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)

- 0,3 – Grundflächenzahl
- (0,8) – Geschossflächenzahl

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

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg
- Verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünanlage, öffentlich

WASSERFLÄCHEN, HÄFEN UND DIE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT VORGESEHENEN FLÄCHEN SOWIE DIE FLÄCHEN, DIE IM INTERESSE DES HOCHWASSERSCHUTZES UND DER REGELUNG DES WASSERABFLUSSES FREIZUHALTEN SIND
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- RRB – Regenrückhaltebecken
- WSG IIIB – Trinkwasserschutzgebiet mit Schutzzone (gilt im gesamten Geltungsbereich)

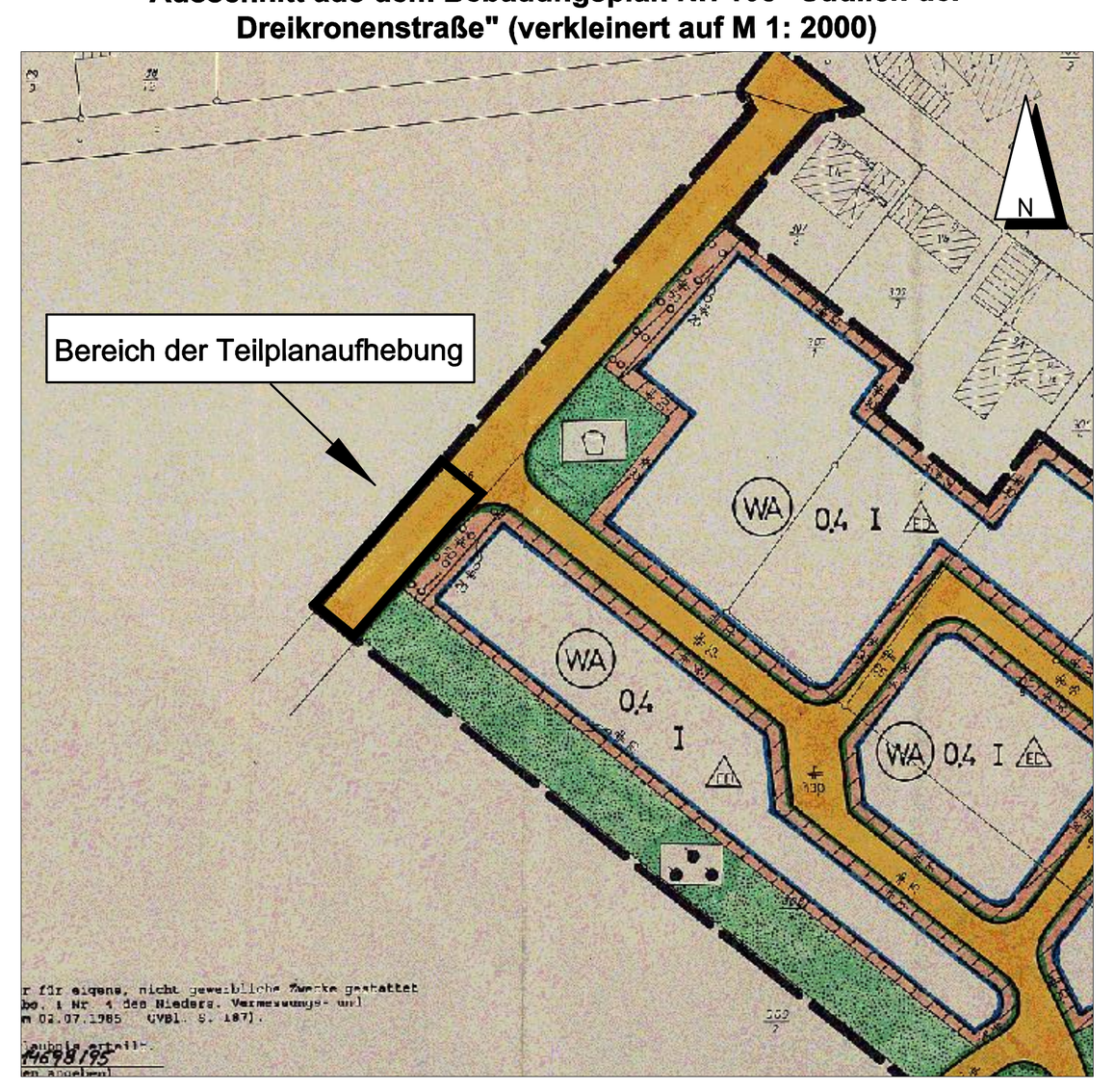
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- nicht überbaubare Fläche / bebaubare Fläche
- III – Schalldämmbereiche (Lärmpegelbereiche) gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 108 "Südlich der Dreikronenstraße" (verkleinert auf M 1: 2000)



Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 156 "Im Lohfelde West" mit Örtlicher Bauvorschrift tritt dieser zum Teil an die Stelle des Bebauungsplanes Nr. 108 "Südlich der Dreikronenstraße"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereichs gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (Die Norm ist zu beziehen bei Beuth Verlag/Berlin, einzusehen im Nds. MBl. 6. AB 2019; S. 83 ff.) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß R'W,res entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils erf. R'W,res in dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen o.ä.
III	61 - 65	35 dB
IV	66 - 70	40 dB

2. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Rahmen eines schalltechnischen Einzelnachweises nach DIN 4109 abweichende „Maßgebliche Außenlärmpegel" an den Fassaden der Baukörper ermittelt und diese alternativ für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 zugrunde gelegt werden.

3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind von baulicher Nutzung durch Hochbauten mit Ausnahme von Einfriedungen freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB).

4. Im Bereich der im Geltungsbereich festgesetzten Ausgleichsfläche ist eine naturnahe Anlage eines Gehölzstreifens mit vorgelagertem, extensiv genutzten Saumstreifen und vereinzelt eingesprengten besonderen Biotopstrukturen anzulegen. Es sind autochthone Gehölze bzw. Saatgutmischungen zu verwenden. Die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung zu entnehmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 156 „Im Lohfelde West" in der Ortschaft Kleinburgwedel der Stadt Burgwedel.

§ 2 Gestaltung von Gebäuden (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)
Die Außenwände von Gebäuden sind in rotem Ziegelmauerwerk oder Ziegelverblendung, auch mit braunem oder naturbelassenem Fachwerk zu erstellen. Für einen Wandanteil von maximal 50% ist eine naturbelassene, braune oder grüne Holzverschalung zulässig. Eine Holzverschalung ist vertikal vorzunehmen.

Die Farben rot, braun und grün werden durch das Farbregister bestimmt. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL - F 2 Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:
aus der Farbreihe Rot die Farben:
RAL 3003 Rubinrot
RAL 3004 Purpurrot
RAL 3005 Weinrot
RAL 3009 Oxidrot
RAL 3011 Braunrot
aus der Farbreihe Braun die Farben:
RAL 8011 Nussbraun
RAL 8015 Kastanienbraun
RAL 8012 Rotbraun
RAL 8016 Mahagonibraun
RAL 8017 Schokoladenbraun
RAL 8014 Sepiabraun
RAL 8019 Graubraun
RAL 8022 Schwarzbraun
aus der Farbreihe Grün die Farben:
RAL 6006 Grauoliv
RAL 6008 Braungrün
RAL 6012 Schwarzgrün
RAL 6014 Gelboliv
RAL 6015 Schwarzoliv
RAL 6022 Braunoliv
Zwischentöne der angegebenen Farben sind jeweils zulässig.

§ 3 Dachformen (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)
Zugelassen sind nur gleichschenklige Sattel- und Krüppelwalmdächer. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Carports, Garagen und Nebenanlagen.

