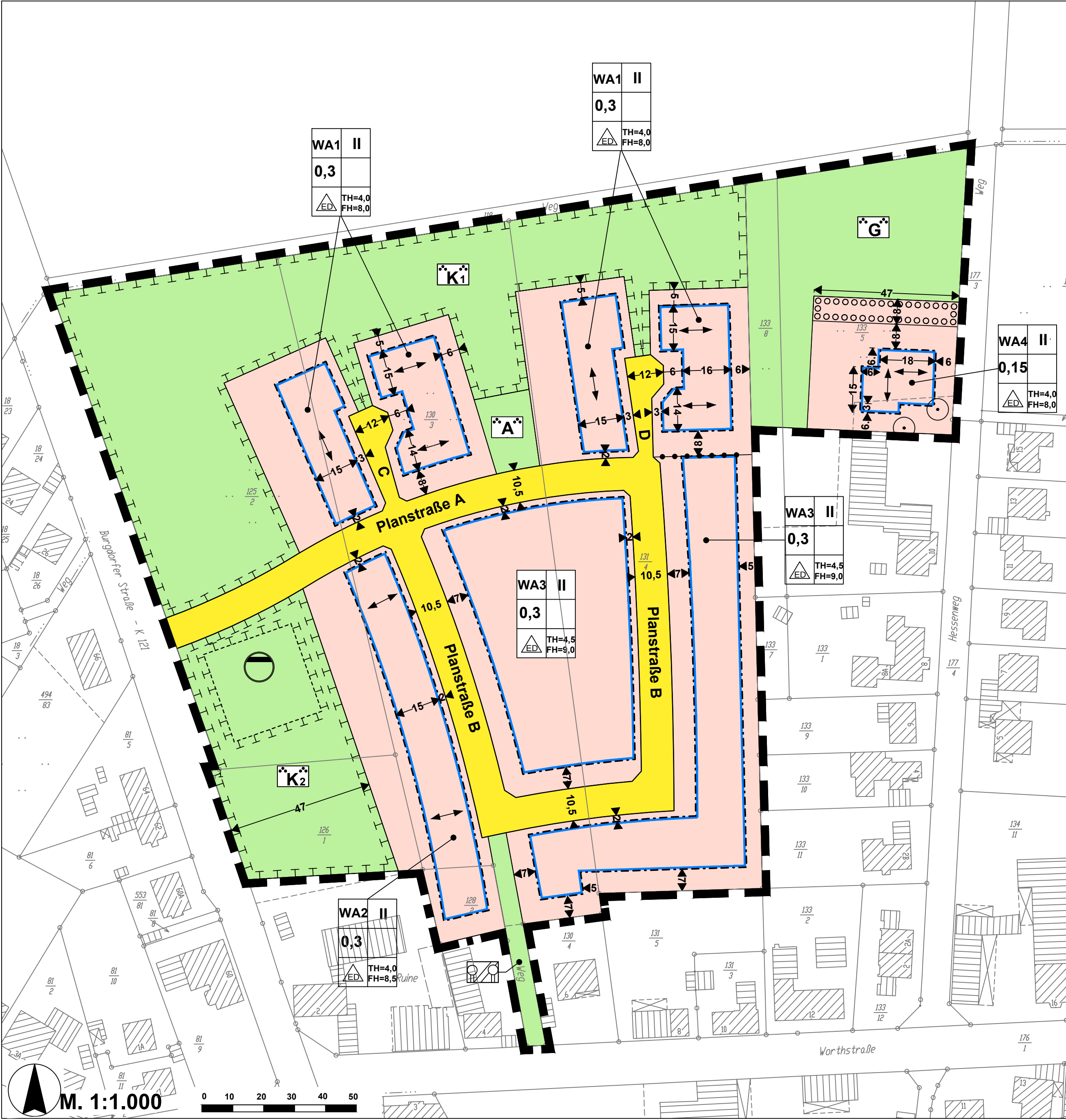




Präambel		
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zzt. gültigen Fassung und der §§ 56, 57 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zzt. gültigen Fassung und des § 40 Abs. 1 und 4 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der z. Zt. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Burgdorf den Bebauungsplan Nr.5-12 "Nördlich Worthstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen.		
Burgdorf, den 17.06.2008		
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 Otze Flur 8 Maßstab: 1:1000	
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht-gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des NVermaKG 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 November 2006). 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	
Az.: 060161	
(LS)	gez. Rudolph
	öffentl. best. Vermessungs-Ing.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5-12 "Nördlich Worthstraße" wurde am 04.02.2008/05.03.2008 ausgearbeitet.	
Burgdorf, den 17.06.2008	
Fachbereich Stadtplanung, Bauordnung, Umwelt	
Stadtplanungsabteilung	
gez. Baxmann	gez. Baxmann
Bürgermeister	Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 11.10.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.5-12 "Nördlich Worthstraße" beschlossen.	
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.10.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.	
Burgdorf, den 17.06.2008	
gez. Baxmann	gez. Baxmann
