

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der vor dem 20.07.2004 gültigen Fassung (a.F.) in Verbindung mit § 244 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zzt. gültigen Fassung und des § 40 Abs.1 und 4 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Burgdorf den Bebauungsplan Nr. 0-72 "Nördlich Weserstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Burgdorf, den 16.12.2004

(LS)

gez. Baxmann

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).

## Hinweis zur automatisierten Liegenschaftskarte (ALK)

Die vorliegenden digitalen Pläne enthalten tlw. Daten aus der ALK (Grenzen und Gebäude). Hierbei ist zu beachten, dass die Grundrissinformation aus der bisher analog geführten Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1000, 1:1233 u.a.) digitalisiert worden ist. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Kartenmaße aufgrund der erläuterten Entstehung der Daten nicht immer mit den örtlich vorhandenen tatsächlichen Massen übereinstimmen.

## Verfahrensvermerke

**Kartengrundlage:** Automatisierte Liegenschaftskarte

Gemarkung Schillerlage Flur 4  
Gemarkung Otze Flur 10  
Maßstab: 1:1000, 1:2000

Die Verwertung der Kartengrundlage für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die 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 städtebaulich bedeutsame baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Planteil A u. C 08/2004, Planteil B 11/2004). 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.

Hannover, den 13.01.2005

Auftrag 044297-4 gez. Haase

(LS)

öffentl. best. Vermessung-Ing.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0-72 "Nördlich Weserstraße" wurde am 13.08.2004 ausgearbeitet:

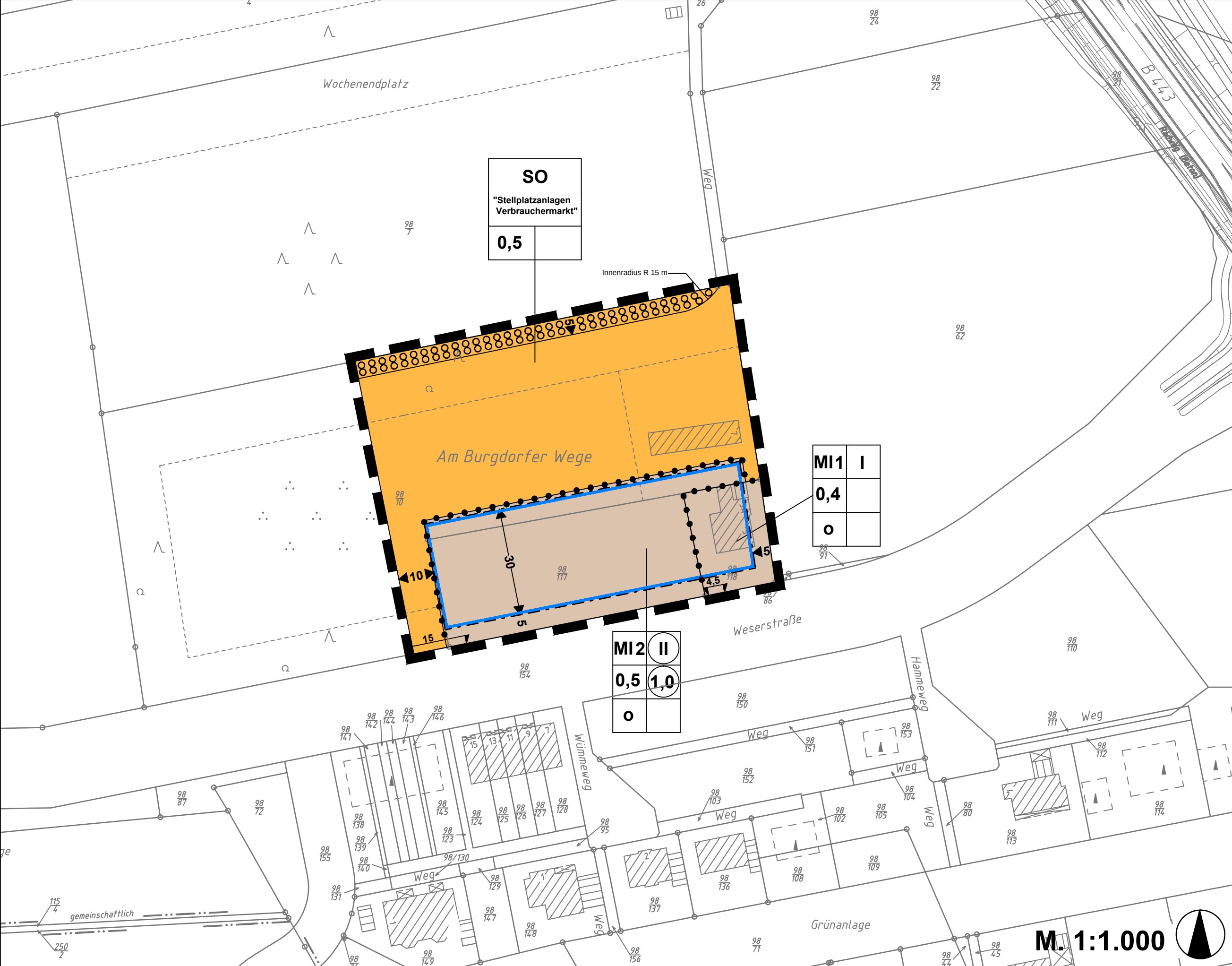
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung  
Dipl.-Ing. A. Haacke  
Am Sande 10, 31303 Burgdorf

