

STADT PATTENSEN

OT Jeinsen

Bebauungsplan Nr. 308

"Meierkamp und Reuteranger"

1. Änderung

einschließlich örtlicher Bauvorschrift

- Ausfertigung -

Stand: Mai 1999

Begründung

Inhalt

1. Grundlagen	Seite 1
2. Ziele und Zwecke der Planänderung	Seite 1
3. Lage und Abgrenzung	Seite 2
4. Begründung des Planinhaltes	Seite 2
5. Grünordnung	Seite 3
6. Hinweise	Seite 3
7. Verfahren	Seite 4
Anlage: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan	Seite 6
Anlage: Städtebaulicher Entwurf	Seite 7
Anhang: Textliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes	Seite 8

1. Grundlagen

Der Bebauungsplan ist die verbindliche Bauleitplanung, die für die von ihr erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile die planungsrechtliche Voraussetzung für die bauliche und sonstige Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung schafft. Der Bebauungsplan bildet damit die Grundlage zur Sicherung und Durchführung der Planung auf der Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB).

In Pattensen besteht für den Stadtteil Jeinsen seit dem 26.06.1997 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 308 „Meierkamp und Reuteranger“. Die Stadt Pattensen hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 308 zu ändern.

Da der Änderungstatbestand die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplanes nicht wesentlich berührt, wird das Verfahren als vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Demnach entfällt die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Den betroffenen Bürgern sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist einzuräumen. Wahlweise kann auch die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) bzw. ein Beteiligungsverfahren (§ 4 BauGB) durchgeführt werden.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Für den Bebauungsplan Nr. 308 „Meierkamp und Reuteranger“ ist die 1. Änderung geplant. Städtebauliches Ziel der Änderung ist die Nutzbarkeit der Flächen, die durch ein Leitungsrecht betroffen sind, zu verbessern. Im Ursprungsbebauungsplan sind die Leitungsrechte grundsätzlich in einer Breite von 3 m festgesetzt. Die unmittelbar anschließenden Baugrenzen halten zu diesen Leitungsrechten einen Abstand von 2 bis 5 m ein. Damit ergeben sich, aus heutiger Sicht, unverhältnismäßig breite Zonen, in denen keine Bebauung möglich ist. Grundlage dieser Festsetzung waren konkrete Planungsabsichten von potentiellen Bauherren, für die, diese Festsetzung unproblematisch waren. Nach heutiger Erkenntnis werden diese Vorhaben in der vorgesehenen Form nicht realisiert. Vielmehr behindern die Leitungsrechte die zweckentsprechende Grundstücksnutzung.

Allgemeines Ziel der Änderung ist es nun, unter Beachtung der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung, der Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, den Bauwilligen ein möglichst großes Maß an Gestaltungsfreiheit für die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück zu gewähren. Dazu soll die Breite der Leitungsrechte auf das tiefbautechnisch notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Die Baugrenzen werden bis auf einen Meter an die Leitungsrechte herangeführt. Im Ergebnis wird die Bebaubarkeit im Geltungsbereich der Änderung verbessert.

3. Lage und Abgrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 308 rundet die Ortslage von Jeinsen nach Südosten hin ab. Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der Gestorfer Beeke. Er grenzt im Norden an den Leineweg, im Osten an die Jeinser Landwehr, im Süden an die Flurstücksgrenze der Beeke und im Westen an die Geltungsbereichsgrenze des Ursprungsbebauungsplanes. Der Änderungsbereich umfaßt die Flurstücke 124/18, 124/31 bis 124/38, 124/53 und 124/54 (teilweise) Flur 7, Gemarkung Jeinsen und hat eine Größe von ca. 5600 m².

4. Begründung des Planinhaltes

Im Rahmen der 1. Änderung wird das Leitungsrecht, das den Änderungsbereich in Ost-West-Richtung durchschneidet, auf eine Breite von 2 m begrenzt. Diese Breite ist ausreichend bemessen, um die von der Stadt Pattensen geplante Trinkwasser-ingleitung in der Örtlichkeit herzustellen und später ggf. zu warten.

