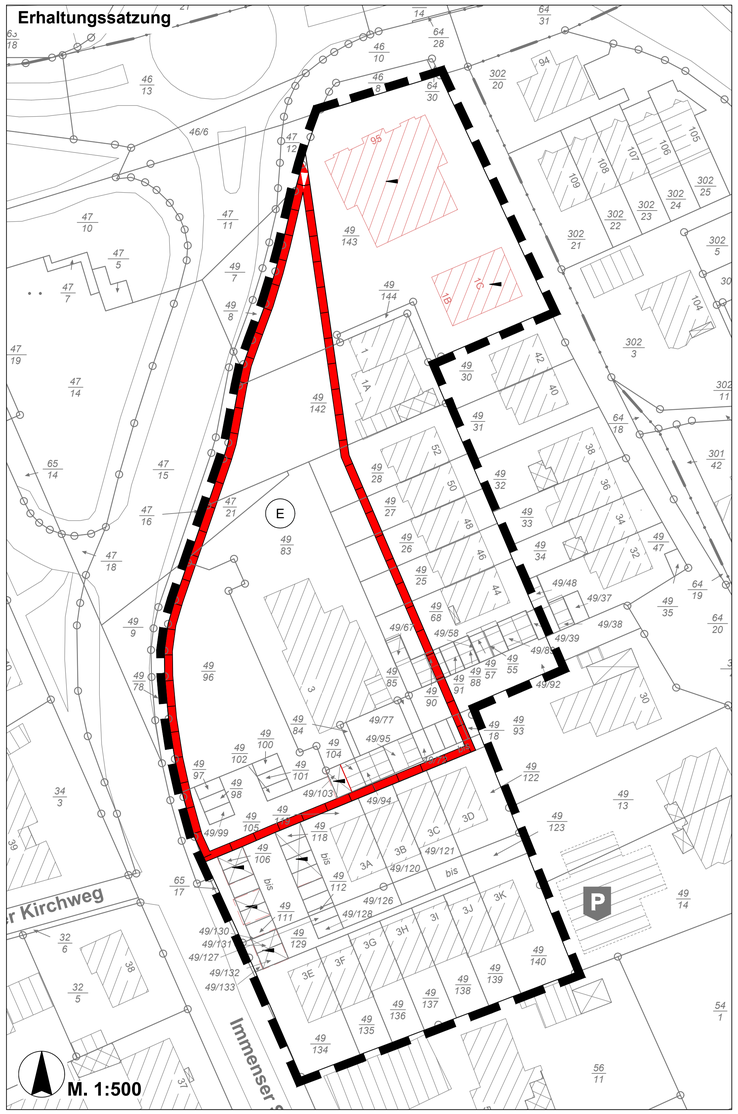
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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).