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Rat der Stadt Burgdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.06.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) und die Begründung (i. S. von § 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.	
Burgdorf, den 17.06.2008	
Der vom Rat der Stadt Burgdorf als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.07.2008 im gemeinsamen Amtsblatt Nr. 27 für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 17.07.2008 rechtsverbindlich geworden.	
Burgdorf, den 04.08.2008	
gez. Baxmann	gez. Baxmann
Bürgermeister	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 Abwägungsgangs nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).	
Burgdorf, den 20.07.2009	
gez. Baxmann	gez. Baxmann
Bürgermeister	Bürgermeister

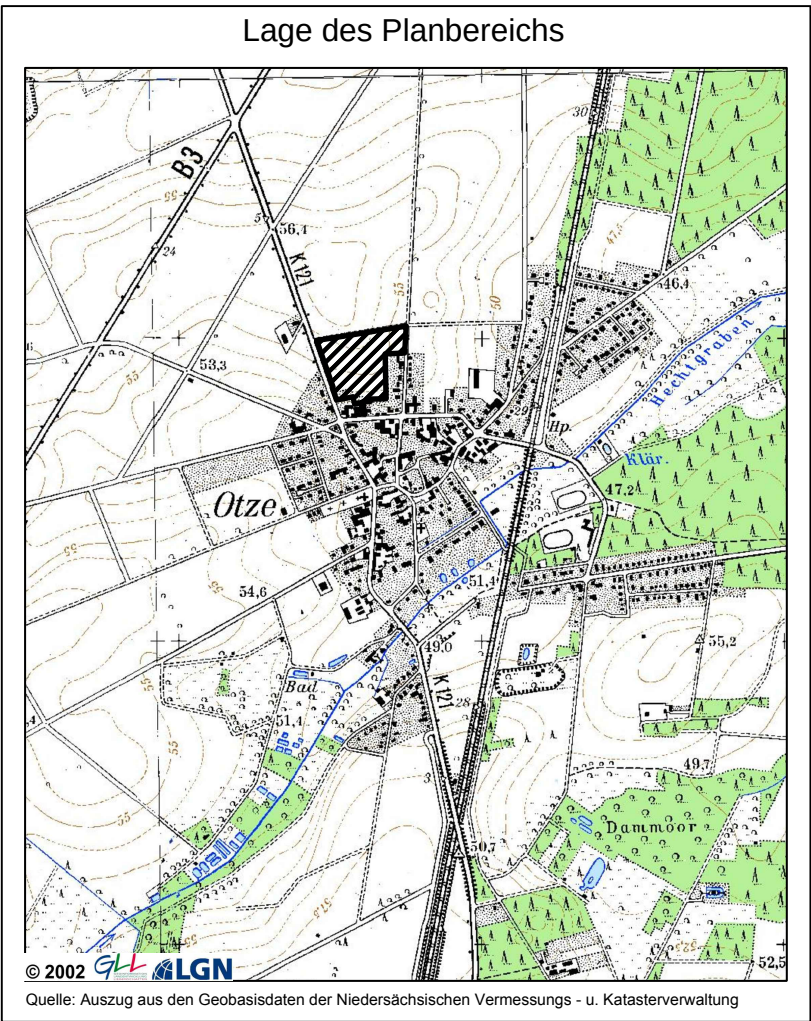
PLANZEICHENERKLÄRUNG	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)	
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)	
II	Zahl der Vollgeschosse
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
TH=4,0	Traufhöhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche
FH=9,0	Firsthöhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Firstrichtung
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen
Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	
	Abwasser
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	Grünfläche
	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Kompensationsfläche
	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Aktionsfläche
	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Begehrbarer Grünzug
	Private Grünfläche Zweckbestimmung: Grünlandnutzung