Burgdorf, den 16.12.2004

gez. A. Haacke

Planverfasser

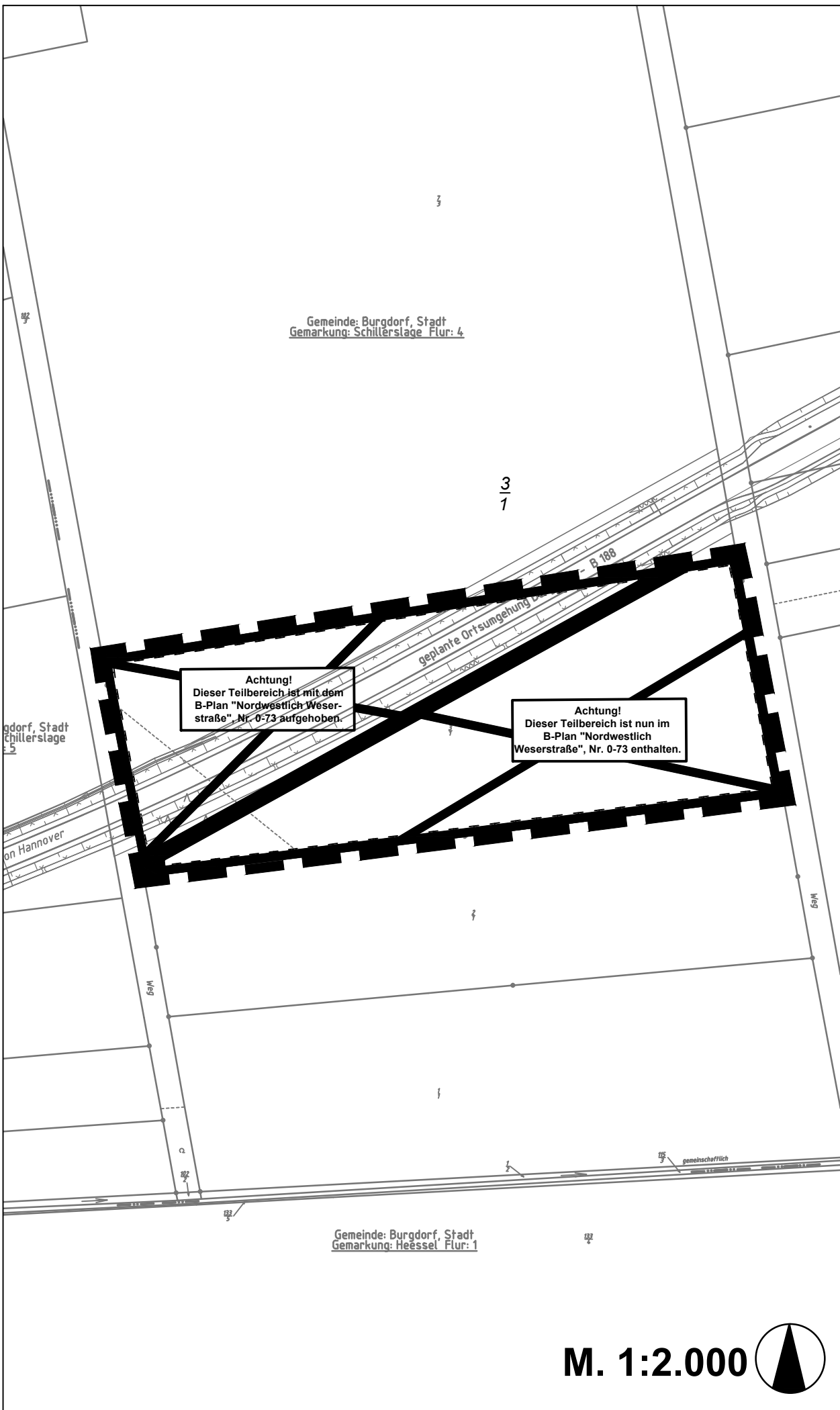
## Planteil A



## Planteil B



## Planteil C



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO**

1. In den Mischgebieten (MI 1 u. 2) ist der im § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannte Einzelhandel mit über 400 m² Verkaufsfläche unzulässig, dies gilt nicht für Verkaufseinrichtungen „Möbel“. Weiterhin sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO genannten Tankstellen nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO).

2. Im Sondergebiet "Stellplatzanlagen Verbrauchermarkt" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind Stellplätze für den ruhenden Verkehr des angrenzenden Sondergebietes "Einzelhandelshandelsmarkt u. Kerngebietsverträgliche Nutzungen" zulässig.

**Festsetzungen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

3. Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke in den MI - Gebieten und im SO-Gebiet ist nur über die Weserstraße an den dafür besonders festgelegten Stellen zulässig. Die Breite der Ein-/Ausfahrt darf im MI 1 Gebiet maximal 4,50 m und im MI 2/SO-Gebiet maximal 10,00 m betragen. Darüber hinaus ist kein weiterer Anschluss an die Weserstraße zulässig.

**Festsetzungen zu den Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB**

4. Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1. Auf der 5,00 m breiten Anpflanzfläche ist eine Baumreihe mit hochstämmigen großkronigen Laubbäumen der nachfolgenden Pflanzliste mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm mit einem Pflanzabstand von 10,00 m zu pflanzen.

Mindestens 40 % des Flächenanteils ist mit strauchartigen Gehölzen zu bepflanzen. Der verbleibende Grünflächenanteil ist mit Landschaftsrasen einzugrünen. Für die strauchartigen Gehölzflächen sind mindestens 5 verschiedene Arten der baum- und strauchartigen Gehölze der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

4.2. Anpflanzungen

