Bebauungsplan Nr. 0–82
"Cup & Cino"
der Stadt Burgdorf

Planzeichnung – Teil A

M. 1:500

PLANZEICHENERKLÄRUNG (nach PlanzV)

Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 des BauGB)

- SO MK – Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Cafe–Bar
- SO – Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Terrasse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 des BauGB)

- Baugrenze

Verkehrsflächen
(gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11 des BauGB)

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P – Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- P_P – Zweckbestimmung: Private Parkfläche
- Ein– und Ausfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 12 des BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen
- Zweckbestimmung: Abwasser
- Zweckbestimmung: Wertstoffsammelplatz

Grünflächen
(gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 15 des BauGB)

- Grünfläche
- Grünfläche öffentlich – Zweckbestimmung: öffentliche Grünfläche
- Grünfläche privat – Zweckbestimmung: private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Obstwiese
- Zweckbestimmung: Wiese
- Cafe-garten – Zweckbestimmung: Cafe–Garten
- R – Zweckbestimmung: Reitanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 und 25a + b des BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
- Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 4 des BauGB)
- A – Zweckbestimmung: Anlieferung
- Mit Geh–, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen – Teil B

Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i. V. m. § 11 BauNVO und zu überbaubarer Grundstücksfläche
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1. Im Sonstigen Sondergebiet (SO) "Cafe–Bar" ist als Art der baulichen Nutzung ein gastronomischer Betrieb, wie im Architektenplan vom 06.09.04 –aktualisiert– mit Bau– und Betriebsbeschreibung vom 15.03.05 dargestellt, zulässig.
2. Die überbaubare Fläche des Baukörpers ist innerhalb der Baugrenzen auf maximal 270 qm begrenzt. Zur nördlichen Flurstücksgrenze ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ein Abstand von mindestens 5 m und zur westlichen Flurstücksgrenze ein Abstand von 8 m einzuhalten. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind bis zu einer Größe von 160 qm für die mit "Terrasse" festgesetzte Fläche und den straßenseitigen Zugang im Sonstigen Sondergebiet (SO) zulässig.
3. Die Höhe des Gebäudes mit einem Pyramidendach ist an ihrem höchstem Punkt auf 11,7 m über OK des angrenzenden öffentlichen Fußweges an der L 311 (Kleiner Brückendamm) begrenzt.

Festsetzungen zu Ein– bzw. Ausfahrten und zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4. Der Anschluss der festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Private Parkfläche" an die L 311 (Kleiner Brückendamm) ist nur in dem festgesetzten Ein–/Ausfahrtbereich in einer maximalen Breite von 7,50 m zulässig.
5. Der Anschluss der festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" an die L 311 (Kleiner Brückendamm) ist nur in dem festgesetzten Ein–/Ausfahrtbereich in einer maximalen Breite von 9,00 m zulässig.
6. Weitere Ein– oder Ausfahrten entlang der L 311 (Kleiner Brückendamm) sind nicht zulässig.

Festsetzungen zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Private Parkfläche"
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

7. Auf der mit der Zweckbestimmung "Private Parkfläche" festgesetzten Fläche ist die nach NBauO erforderliche Anzahl von Einstellplätzen für den gastronomischen Betrieb, inklusive der erforderlichen Einstellflächen für Behinderte herzustellen.
8. Zulässig sind ausschließlich folgende Verkehrsarten:
   * Geh– und Fahrzeugverkehr zur Erschließung, zum Besuch des gastronomischen Betriebes "Cafe–Bar" sowie zur Ver– und Entsorgung des Sondergebietes und seiner Einrichtungen
   * Geh– und Fahrzeugverkehr der Leitungsträger sowie für Versorgungs– und Rettungsfahrzeuge
9. Zur Oberflächenbefestigung von nicht überdachten Zufahrten und Stellplatzanlagen sind nur Materialien mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,8 zulässig. Sonstige wasserrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Festsetzungen zu Versorgungsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

10. Auf der festgesetzten Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Wertstoffsammelplatz" ist ein Wertstoffsammelplatz zum Stellen von Containern für das Recycling von Glas, Papier und Altkleider einzurichten. Der Wertstoffsammelplatz ist an der Stirn– und Rückseite mit einem geschlossenen Holzzaun, H = 1,80m einzufassen.
11. Auf der festgesetzten Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Abwasser" ist ein Abschlagsbauwerk zulässig.

Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
sowie
Festsetzungen zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft
gemäß §§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a +b BauGB

12. Auf den privaten Grünflächen sind Geländeaufhöhungen und –abgrabungen unzulässig.
13. Der Vorgarten, d.h. die private Grünfläche zwischen öffentlichem Fußweg und Baugrenze bzw. der Begrenzungslinie der Terrasse sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
14. Auf den privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Obstwiese" und "Cafegarten" sind im Reihenabstand von 8 m und einem Abstand der Reihen von 8 m untereinander versetzt zueinander hochstämmige Obstsorten zu pflanzen (Vorschlagsliste s. u.). Die gärtnerische Gestaltung der Flächen ist zulässig.
15. Auf der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Cafegarten" ist eine gelegentliche, maximal an 10 Tagen jährlich stattfindende gastronomische Nutzung zu besonderen Ereignissen, wie Pferdemarkt, Jubiläum, Oktobermarkt, Jahrmarkt, Ausstellungen zulässig. Dazu sind ausnahmsweise Sonderaktionen, die mit der Verwendung transportabler Akustikanlagen verbunden sind, zulässig. Eine ständige Möblierung ist unzulässig.
16. Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Reitanlage/Wiese" ist eine Grasmischung entsprechend den Anforderungen an Weidefläche zur Pferdehaltung anzusäen.
17. Innerhalb der privaten Grünfläche ist auf der Fläche mit der Zweckbestimmung "Reitanlage/Dressurplatz" der Bau eines Dressurplatzes in der Größe von 60 x 20 m zulässig. Der Dressurplatz ist als eingefasster Platz mit dem Aufbau: speziell abgestimmtes Gemisch plus "Grüner Sand' mit Gefälle einschließlich des Umsetzens der vorhandenen Besprengungs– und Beleuchtungsanlage herzustellen. Der Grenzabstand ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zur nördlichen Flurstücksgrenze mit 15 m festgesetzt.
18. Innerhalb der privaten Grünfläche ist auf der Fläche mit der Zweckbestimmung "Reitanlage/Abreiteplatz" der Bau eines Reitplatzes zulässig. Der Abreiteplatz ist entsprechend der Ausführung der bereits vorhandenen Reitanlage mit dem Aufbau: speziell abgestimmtes Gemisch plus "Grüner Sand' mit Gefälle sowie mit Besprengungsanlage und Beleuchtung zulässig.
19. Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und durch Höhenlinien gekennzeichneten Flächen hat eine landschaftsgerechte Verwaldung mit einer standortgerechten Bepflanzung zu erfolgen. Die Verwaldung ist entsprechend der festgesetzten Höhenlinien bis zu einer Höhe von 2 m über der derzeitig vorhandenen Geländehöhe auszuführen.
20. Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen hat die Bepflanzung der Verwaldung als geschlossene Gehölzpflanzung aus standortgerechten Anpflanzungen und –saaten mit je einem mittel– bis hochwüchsigen Strauchgehölz pro 1,5 qm Grünfläche und 15 hochstämmigen, standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang 18–20 cm) zu erfolgen (Vorschlagsliste s. u.). Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Einsatz von Herbizäden oder anderen Chemikalien ist nicht zulässig. Zur Erreichung des Kompensationswertes sind die Gehölzpflanzungen extensiv zu pflegen.
21. Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen sind die bestehenden Bäume und Gehölzpflanzungen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Kronenbereich der bestehenden Bäume sind Geländeaufhöhungen und –abgrabungen unzulässig.
22. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen werden den im Geltungsbereich ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft als Kompensationsmaßnahmen zugeordnet. Sie sind vom Träger des Gastronomie–Bauvorhabens spätestens in der auf den Abschluss der Hochbaumaßnahme folgenden Wachstumsperiode zu realisieren.

Festsetzungen zu Geh–, Fahr– und Leitungsrechten
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

23. Die mit Geh–, Fahr– und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist zugunsten der Reitanlage und des Unterhaltungsverbandes Untere Fuhse festgesetzt. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.

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

24. In den Sonstigen Sondergebieten (SO) "Cafe–Bar" und "Terrasse" ist der gastronomische Betrieb so zu errichten und zu betreiben, dass
    – auf der Nordseite der Pyramide die Galerie in der 1. und 2. Reihe durch undurchsichtige Verglasung/Paneele hergestellt wird,
    – die Zuwegung abgeschirmt zur Nordseite mit einer Wand mit h = 2,2 m und einem Schalldämm–Maß R'w >= 25 dB errichtet wird,
    – im Außenbereich keine festen Lautsprecher oder Beschallungsanlagen installiert werden,
    – die Anlieferung in der Zeit zwischen 9:00 und 18:00 Uhr erfolgt,
    und dass
    – in der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) der Richtwert von 40 dB(A) unterschritten wird.
25. Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Reitanlage" ist auf der Fläche "Dressurplatz" ein mittlerer Schallleistungspegel von $L_{WA}'' = 80$ dB(A)/qm einzuhalten.

Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen

Gemäß der textlichen Festsetzungen sind folgende Baum– und Gehölzanpflanzungen zur Eingrünung vorzusehen. Die Vorschlagsliste orientiert sich an den Standortverhältnissen und Nutzungsansprüchen des Plangebietes.