Das Leitungsrecht, das in Nord-Süd-Richtung verläuft, beinhaltet die bereits vorhandenen Schmutzwasservorflutkanäle der Stadt. Lage und Breite des Leitungsrechtes stehen daher nicht zur Disposition. Sämtliche Baugrenzen werden entsprechend den aktualisierten städtebaulichen Zielen, wie zuvor beschrieben, in ihrer Lage angepaßt. Zu den nächstliegenden Straßenbegrenzungslinien halten die Baugrenzen weiterhin einen Abstand von 3 m ein. Das westliche Baufenster an der Beeke erhält einen geänderten Zuschnitt, weil auch für diesen Bereich wegen des Leitungsrechtes bislang keine zweckentsprechende Nutzung möglich ist. Dabei orientieren sich die geänderten Baugrenzen an dem Platzbedarf für zwei Einfamilienhausgrundstücke angrenzend an das eingetragene Leitungsrecht, unter Berücksichtigung der Grenzen des Geltungsbereiches.

Die Planänderung ermöglicht eine großzügigere Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksbereiche. Dabei steht im Vordergrund die Planungsabsicht, die Nachteile, die für einzelne Grundstücke aus der Festlegung der Leitungsrechte resultieren, zu minimieren. Aus gleichem Anlaß wird für den Geltungsbereich dieser Änderung eine Festsetzung ergänzt, die besagt, daß eine Überbauung der Leitungstrassen durch bauliche Nebenanlagen, wie z. B. offene Garagen (Carports), zulässig ist. Dabei ist vom Bauherrn sicherzustellen, daß die Leitungen weiterhin erreichbar sind und durch die bauliche Anlage an den Leitungen kein Schaden verursacht wird.

Alle weiteren Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes, einschließlich der örtlichen Bauvorschrift, werden unverändert übernommen. Die Art der baulichen Nutzung bleibt WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß § 4 BauNVO. Als Maß der baulichen Nutzung gilt weiterhin eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eingeschossige Bauweise und die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Ebenfalls übernommen wird die Höhenlage der Oberkante des fertig ausgebauten

Erdgeschoßfußbodens. Sie ist mit einer Mindesthöhe von 64,5 m ü. N. N festgelegt. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden unverändert übernommen. Die einzelnen Festsetzungen werden in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan näher erläutert. Auf die weiterhin geltende Rechtsverbindlichkeit der textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift des Ursprungsbebauungsplanes wird per textlicher Festsetzung auf der Planzeichnung dieser Änderung hingewiesen. Die textlichen Festsetzungen und die örtliche Bauvorschrift können im Anhang zu dieser Begründung nachgelesen werden.

5. Grünordnung

Bei der Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist gegenüberzustellen, inwieweit durch die Änderung zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild vorbereitet werden. Wenn die Änderung zusätzliche Eingriffe vorbereitet, sind diese nach den Vorgaben des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (§ 15 NNatG) zu kompensieren.

Die betroffene Teilfläche des Bebauungsplanes liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 308 „Meierkamp und Reuteranger“. Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde im Zuge der Planaufstellung im Rahmen einer Eingriffsregelung beurteilt. Er stellt die maßgeblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Umbau und Beseitigung von Vegetation und die Versiegelung von Boden fest. Betroffen sind die Schutzgüter Boden, Wasser (Grundwasser), Arten und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild.

Berechnungsgrundlage für die versiegelbare Fläche war hierbei die Grundflächenzahl, welche die maximal überbaubare Fläche festschreibt. Weiterhin wurde von einer vollständigen Beseitigung der bestehenden Vegetation in den überplanten Neubaubereichen ausgegangen. Sämtliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen werden für die Änderung übernommen. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden in der geänderten Planzeichnung unverändert übernommen. Im Rahmen der Änderung finden keine Veränderungen von Daten bzw. von Beeinträchtigungen oder Ausgleichsmaßnahmen statt. Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes werden somit keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

6. Hinweise

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird vom Landkreis Hannover darauf hingewiesen, daß der Löschwasserbedarf für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 800 l/min. über zwei Stunden sicherzustellen ist. Sofern das