Pro 100 m² überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum oder 5 standortgerechte heimische Laubgehölze der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen.

4.3. Stellplatzbegrünung

Pro 8 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum der nachfolgenden Pflanzliste mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm und mit einer unbefestigten Baumscheibe von 10-12 m² Größe zu pflanzen.

4.4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind neben den Maßnahmen im Planteil A auch folgende Maßnahmen im Planteil B und C durch den Vorhabenträger auszuführen:

**Planteil B:**

Auf einer Teilfläche in der Gemarkung Otze, Flur 10, des Flurstückes 110/21 sind auf einer Größe von 4.855 m² standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft als Ersatzforst zu erhalten.

**Planteil C:**

Auf einer Teilfläche in der Gemarkung Schillerlage, Flur 4, Flurstück 3/1 ist auf einer Größe von 2.122 m² eine artenreiche Hecken- und Wiesenlandschaft aus Feldgehölzen und aus mesophilen Grünland mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Dabei sind je 150 m² Anpflanzfläche 1 Laubbaum und mind. 30 % der Anpflanzfläche mit strauchartigen Gehölzen der folgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Der verbleibende Grünflächenanteil ist mit Landschaftsrasen einzugrünen.

Für die Gesamtbepflanzungsflächen sind mindestens 10 verschiedene Arten der baum- und strauchartigen Gehölze der folgenden Pflanzliste zu pflanzen. Die strauchartigen Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen.

Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens in der nach Abschluss der Baumaßnahmen in diesem Abschnitt zur Umgehungsstraße B188 neu nachfolgenden Pflanzperiode bzw. spätestens im Jahre 2015 zu erstellen.

Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens in der nach Abschluss der Baumaßnahmen in diesem Abschnitt zur Umgehungsstraße B188 neu nachfolgenden Pflanzperiode bzw. spätestens im Jahre 2015 zu erstellen.