Geändert durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 5-12 „Nördlich Worthstraße“ (Nr. 5-12/1).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB	
1.0. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 4 ist gemäß § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 5 BauNVO genannte ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstellen) unzulässig.	
2.0. Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
2.1. Die Überschreitung der festgesetzten GRZ ist für die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen um maximal 50% zulässig.	
2.2. Unterer Bezugspunkt bei der Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt bei der Bestimmung der Höhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. die Oberkante des Dachfirstes (Firsthöhe).	
3.0. Überbaubare Grundstücksfläche, § 9 (1) Nr. 2 BauGB	
3.1. Die festgesetzten Baugrenzen können gemäß § 23 (3) BauNVO für untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, überdachte Terrassen, Erker und Wintergärten auf maximal 35% der Fassadenlänge um maximal 1,00 Meter überschritten werden.	
3.2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind gemäß § 23 (5) BauNVO und § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und zusätzlich in einer daran angrenzenden, maximal 1,00 Meter tiefen Zone zulässig. Abweichend davon können im WA 1, WA 2 und WA 4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn ihre Grundfläche unter 10 qm und ihre Höhe unter 2,50 Meter (Bezugspunkte analog zu planungsrechtlicher Festsetzung 2.2.) beträgt sowie ein Abstand von mindestens 2 Metern zu angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und festgesetzten (öffentlichen wie privaten) Grünflächen eingehalten wird. Dies gilt auch für die unmittelbar an die östliche und südliche Plangebietsgrenze angrenzenden rückwärtigen Bereiche des WA 3.	
4.0. Anschluss an Verkehrsflächen, § 9 (1) Nr. 11 BauGB	
In den allgemeinen Wohngebieten ist maximal eine Grundstückszufahrt pro Gebäude (im Sinne der NBauO) mit Wohnungen oder anderer Hauptnutzung zulässig. Die maximale Breite der Zufahrt inklusive der Zuwegung beträgt 4,50 Meter.	
5.0 Grünflächen, § 9 (1) Nr. 15 BauGB	
5.1. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aktionsfläche“ ist das zeitweise Aufstellen von den Kinderspiel dienenden Anlagen (z.B. Hupfburgern) zulässig.	
5.2. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünlandnutzung“ ist die Nutzung auch als Weidefläche zulässig.	
6.0. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 BauGB	
6.1. Die Kompensationsfläche K 1 ist als naturnaher Gehölz- und Grünlandstreifen anzulegen. Auf 40% der Fläche sind standortgerechte Gehölzpflanzungen vorzunehmen.	
6.2. Die Kompensationsfläche K 2 ist als Obstwiese mit alten Obstsorten als Hochstämme anzulegen. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage einer Versickerungsmulde zulässig.	
6.3. In den Kompensationsflächen K 1 und K 2 sind nur Baum- und Straucharten aus der Pflanzliste (Hinweis 3) zu verwenden. Die gehölzfreien Flächen sind als extensives Grünland mit maximal zwei Mahlgängen pro Jahr zu entwickeln.	
6.4. Den Straßenverkehrsflächen wird zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft ein Flächenanteil in Höhe von 3.100 qm auf der Kompensationsfläche 1 zugeordnet.	
6.5. Den Flächen des allgemeinen Wohngebiets WA 4 wird zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft das Anpflanzen einer dreireihigen Hecke (s. Festsetzung 8) sowie ein Flächenanteil in Höhe von 1.085 qm auf der Kompensationsfläche 1 zugeordnet.	
7.0. Vorkehrungen zum Lärmschutz, § 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 2a BauGB	
7.1. In allen Baugebieten sind für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Grundsätzlich sind im gesamten Plangebiet die Lärmpegelbereiche II bis IV maßgeblich; nach DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 sowie Tabelle 8 (Zeilen 2, 3 und 4) und Tabelle 9 einzuhalten.	
7.2. Es gelten die geschossweise ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß der Kartendarstellungen im Anhang der Begründung (s.a. Hinweis 1).	
7.3. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist mit Gebäuden ein Abstand von mindestens 7,50 Metern zur südlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.	
