

ABSCHRIFT

B E G R Ü N D U N G

für die 1. Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 404,
Im Kreuzfeld, Hüpede

Diese Änderung ist eine Ergänzung der Textlichen Festsetzungen mit dem Ziel, das Überschreiten der Baugrenze und des Höchstwertes der Grundflächenzahl durch bestimmte bauliche Anlagen im maximal-bemessenen Umfang zulassen zu können.

Die praktische Anwendung wird die Errichtung sogenannter Wintergärten sein, durch die der Wohnwert und die Bewirtschaftung der Gebäude deutlich verbessert werden kann. Damit wird den geänderten Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen. Die Möglichkeit der substantiellen Wertverbesserung ist ein Beitrag für die Erhaltung und Weiterentwicklung der für Wohnzwecke genutzten Flächen.

Das Entstehen nachbarlicher Konflikte wird nicht erwartet, da sich die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten in der Regel auf den Umbau schon bestehender Terrassen beschränken.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Dies gilt auch für die städtebaulich-gestalterischen Merkmale des Ortsbildes im Planbereich. Die Außenwirkung der auf das Erdgeschoß beschränkten Gebäudeerweiterung ist gering, da die Ansicht vom öffentlichen Aufenthaltsraum aus durch Hausgarten-Grün und Grenzbepflanzungen oftmals verwehrt ist.

Überschreiten der Baugrenze

Die Baufluchten berühren die rückwärtigen Baugrenzen nicht in jedem Fall, so daß das Überschreitungsmaß teilweise geringer ist als die maximal zugelassene Bauwerkstiefe von 3,5 m.

Überschreiten der Grundflächenzahl

Eine bestimmte Grundflächenzahl ist nicht festgesetzt. Aus den getroffenen Festsetzungen "Geschoßflächenzahl 0,8" und "Zahl der Vollgeschosse II" läßt sie sich mit dem Wert 0,4 ableiten.

Wegen unterschiedlicher Grundstücksgrößen ist das Überschreitungsmaß nicht einheitlich. Für die größte Überschreitung steht beispielhaft das Grundstück Im Krugfeld Nr. 23 :

Grundstücksfläche + Garagenhofanteil	= 108 qm + 30 qm	= 138 qm
Gebäudegrundfläche ohne Erweiterung	= 43,6 qm	
Maximale Erweiterung 4,5 m x 3,5 m	= 15,8 qm	
Maximale Gebäudegrundfläche		= 59,4 qm

ergibt GRZ	=	0,43 qm
als zulässig angenommener Höchstwert	=	0,40 qm
maximale Überschreitung	=	0,03 qm

Wie vorstehend schon ausgeführt wird unterstellt, daß diese Überschreitung städtebaulich vertretbar ist.

Auswirkung der Planänderung auf die Geschoßflächenzahl

Für das Beispiel-Grundstück ergibt sich folgende tatsächliche Geschoßflächenzahl:

Summe der Geschoßflächen	59,4 qm + 43,6 qm	= 103,0 qm
ergibt GFZ	=	0,75 qm
festgesetzt	=	0,80 qm

Städtebauliche Kosten und Folgemaßnahmen werden durch diese Planänderung nicht ausgelöst.

Pattensen, den 31.08.1988

gez. Morawitzky

Bürgermeister

Siegel
DS

gez. Storz

Stadtdirektor

Diese Begründung hat zusammen mit der Planänderung öffentlich
vom 01.07.1988..... bis 01.08.1988.....

ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am
25.08.1988..... als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Pattensen, den 31.08.1988

Siegel
DS

gez. Storz

Stadtdirektor

Die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift wird hiermit
beglaubigt.

