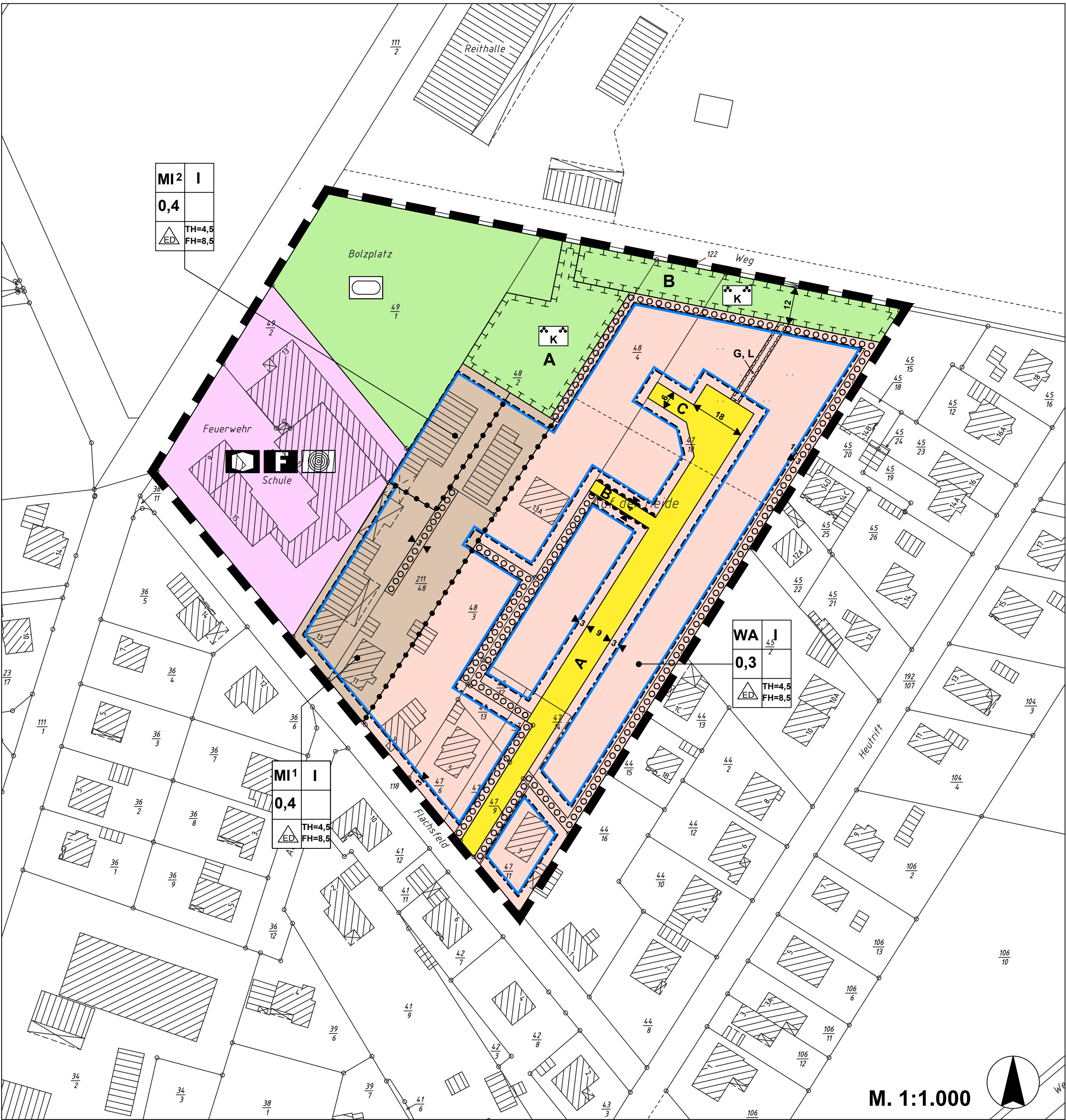




Präambel

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.4-5 "Flachsfeld 2" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Burgdorf, den 15.06.2011

gez. Baxmann (LS)

