PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(0,8) — Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4 — Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

TH 7,0 m — Traufhöhe als Höchstmaß

FH 10,5 m — Firsthöhe als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse

II — als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

ED — offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünanlage, öffentlich

RRB — Regenrückhaltebecken

Spielplatz, öffentlich

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

NACHRICHTLICH

Richtfunktrasse Nr. 207 mit Schutzstreifen
(nachrichtlich gemäß Raumordnungsverfahren)

Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 189)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)
Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die jeweils maximale Höhe der Traufe eines Gebäudes (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen jedem aufsteigenden Mauerwerk einer Außenwand und der Außenkante der Dachhaut, an den Traufseiten gemessen, bzw. und der Oberkante (Attika) von Flachdächern) darf an keiner Stelle über der Oberkante der jeweils nächstgelegenen, fertig ausgebauten und im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze, überschritten werden. Außerdem darf die angegebene Höhe der Traufe zuzüglich 1,50 m über Gelände nach Fertigstellung der Baumaßnahme nicht überschritten werden. Ausgenommen von der letztgenannten Bestimmung sind Traufhöhen über Einfahrten zu Kellergaragen. Die Begrenzung der Traufhöhe gilt weiterhin nicht für Zwerghäuser, Dachaufbauten einschließlich Gauben und Dacheinschnitte, wenn sie in der Summe nicht länger sind als ein Drittel der entsprechenden Dachlänge. (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

2. In den durch **FH** gekennzeichneten Gebieten darf die angegebene Höhe des Firstes von Gebäuden über der Oberkante der jeweils nächstgelegenen, fertig ausgebauten und im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze, an keiner Stelle überschritten werden §§ 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO).

3. Einfriedungen dürfen eine Höhe von maximal 1,20 m über gewachsenem Boden aufweisen (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB).

4. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO)

5. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

6. Die Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken ist, soweit sie baulich nicht benötigt wird, mit standortheimischen Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Das Regenrückhaltebecken ist als reines Erdbauwerk mit Böschungsneigungen von maximal 1:3 ohne Steinschüttungen und Lochplatten anzulegen (gemäß § 9 (1) Nrn. 14, 20 und 25a und b BauGB).

7. Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit Heizöl, Gas oder Kohle betrieben werden, sind unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB)

8. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10 ° sind zu begrünen. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, Solar /Photovoltaikanlagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

9. Je angefangene 500 m² Baugrundstücksgröße sind mindestens ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und drei standortheimische Laubsträucher, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

10. Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 4 m² mindestens ein standortgerechter Laubstrauch, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Anpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 9 sind nicht anrechenbar (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

11. In den Verkehrsflächen sind im Abstand von durchschnittlich 30 m standortheimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in einer freizuhaltenden Baumscheibe von mindestens 9 m² anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

12. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten und Grünflächen dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Anpflanzungen auf Verkehrsflächen sind durch die Stadt Burgwedel spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

NACHRICHTLICH

1. Gemäß § 9 (2) NBauO: Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

2. Gemäß § 9 (4) NBauO: Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann. Satz 1 gilt nicht, soweit die Flächen für das Warten von Kraftfahrzeugen oder ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser verunreinigen können, genutzt werden.

3. Gemäß § 32a NBauO):
(1) Bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten. Satz 1 gilt, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3
1.
bei Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden, nach dem 31. Dezember 2022,
2.
bei Wohngebäuden nach dem 31. Dezember 2024 und
3.
bei Gebäuden, die nicht unter die Nummern 1 und 2 fallen, nach dem 31. Dezember 2023 übermittelt wird.
Bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen und bei denen für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird, ist die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung errichtet werden können; wird der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2024 übermittelt, so gilt nur Satz 1.
(2) Die Pflichten nach Absatz 1 Sätze 1 und 3 entfallen,
1.
wenn ihre Erfüllung im Einzelfall
a)
anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,
b)
technisch unmöglich ist,
c)
wirtschaftlich nicht vertretbar ist
oder
2.
soweit auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet sind.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 165 „Oberer Haselkamp" der Stadt Burgwedel.

§ 2 Dachform
Es sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn die Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Flachdachgaragen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Dachneigung
Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30°-45° zulässig. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn die Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

§ 4 Dachfarbe
Die Dacheindeckung muss unglasiert sein und in der Farbe rot bis braun oder anthrazit erfolgen. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese Vorbauten und Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, begrünte Dächer, Nebenanlagen einschließlich Solar /Photovoltaikanlagen, Carports, Flachdachgaragen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:
aus der - Farbreihe Rot - die Farben
RAL 3000 Feuerrot
RAL 3002 Karminrot
RAL 3003 Rubinrot
RAL 3004 Purpurrot
RAL 3005 Weinrot
aus der - Farbreihe Braun - die Farben
RAL 8002 Signalbraun
RAL 8004 Kupferbraun
RAL 8012 Rotbraun
RAL 8015 Kastanienbraun
aus der Farbreihe - Grau – die Farben
RAL 7015 Schiefergrau
RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 7021 Schwarzgrau
RAL 7022 Umbragrau
RAL 7024 Graphitgrau
RAL 7026 Granitgrau
Zwischentöne sind zulässig.