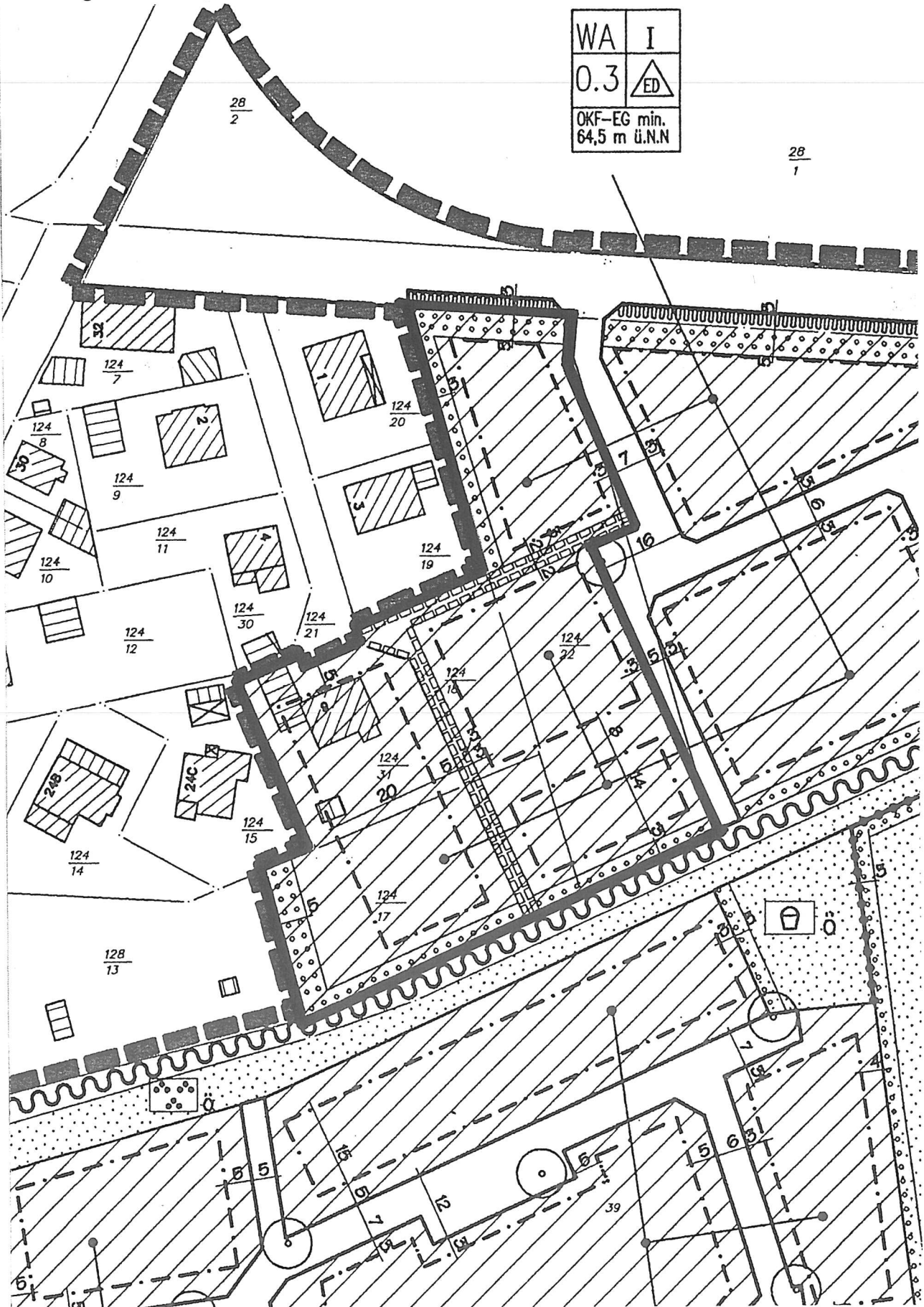
aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Wasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.

Die Landesgasversorgung Niedersachsen AG weist darauf hin, daß die geplanten und vorhandenen Bauten mit Erdgas versorgt werden können.