Pattensen, den 27. JAN. 1989



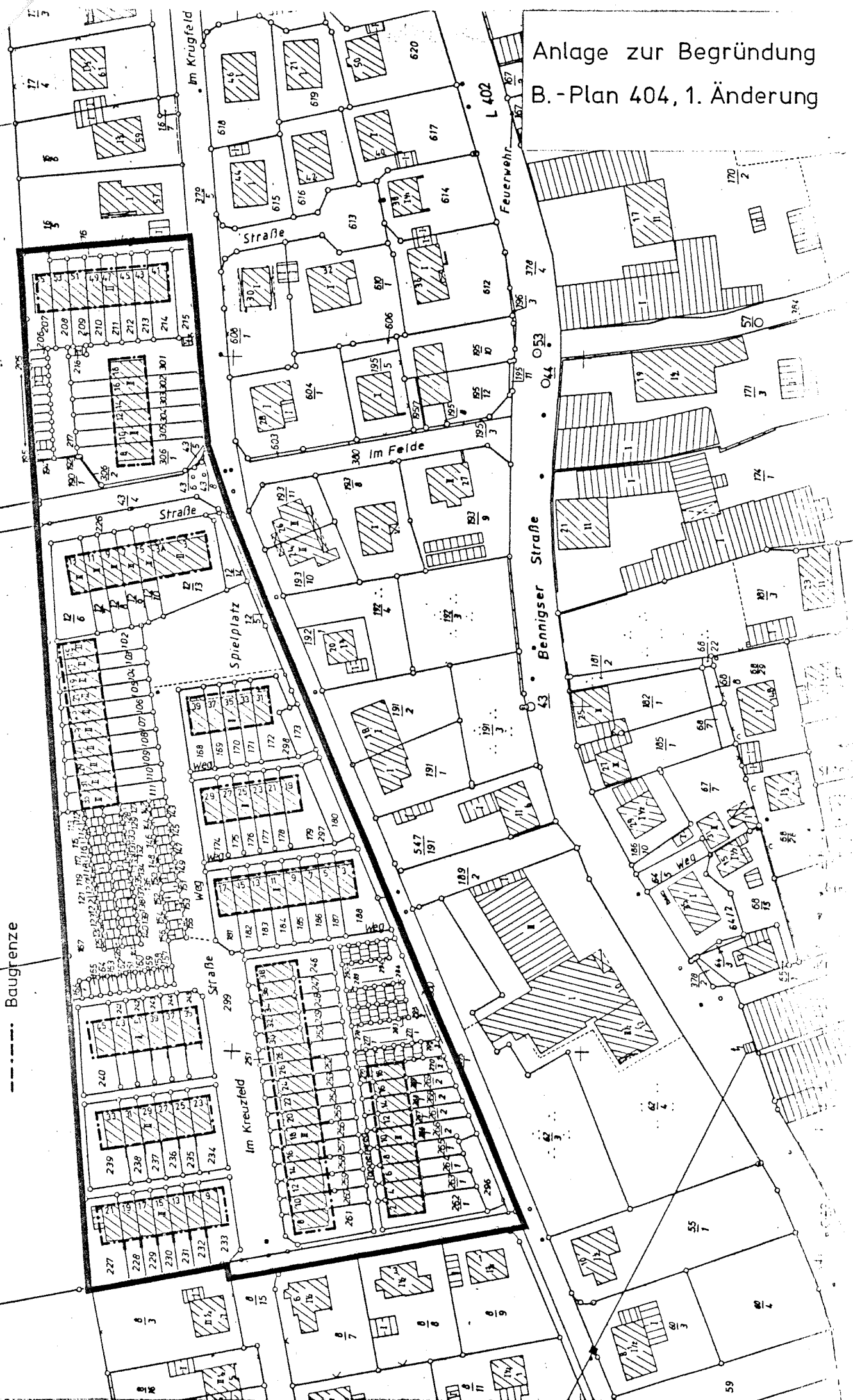
DS

Der Stadtdirektor
Im Auftrag

Anlage

Einheitliche Festsetzungen
im Geltungsbereich: II 08 9

--- Baugrenze



Anlage zur Begründung
B.-Plan 404, 1. Änderung