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
Maßstab 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

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 nichteigene 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

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- 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)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutenden baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.11.2005). Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Haase & Bette
Vermessungsbüro
Az.: 054330-3

Hannover, den 22.06.2011

(LS)

gez. Bette

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 15.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4-5 "Flachsfeld 2" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.12.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Burgdorf, den 15.06.2011

Fachbereich Stadtplanung, Bauordnung, Umwelt

gez. Baxmann
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 07.12.2010 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 19.12.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 21.12.2010 bis 21.01.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen.

Burgdorf, den 15.06.2011

Der vom Rat der Stadt Burgdorf als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.07.2011 im gemeinsamen Amtsblatt Nr. 26 für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 06.07.2011 rechtsverbindlich geworden.

Burgdorf, den 07.07.2011

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 Flächenutzungsplans oder beschließliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

gez. Baxmann
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und 6 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.2 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)

1.2.1 MI 1
Im Mischgebiet MI 1 ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) BauNVO genannte zulässige Nutzung nicht zulässig.

1.2.2 MI 2
Im Mischgebiet MI 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude) und Nr. 7 (Tankstellen) BauNVO genannten zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt für Höhen baulicher Anlagen ist die Oberkante der Straßenverkehrsfläche, an welche das jeweilige Grundstück angrenzt.

2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der maximalen First- und Traufhöhe begrenzt.

3.0 Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Anzahl der Zufahrten zu den Baugrundstücken ist im Allgemeinen Wohngebiet und den Mischgebieten auf eine je Gebäude (im Sinne der NBauO) mit Wohnungen oder anderer Hauptnutzung beschränkt. Die Breite der Zufahrt darf inklusive Zuwegungen maximal 4,50 m betragen.

4.0 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Sportplatz“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Auf der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Sportplatz“ ist die Anlage eines Kleinspielfeldes (Bolzplatz) und einer Feuerwehrrübungsbahn zulässig.

5.0 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensation“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

5.1 Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensation“ A ist eine Streuobstwiese aus alten Obstsorten (Pflanzqualität: Hochstamm Ø 14 – 16 cm, Pflanzabstand: ca. 8 m) entsprechend der unten stehenden Vorschlagsliste anzupflanzen. Ein Anteil von bis zu 40 % Wildobstsorten gemäß Vorschlagsliste ist zulässig. Am westlichen Rand der Grünfläche ist eine ca. 6 m breite dreireihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen entsprechend der unten stehenden Vorschlagsliste (Pflanzabstand: ca. 1,25 m – 1,50 m) anzupflanzen. Die restliche Fläche ist mit einer Wiesenensaat zu begrünen.

5.2 Auf 40 % der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensation“ B sind Gehölzpflanzungen aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen vorzunehmen, von denen mindestens 10 % als Hochstamm zu pflanzen sind. Die Gehölze sind in Gruppen über die Fläche verteilt anzuordnen. Die Arten sind der unten stehenden Vorschlagsliste zu entnehmen. Die restliche Fläche ist als halbruderale Gras- und Staudenflur anzulegen.

5.3 Die unter 5.1 und 5.2 genannten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

6.1 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Privatgrundstücken sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß unten stehender Vorschlagsliste lückenlos zu begrünen.