Grünflächen und Verwaltung

Bäume		Sträucher	
Eßbare Eberesche	Sorbus aucuparia 'Edulis'	gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Rotdorn	Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett'	Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Holzapfel	Malus sylvestris
Esche	Fraxinus excelsior	Hundsrose	Rosa canina
Feldahorn	Acer campestre	Kreuzdorn	Rhamnus cathartícus
Hainbuche	Carpinus betulus	Liguster	Ligustrum vulgarie
Rotbuche	Fagus sylvatica	Mirabelle	Prunus cerasifera
Spitzahorn	Acer platanoides	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Silberlinde	Tilia tomentosa	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Stieleiche	Quercus robur	Schlehe	Prunus spinosa
Traubeneiche	Quercus petraea	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Walnuß	Juglans regia	Traubenkirsche	Prunus padus
		Weichselkirsche	Prunus mahaleb
		Weinrose	Rosa rubiginosa
		Weißdorn	Crataegus monogyna
		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Obstwiese

		Wiesenflächen
Apfelsorten:	Ontario	Raseneinsaat: RSM 7.1.1 Landschaftsrasen
	Berlepsch	
	Goldpamäne	
	Boskop	
Birnensorten:	Köstliche von Charneux	
	Gute Graue	
	Pastorenbirne	

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO

Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0–82 "Cup & Cino".

Gestaltung der Zäune zur Landschaft

2. Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune mit dem Ziel der Durchwachsung (Hecke) vorzusehen.

Hinweise

1. Nach den derzeitigen Regelungen der Landeswassergesetze gilt das von bebauten Flächen abfließende und gesammelte Wasser als Abwasser und unterliegt damit der Abwasserbeseitigungspflicht des § 18 Wasserhaushaltsgesetz WHG. Unter Berücksichtigung der Grundsätze, der Vorschriften zum Bau und Betrieb von Abwasseranlagen sowie der Anforderungen an das Einleiten von Abwasser aus dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Niedersächsischen Wassergesetz NWG gilt:
   Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hat dezentral auf den Grundstücken zu erfolgen.
2. Bei Bodeneingriffen können Baudenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauerfunde, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§§ 14, 15 DenkmSchG)
3. Sollten sich bei den vorhaben bezogenen Arbeiten Anzeichen auf Abfallablagerungen, Boden– oder Grundwasserkontamination ergeben, so ist die zuständige untere Wasser– bzw. Abfallbehörde umgehend zu unterrichten. Die Arbeiten sind ggf. zu unterbrechen.
4. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zzt. gültigen Fassung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zzt. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Burgdorf den Bebauungsplan Nr.0-82 "Cup & Cino" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Burgdorf, den 19.12.2005

gez. Alker — 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: Liegenschaftskarte
L4–139/2005
Gemarkung Burgdorf
Flur 25
Maßstab: 1:500

Bereitgestellt durch:
Behörde für Geoinformation, Landesentwicklung und Liegenschaften Hannover –Katasteramt Hannnover–

Die Verwertung der Kartengrundlage für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs– und Katasterbehörde zulässig. Dies gilt nicht im Zusammenhang mit der Veröffentlichung von Bauleitplänen.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand November 2004).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenen Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Landesentwicklung und Liegenschaften Hannover –Katasteramt Hannover–

Im Auftrage
Hannover, den 11.01.2006

gez. Wolters

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0-82 "Cup&Cino" und örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:

Ingenieurbüro Zimmerling GmbH
Dipl. Ing. Klaus-Dieter Zimmerling
Tuchmacherweg 6, 31303 Burgdorf

Burgdorf, den 21.12.2005

Planverfasser

gez. Klaus - Dieter Zimmerling

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 14.12.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-82 "Cup&Cino" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 18.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Burgdorf, den 19.12.2005

gez. Baxmann
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat bei seiner Sitzung am 05.04.2005 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 09.04.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 19.04.2005 bis 20.05.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen.

Burgdorf, den 19.12.2005

gez. Baxmann
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 15.10.2005 dem Entwurf des Bebauungsplan und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs.3 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.10.2005 ortsüblich gekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 25.10.2005 bis 08.11.2005 gemäß § 3 Abs.2 BauGB ausgelegen.

Burgdorf, den 19.12.2005

gez. Baxmann
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Burgdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2005 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) und die Begründung beschlossen.

Burgdorf, den 19.12.2005

gez. Baxmann
Bürgermeister

Der vom Rat der Stadt Burgdorf als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 26.01.2006 im gemeinsamen Amtsblatt Nr. 4 für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 26.01.2006 rechtsverbindlich geworden.

Burgdorf, den 27.01.2006

gez. Baxmann
Bürgermeister

Innerhalb von zwei Jahren 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

STADT BURGDORF
Der Bürgermeister

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende Mehrausfertigung mit der Urschrift übereinstimmt.

Burgdorf, den 02.02.2006
I.A.

Behncke

Stadt Burgdorf
Bebauungplan Nr. 0-82
"Cup & Cino"

Datum: 14.11.2005

BurgdorfB–PlanÄnderung12.dwg