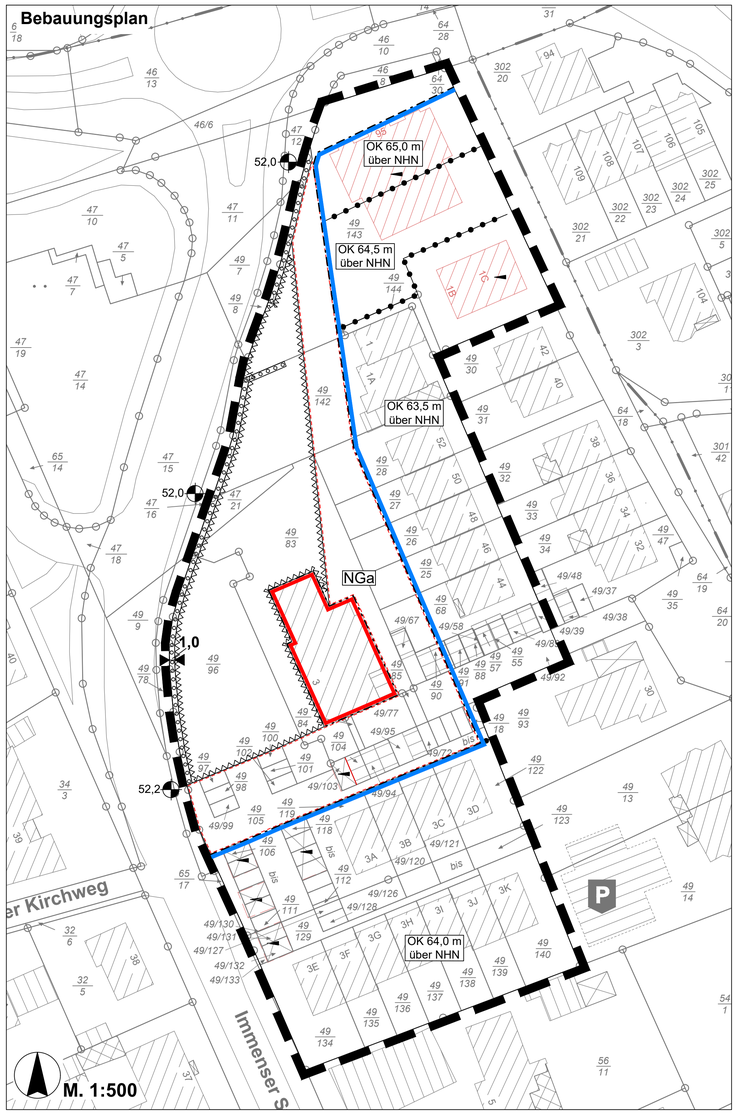
Burgdorf, den

Bürgermeister

Erhaltungssatzung



Bebauungsplan



Planzeichenerklärung

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

OK — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
Oberkante (OK) über NHN (Normalhöhennull)
vgl. Textliche Festsetzung 2.0

63,5 m über NHN — hier: 63,5 m über NHN

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

Baulinie

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(§ 5 Abs. 4 , § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

E — Umgrenzung von Erhaltungsbereichen

Sonstige Planzeichen

NGa — Umgrenzung für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

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

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

Hinweise

Höhenpunkt / Geländehöhenangabe in Meter über NHN

Hinweise

1. DIN-Vorschriften und sonstige außerstaatliche Regelwerke

Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Abteilung Stadtplanung und Umwelt der Stadt Burgdorf zur Einsicht bereitgehalten.

2. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetztes (NDSchG) meldepflichtig. Die Meldung ist zu richten an die Stadt Burgdorf, Untere Denkmalschutzbehörde, oder das Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover.

3. Pflanzliste für standortheimische Heckenpflanzungen

Neben standortgerechten Gehölzen kommen für die Heckenpflanzung (Örtliche Bauvorschrift Nr. 2) insbesondere folgende standortheimische Gehölze in Betracht:

Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Stechpalme (Ilex aquifolium), Buche (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare), Weißdorn (Crataegus)

A. Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Aufgrund des § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuches BauGB sowie den §§ 10 Abs. 1 und 58 Abs. 2 des NKomVG hat der Rat der Stadt Burgdorf am 11.09.2025 folgende Satzung beschlossen:

1.0. Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die im Bebauungsplan Nr. 0-94 „Försterberg" als „Erhaltungsbereich" umgrenzten Flächen in der Gemarkung Burgdorf, Flur 11 an der Immenser Straße bzw. der Straße Am Forsterberg mit den Flurstücksnummern

47/21, 49/19, 49/20, 49/21, 49/25 (teilweise), 49/26 (teilweise), 49/27 (teilweise), 49/28 (teilweise), 49/67, 49/68 (teilweise), 49/72, 49/77, 49/83, 49/84, 49/85, 49/90 (teilweise), 49/92 (teilweise), 49/94, 49/95, 49/96, 49/97, 49/98, 49/99, 49/100, 49/101, 49/102, 49/103, 49/104, 49/105, 49/142 (teilweise), 49/143 (teilweise).

Die Erhaltungssatzung ist in den Bebauungsplan Nr. 0-94 „Försterberg" integriert (Teil A des Bebauungsplans) und gilt unbeschadet der weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplans in Teil B (Örtliche Bauvorschriften) und Teil C (planungsrechtliche Festsetzungen).