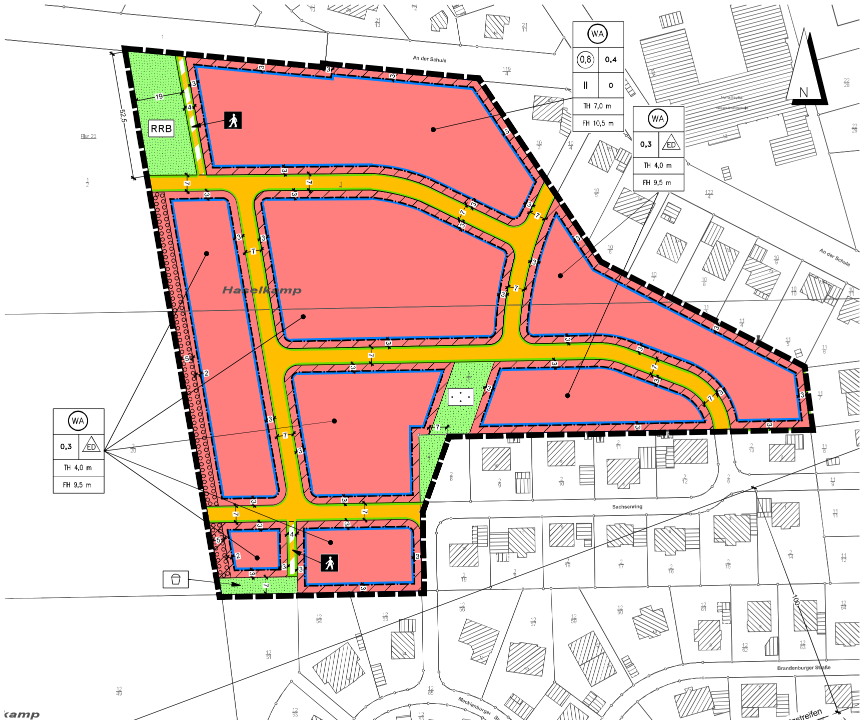
§ 5 Einfriedungen
Einfriedungen innerhalb von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind nur als Hecken aus lebenden Laubgehölzen sowie als transparente Zäune wie Maschendrahtzäune und Knotengeflechtzäune zulässig.

§ 6 Freileitungen
Freileitungen mit Ausnahme der im § 1 (2) Nr. 3 NBauO genannten Leitungen sind unzulässig.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

HINWEISE

1. Der gesamte Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB eines rechtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.
2. Um Verletzungen oder Tötungen von Vögeln zu vermeiden, sollte die Vorbereitung des Baufeldes, d. h. das Abschieben von Oberboden oder ähnliches, zum Schutz von Feldvogelarten nicht im Zeitraum von Mitte März bis Mitte August erfolgen.



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"
© 2023 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.8 2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 189), des § 84 der Nds. Baunutzungsverordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.1. 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) hat der Rat der Stadt Burgwedel diesen Bebauungsplan Nr. 165 "Oberer Haselkamp", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Burgwedel, den

Siegel

Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsauschuss der Stadt Burgwedel hat in seiner Sitzung am __________ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Burgwedel, den

Siegel

Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000 — Gemarkung: Fuhrberg
Flur: 23 — Flurstück: 1/3, 2/21 u.a.

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© GeoBasis-DE/LGLN (2023)
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.1.2023).
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.

Hannover, den

Siegel

....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im SEPTEMBER 2023

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
Lothringer Straße 15 30559 Hannover
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Veröffentlichung im Internet

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Burgwedel hat in seiner Sitzung am __________ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurde am __________ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom __________ bis __________ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Burgwedel, den

Siegel

Bürgermeisterin

Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Burgwedel hat in seiner Sitzung am __________ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurde am __________ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden vom __________ bis __________ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Burgwedel, den

Siegel

Bürgermeisterin

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Burgwedel hat in seiner Sitzung am __________ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom __________ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum __________ gegeben.

Burgwedel, den

Siegel

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

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

Burgwedel, den

Siegel

Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __________ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am __________ rechtsverbindlich geworden.

Burgwedel, den

Siegel

Bürgermeisterin

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung Der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Burgwedel unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Burgwedel, den

Siegel

Bürgermeisterin

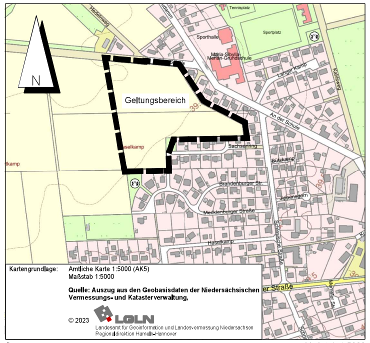
Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen
¹) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
²) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung

Flurstücksgrenze

Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)



Übersichtsplan — Maßstab 1:5000

BURGWEDEL

OS FUHRBERG

BEBAUUNGSPLAN Nr.165
MIT
ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

OBERER HASELKAMP

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB			
bearbeitet am: 25.3.2024 / ODE / BAU	bearbeitet am: 6.2.2025 / BAU	bearbeitet am: 8.9.2025			