4.5. Unterhaltung der Bepflanzung

Die gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 und 25 a BauGB festgesetzten Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

4.6. Versickerung von Niederschlägen

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dezentral über die belebte Bodenpassage (z.B. Muldenversickerung) auf den Grundstücken zu versickern. Vor der Einrichtung von Versickerungsanlagen im Plangebiet ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund gemäß § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover zu beantragen.

**Sonstige Festsetzungen gemäß §§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB**

5. Stellplätze und Garagen sind in den Mischgebieten (MI 1 u. 2) nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**Vorschlagsliste für Gehölzanpflanzungen**

Folgende Baum- und Gehölzanpflanzungen sind zur Durchgrünung und zur Abstandswahrung zum nördl. Waldbereich der geplanten Mischgebiete, einschließlich der privaten Stellplatzbereiche vorzusehen:

|                        |                             |                      |                            |
|------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------|
| Acer campestre         | Feldahorn                   | Prunus avium         | Vogelkirsche               |
| Acer platanoides       | Spitzahorn <sup>1)</sup>    | Prunus spinosa       | Schlehe                    |
| Acer pseudoplatanoides | Bergahorn <sup>1)</sup>     | Quercus petraea      | Traubeneiche <sup>1)</sup> |
| Alnus glutinosa        | Roterle                     | Quercus robur        | Stieleiche <sup>1)</sup>   |
| Betula pendula         | Sandbirke                   | Rhamnus frangula     | Faulbaum                   |
| Carpinus betulus       | Hainbuche                   | Robinia pseudoacacia | Robinie <sup>2)</sup>      |
| Clematis vitalba       | Waldrebe                    | Rosa canina          | Hundsrose                  |
| Cornus sanguinea       | Hartriegel                  | Rubus fruticosus     | Brombeere                  |
| Corylus avellana       | Haselnuss                   | Rubus idaeus         | Himbeere                   |
| Crataegus monogyna     | Weißdorn                    | Salix aurita         | Ohrenchenweide             |
| Euonymus europaeus     | Pfaffenhütchen              | Salix caprea         | Salweide                   |
| Fagus sylvatica        | Rotbuche                    | Sambucus nigra       | Schw. Holunder             |
| Fraxinus excelsior     | Gemeine Esche <sup>1)</sup> | Sorbus aucuparia     | Eberesche                  |
| Hedera helix           | Efeu                        | Tilia cordata        | Winterlinde <sup>1)</sup>  |
| Hippophae rhamnoides   | Sanddorn <sup>3)</sup>      | Tilia platyphyllos   | Sommerlinde <sup>1)</sup>  |
| Lonicera xylosteum     | Rote Heckenkirsche          | Ulmus carpinifolia   | Feldulme <sup>2)</sup>     |
| Populus alba           | Silberpappel                | Ulmus laevis         | Flatterulme                |
| Populus tremula        | Zitterpappel <sup>1)</sup>  | Ulmus glabra         | Bergulme <sup>1)</sup>     |

1) großkroniger Laubbaum  
2) großkroniger Laubbaum, nicht innerhalb befestigter Flächen verwenden  
3) nicht heimisch, doch auf Sandböden mit eher schwach humosen Oberböden standortgerecht

**Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**

Die Bereiche der Mischgebiete (MI 1 und 2 – Gebiete) sind von der Straßenmitte der Weserstraße bis in einem Abstand von 30 m "durch Straßenverkehrslärm vorbelastet".

**Weitere Hinweise**

Nach den derzeitigen Regelungen der Landeswassergesetze gilt das von bebauten Flächen abfließende und gesammelte Wasser als Abwasser und unterliegt damit der Abwasserbeseitigungspflicht des § 18a Wasserhaushaltsgesetz – WHG. Danach umfasst Abwasserbeseitigung das Sammeln, Fortleiten, Behandeln, Einleiten, Versickern, Verregnen und Verrieseln von Abwasser. Unter Berücksichtigung der Grundsätze, der Vorschriften zum Bau und Betrieb von Abwasseranlagen sowie der Anforderungen an das Einleiten von Abwasser aus dem Wasserhaushaltsgesetz – WHG und dem Niedersächsischen Wassergesetz – NWG gilt:

- Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hat dezentral auf den Grundstücken zu erfolgen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

|  |                                                                     |
|--|---------------------------------------------------------------------|
|  | Mischgebiete<br>(siehe textl. Festsetzung Nr.1)<br>(§ 6 BauNVO)     |
|  | Sondergebiet<br>(Siehe textliche Festsetzung Nr.2)<br>(§ 11 BauNVO) |