Die Satzung gilt zudem unbeschadet etwaiger weiterer bestehender Satzungen (insb. Gestaltungs- oder Sanierungssatzungen) und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach der niedersächsischen Bauordnung NBauO.

2.0. Satzungsziel

Die Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt.

Ziel der Satzung ist

a) der Erhalt des Försterhauses (Immenser Straße 3) in seiner bestehenden architektonischen Form (Fassadenmaterialien und –gestaltung, Dachgestaltung, Lage und Höhen),
b) der Erhalt des die nähere Umgebung prägenden städtebaulichen Erscheinungsbildes hinsichtlich städtebaulicher Dominanz des Försterhauses, der Wirkung in den Straßenraum hinein und der Freiraumgestaltung einschließlich der Einfriedungen sowie
c) der Erhalt der Sichtbarkeit aus weiter Entfernung vom Kleinen Brückendamm aus.

3.0. Genehmigungspflicht

Im Geltungsbereich der Satzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung oder der Nutzungsänderung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

4.0. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ohne Genehmigung rückbaut oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro geahndet werden.

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

1.0. Dachgestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

1.1 Bei Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 30° und maximal 50°. Dies bezieht sich nicht auf untergeordnete Dachflächen z.B. von Windfängen, Vordächern, Wintergärten oder Gauben.

1.2 Glänzend glasierte (z.B. mit keramischem Überzug versehene) und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig.

1.3 Ausgenommen von den Vorschriften zur Dacheindeckung sind Wintergärten und Anlagen zur Solarenergienutzung sowie untergeordnete Dachflächen (z. B. Vordächer). Im Bereich der durch Baulinien festgesetzten Fläche (ehemaliges Försterhaus, Immenser Straße 3) sind hiervon abweichend Anlagen zur Solarenergienutzung nur auf dem Dach des ehemaligen Scheunenteils (südlicher Gebäudebereich) zulässig. Die einzelnen Module, Abschlüsse und der Rahmen müssen farblich zurückhaltend (monochrome Farbgebung) gestaltet sein. Es ist jeweils nur eine einzelne Anlage auf der westlichen und der östlichen Dachfläche des Scheunenteils in rechteckiger Form zulässig, L- oder U-förmige Felder, Abtreppungen oder belegte Teilflächen sind dagegen unzulässig. Die Anlagen müssen einen hinreichenden Abstand zu den Dachrändern (First, Dachtraufe, Ortgänge, Grate, Kehlen etc.) einhalten. Die Fläche der Fotovoltaikmodule darf eine Fläche von 30% der betroffenen Dachfläche nicht überschreiten. Die Befestigung der Anlage hat dergestalt zu erfolgen, dass die Durchdringungen der Dachhaut minimiert werden und die Anlage insgesamt reversibel ist.

2.0. Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

2.1 Entlang der Immenser Straße sind Grundstücke einzufrieden mit

- lebenden Hecken aus standortgerechten Gehölzen (siehe Hinweis 3)

sowie zusätzlich

- Staketenzäunen aus naturbelassenem Holz

Die Höhe lebender Hecken beträgt mindestens 1,50 Meter und maximal 2,00 Meter. Die zulässige Höhe der Staketenzäune beträgt mindestens 0,50 Meter und maximal 0,80 Meter.

Dies gilt bis zum südlichen Ende der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern.

(siehe auch planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4).

2.2 Die vorgenannten Regelungen zu Art und Höhe von Einfriedungen gelten zudem innerhalb der festgesetzten von Bebauung freizuhaltenden Fläche für seitliche Einfriedungen (quer zur Immenser Straße); zusätzlich – sofern außerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern gelegen - sind hier auch

- Maschendrahtzäune oder Stabmattenzäunen, beides aber nur in Kombination mit einer Hecke gemäß 2.1. zulässig. Plastikverblendungen und Kunststoffzäune sind ungeachtet einer etwaigen Holzoptik unzulässig.