6.2 Die Pflanzmaßnahmen werden den Baugrundstücken als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

6.3 Die Anpflanzungen sind von den Vorhabenträgern spätestens in der übernächsten auf den Beginn des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird dem allgemeinen Wohngebiet und der Verkehrsfläche eine 4.918 m² große Maßnahmenfläche aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf als Sammel-Ausgleichsmaßnahme zugeordnet (Fläche-Nr. 3993/006, Gemarkung Burgdorf, Flur 27, Flurstück 10). Auf der Fläche sind mit dem Ziel einer extensiven Grünlandnutzung Gräser einzusäen. Im nordwestlichen Bereich ist eine sog. Blanke, eine Fläche (bis 0,5 m tiefe) ca. 760 m² große periodisch mit Wasser gefüllte Bodenmulde, anzulegen. Entlang der Grenze zur Burgdorfer Aue ist eine Kopfbaumreihe aus Weiden zu pflanzen. Entlang des östlich angrenzenden Weges ist eine Strauchhecke anzupflanzen.

8.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das auf den privaten Baugrundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen zu versickern.

9.0 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

9.1 Alle Grundstücke, die an die Planstraßen A, B oder C grenzen, müssen so aufgefüllt werden, dass die Frostfreiheit des Schmutzwasserübergabeschachtes und der zugehörigen Ablaufleitung erreicht wird und eine frostfreie Verlegung der zuführenden Schmutzwasserleitungen möglich ist.

9.2 Am östlichen Rand des Geltungsbereiches sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen östlich der Baugrenze Auffüllungen nur bis zur Höhe der östlich angrenzenden Grundstücke zulässig. (§ 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

G 1.0 Dächer

G 1.1 Dachneigung
In allen Baugebieten sind für Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 50° zulässig. Für untergeordnete Dachflächen (z. B. Vordächer, Wintergärten, Garagen und Carports usw.) sind andere Dachneigungen zulässig.

G 1.2 Dachfarben
In allen Baugebieten sind für Hauptgebäude nur Dachmaterialien aus dem Farbmuster RAL 840-HR zu verwenden. Zulässig sind folgende Farben einschließlich Zwischentöne: Orange (von RAL 2000 Gelborange bis RAL 2004 Reinorange), Rot (von RAL 3000 Feuerrot bis RAL 3011 Braunrot) oder Braun (von RAL 8003 Lehm Braun bis RAL 8025 Blassbraun). Die RAL Nummern 8019 Graubraun und 8022 Schwarzbraun sind nicht zulässig. Ausgenommen von der Vorschrift sind Wintergärten, Anlagen zur Solarenergie-nutzung und Dachbegrünungen (Grasdächer). Ausnahmen können zugelassen werden für untergeordnete Dachflächen (z. B. Vordächer, Garagen und Carports usw.).

G 1.3 Dachmaterialien
In allen Baugebieten sind Metalleindeckungen sowie glasierte oder edelengobierte Materialien unzulässig. Ausgenommen von der Vorschrift (außer in Bezug auf glasierte oder edelengobiertes Material) sind Wintergärten, Anlagen zur Solarenergie-nutzung und Dachbegrünungen (Grasdächer). Ausnahmen (außer in Bezug auf glasierte oder edelengobiertes Material) können zugelassen werden für untergeordnete Dachflächen (Vordächer, Garagen, Carports usw.).

G 2.0 Einfriedungen

G 2.1
In allen Baugebieten sind Einfriedungen nur in Form von Holzzäunen oder Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig; es sind nur Arten aus der unten stehenden Pflanzliste zu verwenden; in Verbindung mit angepflanzten Hecken sind Maschendrahtzäune zulässig. Die maximal zulässige Höhe beträgt 1,80 Meter.

G 2.2
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind zusätzlich Mauern zulässig; die zulässige Höhe von Holzzäunen sowie Mauern ist bei geschlossener, nicht sichtdurchlässiger Bauausführung auf eine maximale Höhe von 1,00 Meter beschränkt. Die zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt entlang öffentlicher Verkehrsflächen ansonsten maximal 1,50 Meter.

G 2.3
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 G 2.1 dieser Vorschrift auch als Mauern ausgebildet werden.