8.0. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) Nr. 25 BauGB	
8.1. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der gesamten Länge eine dreireihige Strauch- und Baumhecke aus einheimischen standortgerechten Laubgehölen anzupflanzen. In der mittleren Reihe ist alle 15 Meter ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Es sind nur Baum- und Straucharten aus der Pflanzliste (Hinweis 3) zu verwenden.	
8.2. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten; bei Abgang sind sie durch Laubbäume über 25 Meter Höhe aus der Pflanzliste (Hinweis 3) mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu ersetzen. Ersatzpflanzungen können im näheren Umfeld zum bisherigen Standort erfolgen.	
9.0. Bedingende Festsetzung, § 9 (2) BauGB	
Die im Plan festgesetzten Nutzungen für den östlichen Geltungsbereich (allgemeines Wohngebiet WA 4 und private Grünfläche) treten erst in Kraft, wenn eine Betriebsaufgabe oder eine emissionsarme, mit der Wohnnutzung im WA 4 verträgliche Neuausrichtung des südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs sowie die Erstellung der entsprechenden Kompensationsmaßnahmen (s. Festsetzung 6.5 und 8.0) erfolgt und nachgewiesen ist. Solange für diesen Bereich von dem angrenzenden Betrieb schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgehen können (mögliche erhebliche Überschreitung der Nachwerte gemäß DIN 18005 aufgrund nächtlicher Betriebsabläufe), ist hier „Fläche für die Landwirtschaft“ (§ 9 (1) Nr. 18a BauGB) festgesetzt.	
10.0. Führung von Versorgungsleitungen, § 9 (1) Nr. 13 BauGB	
Im gesamten Plangebiet sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen.	
B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 56, § 97 und § 98 NBauO	
1.0. Dachgestaltung	
1.1. Im gesamten Plangebiet sind nur Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 35° - 45°. Im WA 3 sind bei der Errichtung von Walmdächern (Unterart des Satteldachs) auch Dachneigungen von 25° - 35° zulässig. Bei überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen sowie untergeordneten Gebäudeteilen sind zusätzlich auch Pultdächer und Dachneigungen von 10° - 35° zulässig. Bei überdachten Stellplätzen und Garagen sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig.	
1.2. Als Farbtöne für die Dacheindeckung sind in allen Baugebieten Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster des Farbregisters RAL 840 HR (einschließlich Zwischentönen) halten: Rot (von RAL 3000 Feuerrot bis RAL 3011 Braunrot) oder Braun (von RAL 8003 Lehm Braun bis RAL 8025 Blassbraun).	
1.3. In allen Baugebieten sind Metalleindeckungen sowie glasierte oder edelgeboblierte Materialien unzulässig. Ausnahmen bezüglich Farbe und Material (außer in Bezug auf glasiertes oder edelgebobliertes Material) können zugelassen werden für untergeordnete Dachflächen (Vordächer, Wintergärten o.ä.), für Anlagen zur Solarenergienutzung und für Dachbegrünungen.	
1.4. Im WA 1, WA 2 und WA 4 darf die Gesamtlänge von Gauen auf einer Dachseite höchstens 35 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen.	
2.0. Einfriedungen	
2.1. In allen Baugebieten sind Einfriedungen nur in Form von Holzzaunen oder Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig; es sind nur Arten aus der Pflanzliste (Hinweis 3) zu verwenden; in Verbindung mit angepflanzten Hecken sind Maschendrahtzäune zulässig. Die maximal zulässige Höhe beträgt 1,80 Meter.	
2.2. Zu angrenzenden Grün- und Kompensationsflächen sind nur Hecken (im Sinne von 2.1. dieser Vorschrift) zulässig; Holzzaune sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Staketenzäune mit einer maximalen Höhe von 1,50 Metern errichtet werden.	
2.3. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind zusätzlich Mauern zulässig; die zulässige Höhe von Holzzaunen sowie Mauern ist bei geschlossener, nicht sichtdurchlässiger Bauausführung auf eine maximale Höhe von 1,00 Metern beschränkt. Die zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt entlang öffentlicher Verkehrsflächen ansonsten maximal 1,50 Meter.	
2.4. Bei Doppelhäusern sind Terrassentrennwände auf einer Länge von 2,50 Metern und bis zu einer Höhe von 2,10 Metern zulässig; diese Terrassentrennwände dürfen abweichend von 2.1 dieser Vorschrift auch als Mauern ausgebildet werden.	

