



Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5 vom 12.04.2012, S. 46)

Dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke

Folgende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke werden bei der Stadt Burgdorf - Stadtplanungsabteilung zur Einsichtnahme während der Dienststunden bereitgehalten:

- Arbeitsblatt ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (ATV)
- DVGW-Regelwerk GW 125, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 50 % überschritten werden (somit $0,35 + 0,175 = 0,525$).

1.2.2 Unterer Bezugspunkt bei der Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe ist jeweils die Oberkante der zur Erschließung des betreffenden Grundstückes notwendigen Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen an der Straßengrenze des Grundstückes. Oberer Bezugspunkt bei der Bestimmung der Höhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. die Oberkante des Dachfirstes (Firsthöhe).

1.2.3 Bei Flachdächern entspricht die maximale Gebäudehöhe (GH) der festgesetzten Traufhöhe (TH).

1.3 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt im Sinne dieser Festsetzung als eigenes Wohngebäude.

1.4 Anschluss an Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist maximal eine Grundstückszufahrt je Wohngebäude (im Sinne der Textlichen Festsetzung 1.3) zulässig. Die maximale Breite der Zufahrt inklusive des Zugangs beträgt 4,50 m.

1.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die mit „L“ gekennzeichnete Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungssträger (Wartung und Betrieb von Versorgungsleitungen) zu belasten.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.6.1 Beseitigung von Obstgehölen

Bei der Beseitigung von Obstbäumen sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Hierbei sind nur Obstbaumhochstämme zu verwenden.

1.7 Außerkräfttreten von Bereichen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 3-01/1 „Krummacher Feld“, 1. Änderung, tritt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3-01 „Krummacher Feld“ in dem hier überplanten Bereich außer Kraft. Hier erhalten die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung Rechtskraft.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Nieders. Bauordnung (NBauO))

2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3-01/1 „Krummacher Feld“ - 1. Änderung -, Ortsteil Heeßel, Stadt Burgdorf.

2.2 Dächer

2.2.1 Wohngebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen. Die Mindestdachneigung - bezogen auf die Horizontale - muss 25° betragen. Für untergeordnete Dachflächen (z.B. Vordächer, Wintergärten) und Gründächer sind andere Dachneigungen zulässig.

2.2.2 Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Ausgenommen sind Wintergärten und Anlagen zur Solarenergienutzung sowie untergeordnete Dachflächen (z.B. Vordächer).

2.2.3 Für die Dachpfannen sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster des Farbregisters RAL 840 HR (einschließlich Zwischentönen) halten:

2001 (rotorange)	2002 (blutorange)	3000 (feuerrot)
3002 (karmintrot)	3003 (rubinrot)	3004 (purpurrot)
3005 (weinrot)	3009 (oxidrot)	3011 (braunrot)
3013 (tomatenrot)	3016 (korallenrot)	7012 (basaltgrau)
7013 (braungrau)	7015 (schiefergrau)	7016 (anthrazitgrau)
7021 (schwarzgrau)	8004 (kupferbraun)	8007 (rehbraun)
8008 (olivbraun)	8012 (rotbraun)	

2.3 Entwässerung

Das durch eine zusätzliche Versiegelung (im Zuge einer Nachverdichtung) oder die Errichtung von Ersatzneubauten anfallende Oberflächenwasser ist vollständig auf den Grundstücken zu versickern.

III. HINWEISE

3.1 Kampfmittelbeseitigung

Im Auftrag der Stadt Burgdorf wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt, um das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover - zu benachrichtigen.

3.2 Denkmalschutz

Denkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler oder Hinweise auf Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) der Stadt Burgdorf oder einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

3.3 Artenschutz

(Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG § 44 (1))
Die Regelungen zum § 44 BNatSchG sind zu beachten.

3.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass es zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommen kann. Diese werden durch den landwirtschaftlichen Verkehr sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung).

3.5 Müllentsorgung

Ein Befahren der Stichstraße „Im Paulsweg“ mit Müllfahrzeugen ist aufgrund der nicht ausreichenden Wendeanlage nicht möglich. Aus diesem Grund sind die Abfallbehälter und Wertstoffsäcke am Tag der Leerung bzw. Abholung von den Anwohnerinnen und Anwohnern selbst an der Straße „Büchenweg“ in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand bereit zu stellen.

3.6 Baumpflanzungen

Hinsichtlich Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
0,35	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
TH=4,5	Traufhöhe als Höchstmaß in m über Bezugsebene	§ 16 BauNVO
FH=8,5	Firsthöhe als Höchstmaß in m über Bezugsebene	§ 16 BauNVO

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	offene Bauweise	§ 22 BauNVO

3. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung: Fußweg	

4. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Maßlinie	
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung hinsichtlich Trauf- und Firsthöhe	
	Leitungsrecht	

Nachrichtliche Darstellung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3-01	
--	--	--

Maßgebliche Fassung der BauNutzungsverordnung
(BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)).

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

<p>Präambel</p> <p>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. 3-01/01 "Krummacher Feld" - 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.</p> <p>Burgdorf, den 16.04.2018 (LS) gez. Baxmann Bürgermeister</p>		<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 19.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3-01/1 „Krummacher Feld“ - 1. Änderung - beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Burgdorf, den 16.04.2018 gez. Baxmann Bürgermeister</p>		<p>Bekanntmachung</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.05.2018 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 17.05.2018 in Kraft getreten.</p> <p>Burgdorf, den 17.05.2018 gez. Baxmann Bürgermeister</p>	
<p>Planunterlage</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung LGLN 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 nicht-eigene 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</p> <p>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)</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Mai 2017). 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.</p> <p>Vermessungsbüro ÖbVI Rohardt Evensen Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Heuerstraße 6 Tel. 0511 / 842 40-0 30519 Hannover Hannover, den 19. APR. 2018 gez. M. Evensen (LS) Öffentlich best. Vermessungsingenieur</p>		<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 12.12.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 16.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.12.2017 bis 02.02.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Burgdorf, den 16.04.2018 gez. Baxmann Bürgermeister</p>		<p>Verletzung der Vorschriften</p> <p>Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Burgdorf, den 20.05.2019 gez. Baxmann Bürgermeister</p>	
<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 12.04.2018 den Bebauungsplan Nr. 3-01/1 „Krummacher Feld“ - 1. Änderung - nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) und die Begründung beschlossen.</p> <p>Burgdorf, den 16.04.2018 gez. Baxmann Bürgermeister</p>		<p>Planverfasser</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:</p> <p> Planungsbüro Lauterbach ■ Stadtplanung ■ Landschaftsplanung ■ Schallschutz ■ Projektmanagement Ziesenisstraße 1 31785 Hameln Tel.: 05151 600852-0 • Fax: 05151 600857-4</p> <p>Hameln, den 17.04.2018 (LS) gez. Askan Lauterbach Planverfasser</p>			

Stadt Burgdorf

BEBAUUNGSPLAN Nr. 3-01/1

"Krummacher Feld"

1. Änderung

- mit Örtlichen Bauvorschriften -

- Bebauungsplan der Innenentwicklung -

OT Heeßel

Auszug aus TK25 © 2017 LGLN

Stand: 15.02.2018