§ 4 Dachneigungen (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)
Es sind nur Dächer mit Dachneigungen von 30° - 45° zulässig. Eingangsüberdachungen, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

§ 5 Dacheindeckungen (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)
Die Dacheindeckung muss mit Ausnahme von Nebenanlagen, Flachdachgaragen, Carports, Solaranlagen, Wintergärten und untergeordneten Gebäudeteilen mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen unglasierten Dachsteinen oder Dachziegeln erfolgen. Die Farbe ist durch das RAL Farbregister bestimmt. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL-F 2 zum Farbregister RAL 840 HP mit folgenden Farben:
aus der Farbreihe Rot die Farben
RAL 3000 Feuerrot
RAL 3002 Karminrot
RAL 3003 Rubinrot
RAL 3013 Tomatenrot
RAL 3016 Korallenrot
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 der angegebenen Farben sind zulässig.

§ 6 Einfriedungen (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)
Einfriedungen dürfen nur aus einheimischen Laubgehölzen oder aus naturbelassenen oder braun oder grün (siehe § 2 dieser Örtlichen Bauvorschrift) gestrichenen Holzzäunen aus senkrechten Latten bestehen. Maschendrahtzäune sind zulässig, wenn sie mit einheimischen Laubgehölzen in mindestens der gleichen Höhe wie der Zaun hinterpflanzt werden. Zäune zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 1,20 m sein.