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

|     |                                         |
|-----|-----------------------------------------|
| I   | Zahl der Vollgeschosse                  |
| II  | Zahl der Vollgeschosse zwingend         |
| 0,5 | Grundflächenzahl (GRZ)                  |
| 1,0 | Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß |

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

|   |                 |
|---|-----------------|
| o | offene Bauweise |
|   | Baugrenze       |

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

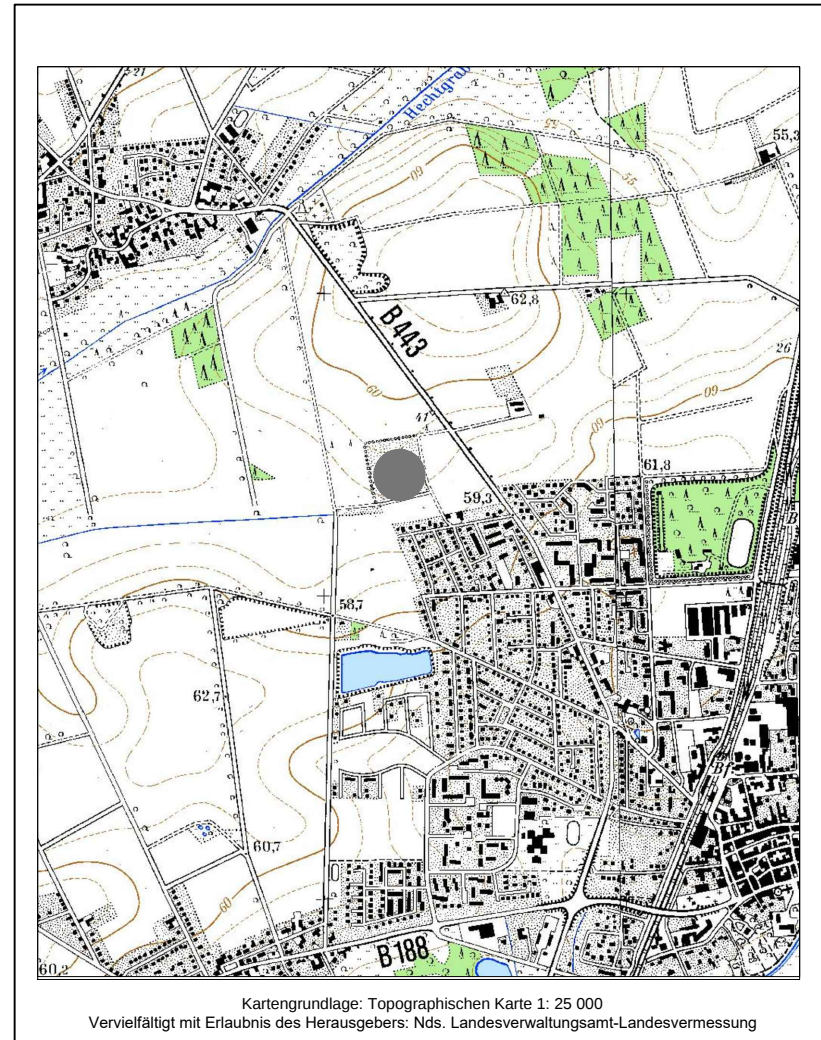
|  |                                                                  |
|--|------------------------------------------------------------------|
|  | Ein- und Ausfahrtsbereich<br>(siehe textliche Festsetzung Nr. 3) |
|--|------------------------------------------------------------------|

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und Abs. 1a BauGB)**

|  |                                                                                                                                                                            |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 4.4) |
|  | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1)                  |

**Sonstige Planzeichen**

|  |                                                                              |
|--|------------------------------------------------------------------------------|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO )        |



# Stadt Burgdorf

## Bebauungsplan Nr. 0-72 "Nördlich Weserstraße"

Datum: 13.08.2004  
08.11.2004

**BÜRO FÜR STADT -U- LANDSCHAFTSPLANUNG** Am Sande 10 31303 Burgdorf  
**DIPL.-ING. A. HAACKE** Tel.: 05136/ 89 21 35  
E-mail: AHAACKE@T-ONLINE.DE Fax: 05136/ 89 21 36