G 3.0 Bußgeld
Ordnungswidrig im Sinne des § 91 NBauO (Bußgeldvorschrift) handelt, wer entgegen der vorgenannten Bauvorschriften handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise

Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die Anpflanzungen gemäß 5.0 bis 7.0 der textlichen Festsetzungen und G 2.1 der örtlichen Bauvorschriften sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Folgende Baum- und Straucharten werden für diese Anpflanzungen empfohlen:

Baumarten (bis 25 m Höhe)
Eberesche - Sorbus aucuparia
Echte Traubenkirsche - Prunus padus
Feldahorn - Acer campestre
Roterle - Alnus glutinosa
Sandbirke - Betula pendula
Vogelkirsche - Prunus avium
Straucharten (bis 4 m Höhe)
Grauweide - Salix cinerea
Heckenrose - Rosa corymbifera
Hundsrose - Rosa canina
Ohnchenweide - Salix aurita
Purpurweide - Salix purpurea
Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Schlehe - Prunus spinosa
Traubenholunder - Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
Baumarten (über 25 m Höhe)
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Bergulme - Ulmus glabra
Esche - Fraxinus excelsior
Feldulme - Ulmus campestris (carpinifolia)
Flatterulme - Ulmus effusa
Hainbuche - Carpinus betulus
Rothuche - Fagus sylvatica
Silberweide - Salix alba
Sommerlinde - Tilia platyphyllos
Spitzahorn - Acer platanoides
Stieleiche - Quercus robur
Traubeneiche - Quercus petraea
Winterlinde - Tilia cordata
Straucharten (über 4 m Höhe, z. T. baumartig)
Bruchweide - Salix fragilis
Eingrifflicher Weißdorn - Crataegus monogyna
Faulbaum - Rhamnus frangula
Gewöhnlicher Schneeball - Viburnum opulus
Hartfrieel - Cornus sanguinea
Haseinuss - Corylus avellana
Korbweide - Salix viminalis
Kornelkirsche - Cornus mas
Salweide - Salix caprea
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Zweigrifflicher Weißdorn - Crataegus laevigata

Obstbaumliste
Apfel
Alkmene
Ananasrenette
Angelier Herrenapfel
Baumannsrenette
Bretacher Gewürzapfel
Cellini
Danziger Kantapfel
Dithmarscher Borsdorfer
Gewürzluiken
Goldparmäne
Grahams Jubiläumsapfel
Hochzeitsapfel
Jakob Fischer
Birken
Alexander Lucas
Champagner Renette
Clapps Liebling
Celleferts Butterbirne
Gute Luise
Zwetschen, Pflaumen, Mirabellen, Renekioden
Bühler Frühzwetsche
Dattelzwetsche
Graf Athanns
Südkirschen
Burlat
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Wildobst
Holzapfel - Malus sylvestris
Weißbirne - Pyrus communis
Traubenkirsche - Prunus padus
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Klarapfel
Luxemburger Renette
Maunzenapfel
Riesenhöcker
Roter Boskoop
Roter Eisapfel
Roter Hauptmannsapfel
Roter Trierer Weinapfel
Schöner aus Boskoop
Stina Lohmann
Wintertrönenapfel

Köstliche aus Chameux
Späte Graue
Williams Christ
Winterdachsbirne

Hedelfinger Riesenkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche

Abfallbeseitigung
Die beiden von der Haupteinfriedung A nach Westen abzweigenden Stichstraßen B und C werden von den Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren. Die Anwohner dieser Straßen müssen ihre Abfallsäcke/-behälter zur Abholung an die Haupteinfriedungsstraße A transportieren.

Niederschlagswasserbeseitigung
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dort zu versickern. Die Errichtung einer Regenwasserkanalisation ist nicht vorgesehen. In der nördlichen Hälfte des B-Plangebietes ist teilweise mit erschwerten Versickerungsbedingungen zu rechnen.

Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswassers sind gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. auszuführen. Es darf nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickert werden. Auf Hoffflächen anfallendes Niederschlagswasser muss durch eine mindestens 20 cm dicke bewachsene Oberbodenschicht versickert werden. Der Grundwasserflurabstand zwischen der Versickerungsebene und dem mittlerem höchsten Grundwasserstand muss mindestens 1,0 m betragen. Im nördlichen Bereich des B-Plangebietes ist dieses durch Auffüllung zu ermöglichen. Niederschlagswasser von unbeschütteten Metallflächen darf nicht versickert werden. Eine wasser-rechtliche Erlaubnis ist für die Versickerung des Niederschlagswassers von privaten Wohngrundstücken nicht erforderlich. Niederschlagswasser darf nicht auf Nachbargrundstücke fließen.

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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
TH=4,5 Traufhöhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche
FH=8,5 Firsthöhe baulicher Anlagen in [m] als Höchstmaß ab Ok angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche

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

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung
Sozialen Zwecken dienende Gebäude
Feuerwehr
Schießstand

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

Straßenverkehrsflächen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

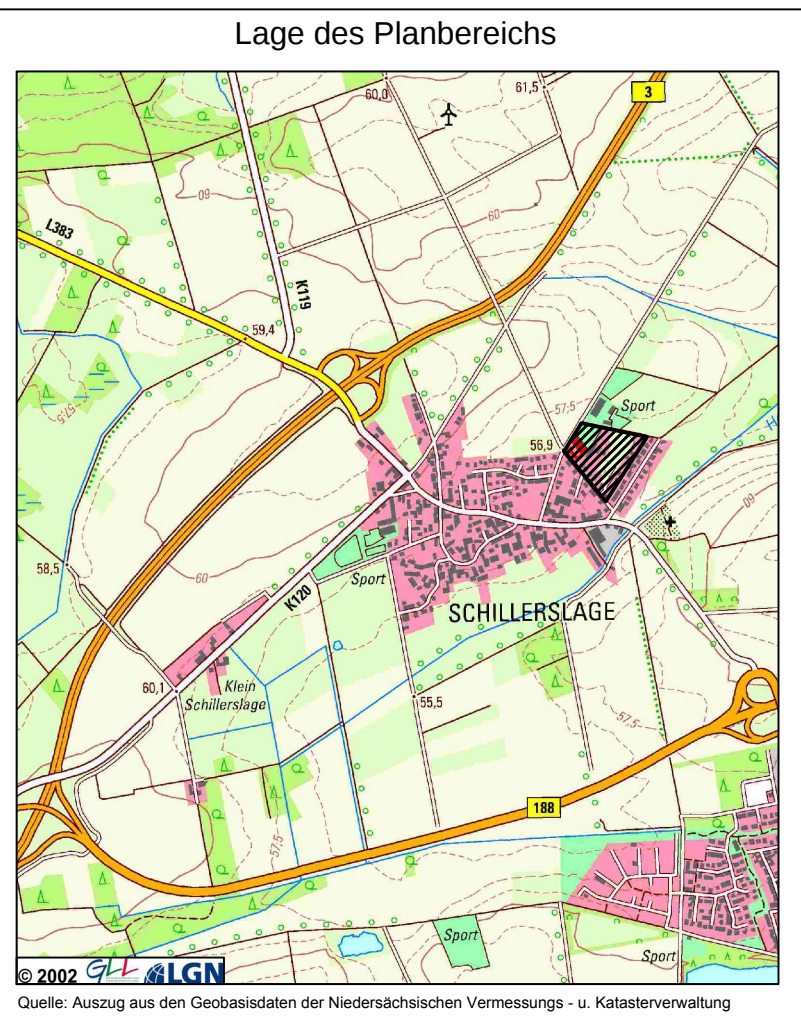
öffentliche Grünfläche
Sportplatz
Kompensationsfläche

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

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

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
L Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger
G Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



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

Stadt Burgdorf Ortschaft Schillerslage Bebauungsplan Nr. 4-5 "Flachsfeld 2"

Datum: 20.10.2010