C. Hinweise:	
1. Schallschutz:	
1.1. Für die Baugebiete wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die maßgeblichen Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) ermittelt. In weiten Teilen des Plangebiets gelten aufgrund von Lärmmissionen durch die etwa 500 Meter östlich verlaufende Bahnlinie LPB III und IV. Die Kartendarstellungen mit den festgestellten Lärmpegelbereichen sind der Begründung zu diesem Bebauungsplan angelegt.	
1.2. Sind Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt in Nachtzeiten dienen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) über eine Fassade belichtet und belüftet, die dem Lärmpegelbereich III oder IV zugeordnet ist, wird der Einbau von schalldämmenden Lüftungselementen empfohlen. Alternativ ist in Fassadenbereichen, in denen der nächtliche Beurteilungspegel unter 52 dB (A) liegt (siehe Anhang der Begründung), der Einbau von Schallschutzfenstern mit besonderen konstruktiven Merkmalen, die im gekippt geöffneten Zustand eine Dämmwirkung von R _w = 22 dB erreichen, zu empfehlen.	
1.3. Im WA 2 wird empfohlen, die Anlage von Terrassen auf der Gebäudesüdseite vorzunehmen.	
2. Versickerung:	
Das in den Baugebieten WA 2 und WA 3 anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, da aufgrund der ausreichenden Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens die Errichtung einer Regenwasserkanalisation nicht vorgesehen ist. Hingegen wird das im Baugebiet WA 1 anfallende Niederschlagswasser über einen öffentlichen Niederschlagswasserkanal in eine in der öffentlichen Grünfläche befindliche Sickermulde geleitet, da der im WA 1 anstehende Boden nicht versickerungsfähig ist.	
3. Pflanzliste für standorthemische Gehölze:	
Bäume (bis 25 m Höhe): Eberesche - Sorbus aucuparia Feldahorn - Acer campestre Sandbirke - Betula pendula Schwarzerle - Alnus glutinosa Echte Traubenkirsche - Prunus padus Vogelkirsche - Prunus avium Roterle - Alnus glutinosa Zitterpappel - Populus tremula	Bäume (über 25 m Höhe): Spitzahorn - Acer platanoides Bergahorn - Acer pseudoplatanus Hainbuche - Carpinus betulus Rotbuche - Fagus sylvatica Traubeneiche - Quercus petraea Stieleiche - Quercus robur Winterlinde - Tilia cordata Sommerlinde - Tilia platyphyllos
Straucher (bis 4 m Höhe): Graulweide - Salix cinerea Heckenrose - Rosa corymbifera Hundrose - Rosa canina Orcheneide - Salix aurita Purpurweide - Salix purpurea Schlehe - Prunus spinosa Traubenholunder - Sambucus racemosa	Großstraucher (über 4 m Höhe, z. T. baumartig): Bruchweide - Salix fragilis Faulbaum - Rhamnus frangula Hartnagel - Cornus sanguinea Haselnuss - Corylus avellana Schwarzer Holunder - Sambucus nigra Kornelkirsche - Cornus mas Korbweide - Salix viminalis Salweide - Salix caprea Eingriffiger Weißdorn - Crataegus monogyna Zweiggriffiger Weißdorn - Crataegus laevigata
Wildobstgehölze: Brombeere - Rubus fruticosus Himbeere - Rubus idaeus Holzapfel - Malus sylvestris Wildbirne - Pyrus communis	Rankende Gehölze: Gemeine Waldrebe - Clematis vitalba Wald-Geißblatt - Lonicera periclymenum

4. Archäologische Denkmalpflege:	
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig. Die Meldung ist zu richten an die Stadt Burgdorf, Untere Denkmalschutzbehörde, oder das Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover.	
5. Abfallsorgung	
Die Planstraßen C und D werden von den Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren. Die Anwohner dieser Straßen müssen ihre Abfallsäcke/-behälter zur Abholung an die Planstraße A transportieren.	
6. Landwirtschaft	
Im Plangebiet ist mit ländlich-dörflich bedingten Einwirkungen durch Geräusche und Gerüche zu rechnen. Diese können während der Saisonarbeiten auch in den Früh-, Spät- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten; sie sind ortsüblich und damit hinzunehmen. Gemäß den Ergebnissen der Gutachten zu Schall- und Geruchsimmissionen ist aber (mit Ausnahme des WA 4) nicht mit erheblichen Belästigungen und damit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der Bundesimmissionsschutzgesetzes zu rechnen.	



Stadt Burgdorf

Ortsteil Otze

Bebauungsplan Nr. 5-12

"Nördlich Worthstraße"

Datum: 30.04.2008