§ 7 Zahl der Stellplätze (gemäß § 84 Abs. 1 NBauO)
Unabhängig von der Wohnfläche wird nachfolgende Erhöhung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt:
Je Wohnung in Mehrfamilienhäusern sind 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
Je Wohnung in Einzel-, Doppel-, Ketten- und Reihenhäusern sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

§ 8 Freileitungen (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)
Freileitungen sind unzulässig.

§ 9 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

Der gesamte Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB eines rechtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

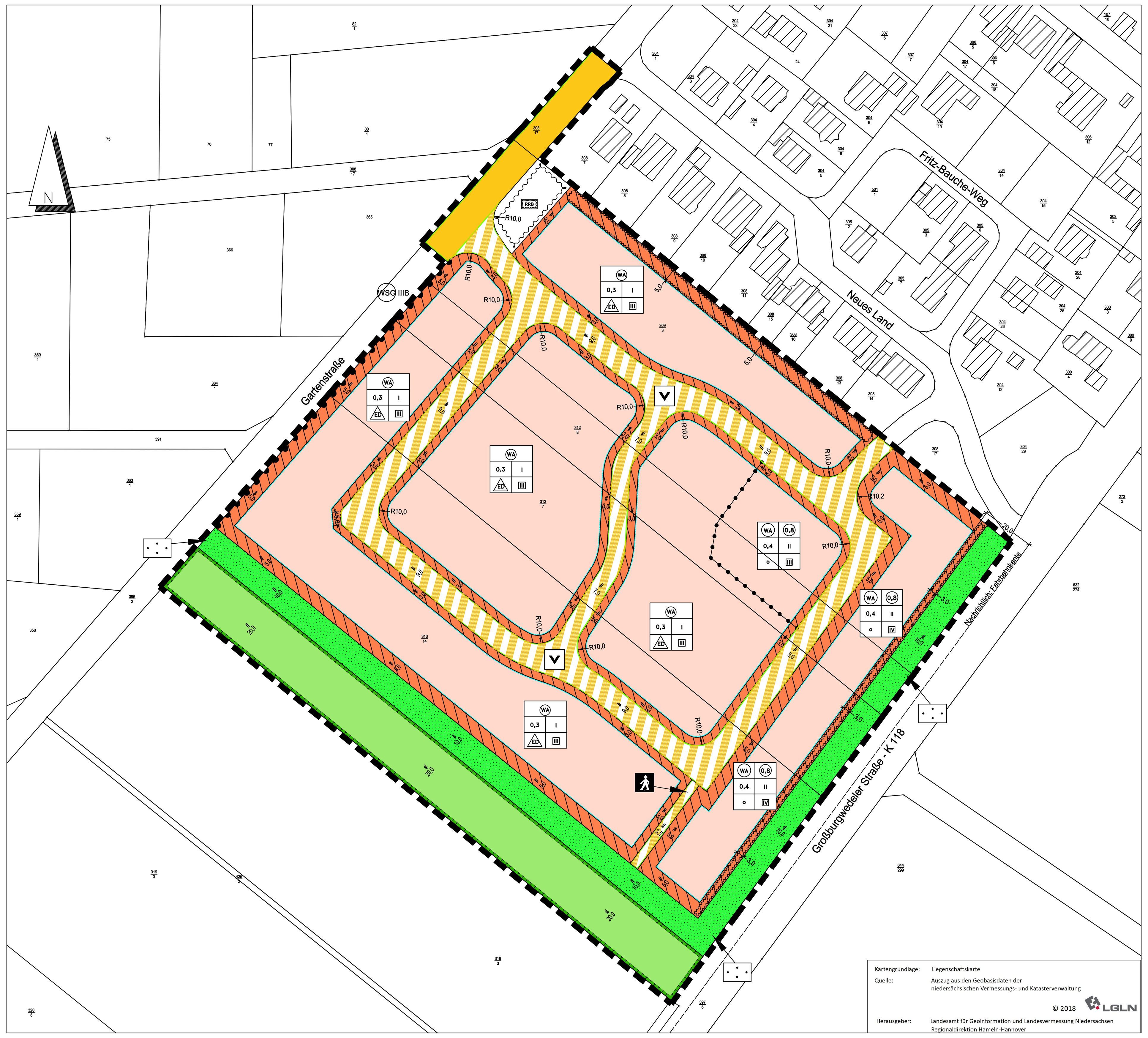
Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde im Änderungsgebiet ist daher dringend zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten im Plangebietes bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, damit sichergestellt wird, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.
Hinweise:
- Die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.
- Die mit der sach- und fachgerechten Dokumentation und Bergung archäologischer Bodenfunde verbundenen Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz werden nicht von der archäologischen Denkmalpflege getragen, sondern sind gem. § 6 Abs. 3 NDSchG vom Veranlasser der Zerstörung zu tragen.