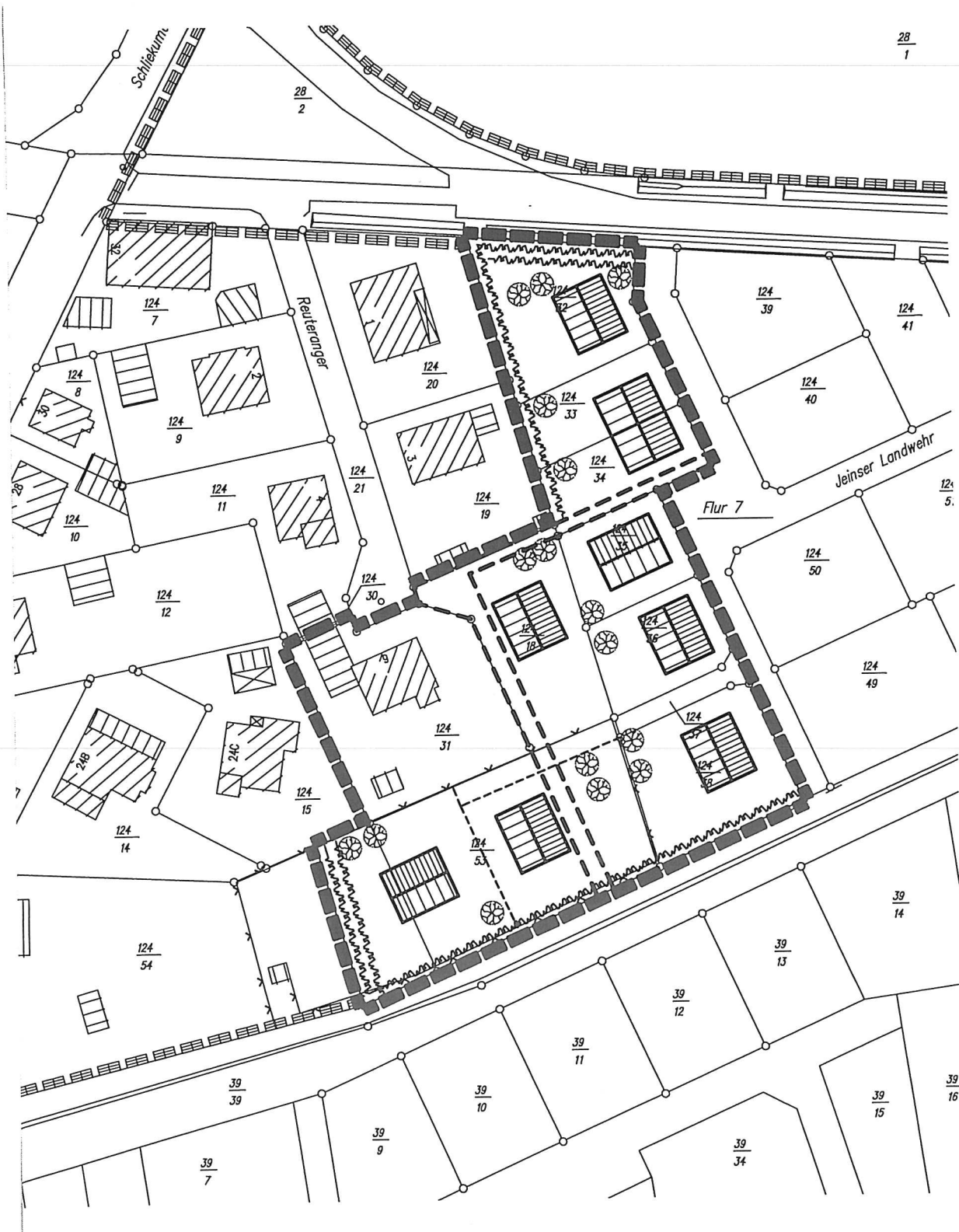
7. Verfahren

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Den betroffenen Bürgern (Grundstückseigentümern und Nachbarn) sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben.

Anlage: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan



Anlage: Städtebaulicher Entwurf



Anhang: Textliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes

1. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Die Mindesthöhe für die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens muß 64,5 m ü. N.N. betragen. Sie darf maximal 0,60 m über dem Niveau der erschließenden Straßenverkehrsfläche, mittig vor dem Grundstück, liegen.