Die maximal zulässige Höhe von Maschendrahtzäunen oder Stabmattenzäunen beträgt hier 1,50 Meter.

Die Errichtung von Torzufahrten ist nur in naturbelassenem Holz und mit einer maximalen Höhe von 1,20 Metern zulässig.

2.3 Sofern im Bereich bestehender Grundstückszufahrten zur Immenser Straße die vorgeschriebene Einfriedung aus Gründen der Verkehrssicherheit in ihrer vorgeschriebenen Art und ihren vorgeschriebenen Höhen nicht zulässig ist (Sichtbeziehungen, sog. Sichtdreieck), sind die Höhen in dem für die Verkehrssicherheit erforderlichen Ausmaß auf ein verkehrssicheres Maß zu reduzieren, oder es ist im entsprechenden Bereich auf eine Einfriedung zu verzichten.

2.4 Unterer Bezugspunkt für die Höhenbemessung ist das Niveau des angrenzenden Gehwegs der Immenser Straße (siehe auch örtliche Bauvorschrift Nr. 4).

3.0. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

3.1 Die nicht überbauten Flächen im Plangebiet sind gärtnerisch zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die flächige Anlage von Schottergärten sowie das dauerhafte Abdecken von Beeten oder das Einziehen von Folie ist auch unter Bezugnahme auf § 9 NBauO innerhalb der Gartenbereiche unzulässig.

3.2 Innerhalb der Fläche, die der im Bebauungsplan als von Bebauung freizuhaltenden Fläche entspricht, sind Bäume und Sträucher mit einer Wuchshöhe von über 3,00 Metern über dem Niveau des Gehwegs der angrenzenden Immenser Straße unzulässig (siehe auch örtliche Bauvorschrift Nr. 4).

4.0. Abweichungen

Von den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften können Abweichungen zugelassen werden, sofern diese den Zielen der Erhaltungssatzung nicht entgegenstehen.

C. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.0. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

1.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe als Maximalwert in Metern über Normalhöhennull (NHN, siehe Planzeichnung).

Bezugspunkt bei der Bestimmung der Firsthöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage. Schornsteine und Antennen dürfen die maximale Firsthöhe überschreiten.

1.2 In der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen und Garagen NGa beträgt die maximal zulässige Höhe 3,00m.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe gilt das gewachsene Geländeniveau entsprechend § 5 Abs. 9 NBauO.

Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Gebäudes.

2.0. Überbaubare Grundstücksfläche, § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Nebenanlagen als Gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carpots) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen und Garagen zulässig.

3.0. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind bauliche Anlagen ab einer Höhe von 0,50 m über dem natürlichen Gelände unzulässig. Ausgenommen von dieser Höhenbegrenzung sind Einfriedungen gemäß der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2.

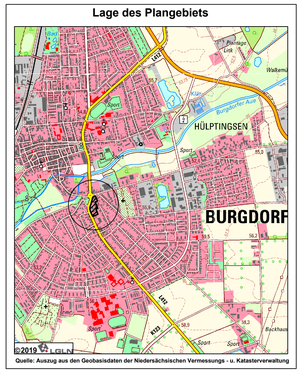
4.0. Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern, § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB, sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

Entlang der Immenser Straße bzw. seitlich hierzu ist in den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern eine lückenlose Hecke anzupflanzen. (siehe zusätzlich auch Örtliche Bauvorschrift Nr. 2). Andere bauliche Anlagen, als die in der Örtliche Bauvorschrift Nr. 2 beschriebenen, sind unzulässig.

5.0. Ausnahmen, § 31 Abs.1 BauGB

Von den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie von den zeichnerischen Festsetzungen können Ausnahmen erteilt werden, sofern dies den Zielen der Erhaltungssatzung nicht entgegensteht.

Lage des Plangebiets



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

Stadt Burgdorf

Bebauungsplan Nr. 0-94 "Försterberg" mit Erhaltungssatzung und örtlichen Bauvorschriften

Datum: 05.08.2025