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

Auf die Maßgaben des § 24 „Bauliche Anlagen an Straßen" des Niedersächsischen Straßengesetzes wird hingewiesen.

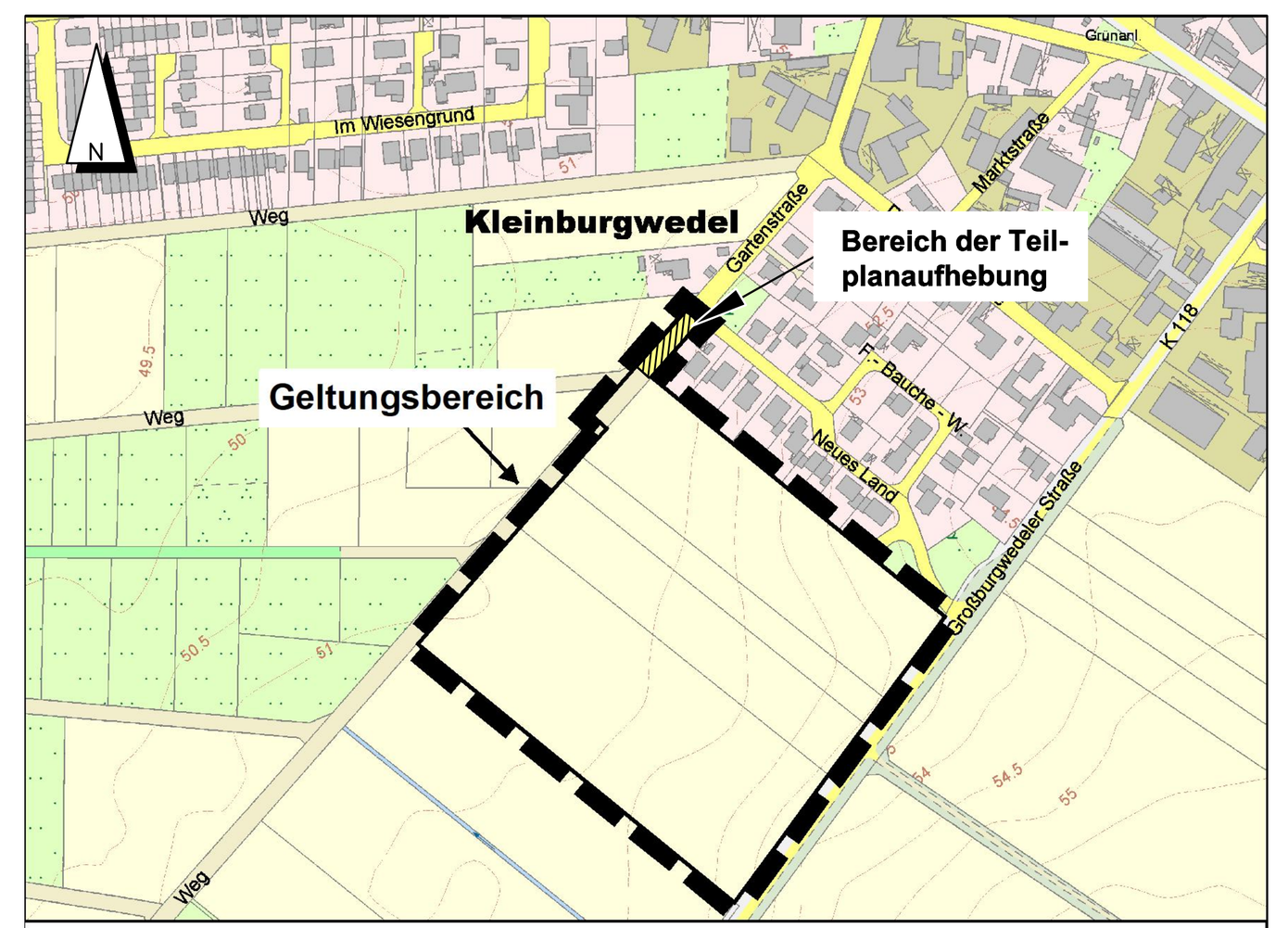
Die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Geltungsbereich eingehenden Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) im Rahmen der Bewirtschaftung auf der Grundlage der guten fachlichen Praxis sind hinzunehmen.

Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bakanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bakanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (nds. GVBl. Seite 46) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.2.2018 (Nds. GVBl. S. 22)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK5)
Maßstab: 1:5000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2018 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Übersichtskarte — Maßstab 1:5000

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Burgwedel den Bebauungsplan Nr. 156, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Burgwedel, den 01.10.2020

Siegel
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss 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
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte — Gemarkung: Kleinburgwedel — Flur: 8
Maßstab: 1:1000

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

© 2018 LGLN
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 04.12.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *(Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken)* Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *(Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird)*

Hannover, den 26.03.2021

- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

Siegel

gez. Kai Tamms
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Stadt Burgwedel
Großburgwedel
Fuhrberger Straße 4
30938 Burgwedel

Burgwedel im August 2019

Planverfasser*in

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgwedel hat in seiner Sitzung am 15.06.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Teilplanaufhebung und der Begründung haben vom 02.07.2020 bis 07.08.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Burgwedel, den 01.10.2020

Siegel
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung 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 öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Teilplanaufhebung und der Begründung haben vom .... bis .... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Burgwedel, den

Siegel
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Burgwedel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.10.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Burgwedel, den 01.10.2020

Siegel
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 17.12.2020 rechtsverbindlich geworden.

Burgwedel, den 18.12.2020

Siegel
Bürgermeister

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 eines Jahres 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
Bürgermeister

BURGWEDEL

OS KLEINBURGWEDEL

BEBAUUNGSPLAN NR. 156
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
Im Lohfelde West

MIT TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 108 "SÜDLICH DER DREIKRONENSTRASSE"

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017, PLANZEICHENVERORDNUNG 1990, NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ 2010, NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012

IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

Stadt Burgwedel — Fuhrberger Straße 4 — 30938 Burgwedel

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB		
bearbeitet am: 20.08.2019	bearbeitet am: 03.06.2020	geändert am: 14.09.2020			