PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der StadtPattensendenBebauungsplan Nr.217 „Am Amtshof", bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.Das Planverfahren wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Stadt Pattensen, 04.07.17

gez. Schumann
.....
Bürgermeisterin (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 20.10.2016 beschlossen,die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.217„Am Amtshof" mit örtlicher Bauvorschriftim beschleunigten Verfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am15.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Pattensen, 04.07.17

gez. Schumann
.....
Bürgermeisterin (Siegel)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Pattensen, Gemarkung Schulenburg (Leine), Flur 3
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2015 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 20.05.2015).

Celle, 24.05.2017

gez. Riemann
.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 217 „Am Amtshof" mit örtlicher Bauvorschrift wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, 26.05.2017

gez. S. Strohmeier gez. K. Völkers
....
Planverfasser/in

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 20.10.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 217„Am Amtshof" mit örtlicher Bauvorschriftund der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 217„Am Amtshof" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben gemäß § 13a (2) i. V. m.§ 3 (2) BauGB vom 01.12.2016 bis einschließlich 06.01.2017 öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 13a (2) i. V. m.§ 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.11.2016 statt.

Stadt Pattensen, 04.07.17

gez. Schumann
.....
Bürgermeisterin (Siegel)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Pattensen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB den Bebauungsplanes Nr.217„Am Amtshof" mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 06.04.2017gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Pattensen, 04.07.17

gez. Schumann
.....
Bürgermeisterin (Siegel)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 217 „Am Amtshof" mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 (3) BauGB am 17.08.17 im Amtsblatt für die Region Hannover
Nr. 32 bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung am 17.08.17 tritt der Bebauungsplan Nr.217 „Am Amtshof" mit örtlicher Bauvorschrift in Kraft.

Stadt Pattensen, 24.08.17

gez. Schumann
.....
Bürgermeisterin (Siegel)

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 217 „Am Amtshof" mit örtlicher Bauvorschrift sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Stadt Pattensen, ...-....-.....

.....
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die festgesetzte maximale Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks dienenden nächstgelegenen Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Verkehrsfläche ist nur der Abschnitt der Straße zu berücksichtigen, der an das jeweilige Grundstück angrenzt.

3. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht möglich.
Die konkrete Oberflächenentwässerung ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

4. SCHALLTECHNISCHE VORGABEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet liegt in den Lärmpegelbereichen I - III. Bei der Sanierung oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden sind folgende Anforderungen zu erfüllen.

Im Plangebiet sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (Teile 1 und 2, Stand Juli 2016) Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

In Schlafräumen und Kinderzimmern sind ab Lärmpegelbereich III schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmung vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

5. BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN MIT BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Je Grundstück ist spätestens in der auf den Bezug des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen (Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 10/12 cm) und bei Abgang zu ersetzen.

Entlang der Erschließungsstraße sind mind. 12 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen (Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16/18 cm) und bei Abgang zu ersetzen.
Die Pflanzung hat spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Fahrbahn zu erfolgen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

1. GELTUNGSBEREICH (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 217 „Am Amtshof".

2. DÄCHER (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Dachfarbe/-material und -form
Die Dächer von Hauptgebäuden haben eine Dachneigung von mindestens 38° aufzuweisen und sind symmetrisch auszubilden.

Dies gilt nicht für Dächer von Gauben sowie Überdachungen von Hauseingängen, Wintergärten und Terrassen.

Flachdächer sind zulässig.

Dachaufbauten und Dachflächenfenster
Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Gebäudeseite darf maximal 1/2 der Traufenlänge der betrachteten Dachfläche betragen. Maßgebend ist die Schnittlinie der Dachgauben mit der Dachfläche an der breitesten Stelle.
Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 2 m vom Ortgang bzw. vom Grat haben.

Dachflächenfenster haben mindestens jeweils 1,00 m Abstand vom Rand der Dachfläche zu halten.

Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen
Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig.

3. EINFRIEDUNGEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen an Verkehrsflächen sind nur als Hecken und/oder Zäune zulässig. Kunststoffzäune sind nicht zulässig.
Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Bruchsteine, Beton) sind nur in einer Höhe von bis zu 35 cm über Oberkante Straße zulässig. Pfeiler sind hiervon ausgenommen.
Die Höhe der Zäune darf 1,20 m nicht überschreiten (ausgenommen sind Pfeiler).

4. ORDNUNGSWIDRIGKEIT

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

HINWEISE

1. GRUNDLAGE DER SCHALLTECHNISCHEN VORGABEN

Grundlage für die unter Nr. 5 „Schalltechnische Vorgaben" getroffenen Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 28.06.2016, Az.: 8000 655 932/ 216 SST 004.

Alle Teile der DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau" sind beim Beuth Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch können die relevanten Teile dieser Norm im Bauamt der Stadt Pattensen eingesehen werden.

2. DENKMALSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nähe zu dem als Einzelbaudenkmal nach § 3 Abs. 2 NDSchG ausgewiesenen Amtshofsgebäudes „Hauptstraße 61".