1.3 Die Firsthöhe aller Hauptbaukörper beträgt maximal 9,80 m über dem Niveau der erschließenden Straßenverkehrsfläche, mittig vor dem Grundstück.

2. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.1 Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind Wege und sonstige befestigte Flächen nur als wassergebundene Decken oder Schotterrassen zulässig.

2.2 Nicht überdachte Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO sowie Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, daß eine Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) gewährleistet ist. Ein Anteil voll versickerungsfähiger Fläche (Pflasterfugen) muß zumindest 20% betragen.

2.3 Grundstücksgaragenzufahrten bzw. Zuwege dürfen nur in einer Breite von maximal 3 m befestigt werden, wobei bodenversiegelnde Ausfertigungen unzulässig sind.

2.4 Das in den WA-Gebieten anfallende Dachflächenwasser ist zur Brauchwassernutzung zu verwenden oder auf den Grundstücken dauerhaft zu versickern.

3. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.1 Auf allen Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine flächendeckende Eingrünung mit standortheimischen Laubgehölzen entsprechend der Pflanzliste vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 In den WA-Gebieten ist je vollendete 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum als Hochstamm entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.3 In den Kleingärten ist je vollendete 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger, standortheimischer Obstbaum als Hochstamm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.4 Die bachgeleitenden Pflanzstreifen (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) ist mit einem Gefälle von mindestens 15% zum Bach hin herzustellen.

4. In den Kleingärten sind nur Lauben als zweckgebundene bauliche Anlagen i.S.v. § 3 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes mit einer Firsthöhe von 4,5 m und einer maximalen Grundfläche einschließlich Freisitz von 20 qm zulässig. Gegenüber den Grenzen der Baugebiete müssen Lauben einen Abstand von 10 m, gegenüber allen sonstigen Grenzen 1 m Abstand einhalten.

Örtliche Bauvorschrift

gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

1. Die örtliche Bauvorschrift gilt nicht für die Flurstücke 41/2, 124/28, 124/29, 132/6, 132/9 und 124/31.
2. Die Dachneigungen der Hauptbaukörper werden auf 30 ° bis 48 ° begrenzt.
3. Die Dachflächen sind in den natürlichen Farbtönen "rot" bis "rotbraun" entsprechend des RAL-Farbregisters herzustellen:
RAL- 2001, 2002, 3000 – 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012
4. Alle Garagen und Nebenanlagen i.S. der §§ 12 und 14 BauNVO sind mit Flachdach oder in gleicher Dachneigung wie der Hauptbaukörper zu errichten.
5. Alle Flachdächer sind extensiv zu begrünen bzw. als Grasdächer auszubilden. Wahlweise sind die Außenwände der Garagen und Nebenanlagen auf eigenem Grundstück durch Kletter- oder Rankgewächse zu begrünen.

Hinweis

Im Plangebiet kann es zu drückendem Grundwasser kommen. Keller oder andere gefährdete Bauteile sind daher nach den anerkannten Regeln der Bautechnik zu schützen, siehe dazu die Begründung unter 8.1.

Pflanzenliste für Bäume und Sträucher (Empfehlung)

Bäume:

Berg-Ahorn	– Acer pseudoplatanus
Eberesche	– Sorbus aucuparia
Esche	– Fraxinus excelsior
Feldahorn	– Acer campestre
Hainbuche	– Carpinus betulus
Rotbuche	– Fagus silvatica
Spitz-Ahorn	– Acer platanoides
Stieleiche	– Quercus robur
alle hochstämmigen Obstbäume	

Sträucher:

Faulbaum	– Rhamnus frangula
Hartriegel	– Cornus sanguinea
Hasel	– Corylus avellana
Hundsrose	– Rosa canina
Pfaffenhütchen	– Euonymus europaeus
Schwarzer Holunder	– Sambucus nigra
Wald Geißblatt	– Lonicera periclymenum
Weide	– Salix spec.
Weißdorn	– Crataegus monogyna

Hinweis

Die vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplans, hat aber keinen Satzungscharakter. Festsetzungen, die als Satzung beschlossen werden, enthält nur der Plan in Form von Text und Zeichnung.

Pattensen, den 12.07.1999

.....gez. Griebel.....
Bürgermeister