Bauvorhaben auf Grundstücken, die an das Baudenkmal angrenzen, bedürfen einer Denkmal rechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 8 NDSchG.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH_{max} = 9 m — Firsthöhe als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o — offene Bauweise
Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN

Abwasserpumpstation

6. GRÜNFLÄCHEN

RRB — Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

LPB III — Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

PLANUNTERLAGE

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)

Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt
31/53 — Flurstücksnummer
TOP — Bauwerk, topografisch erfasst

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober2015 (BGBl.I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung(PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl.I S. 1509)

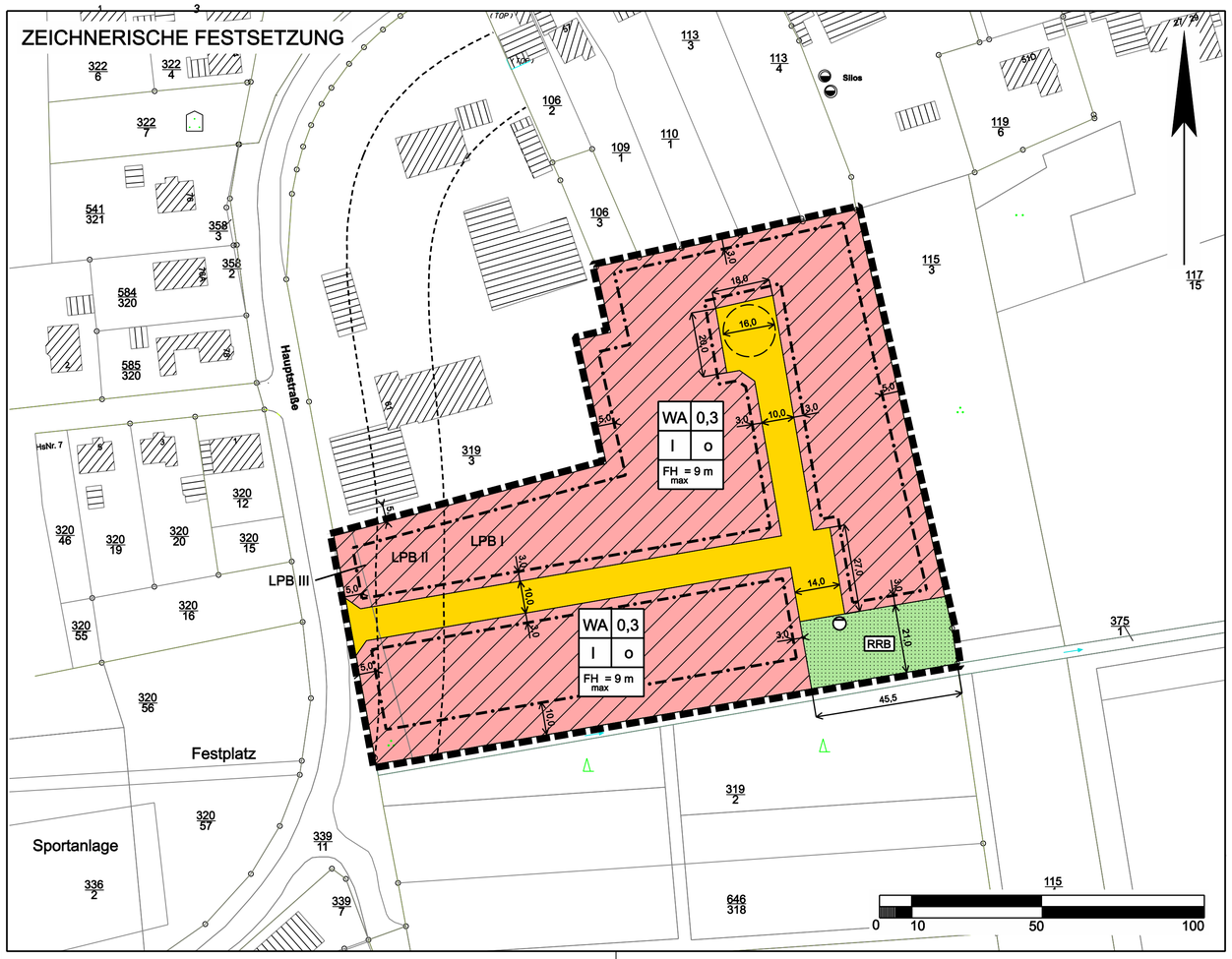
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl.I S. 2258)

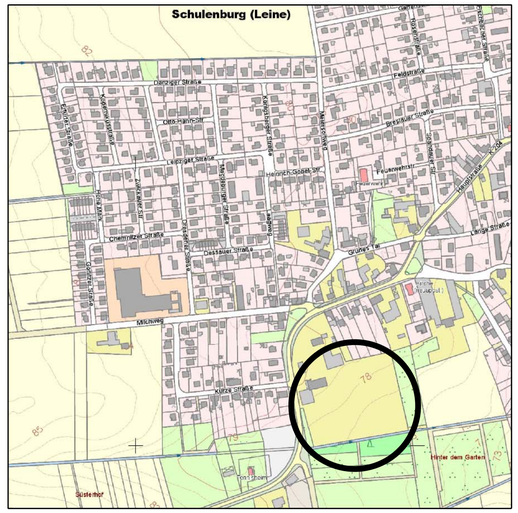
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839)

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626)

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. 1978, 517), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG





Lage des Geltungsbereiches
Verkleinerter Auszug aus der Amtlichen Liegenschaftskarte 1 : 1.000 (Alkis), unmaßstäblich

Stadt Pattensen
OT Schulenburg - Region Hannover

Bebauungsplan Nr. 217 "Am Amtshof"

mit örtlicher Bauvorschrift

Rechtsplan
Urschrift

Verfahren: § 10 BauGB
Stand: 23.02.2017
Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

infraplan
Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 05141/99169-30 Telefax 05141/99169-31
E-mail: info@infrap.de