

Textliche Festsetzungen (Teil B)

01.00 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (11) BauGB)

01.01 Geschosßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Abweichend von BauNVO § 20 (3) werden Flächen von Aufenthaltsräumen, in anderen Geschossen als Vollgeschossen, mit angerechnet. Ausgenommen von dieser Regelung ist die zweigeschossige Bebauung entlang der Hiddestorfer Strasse mit einer Geschosßflächenzahl von 0,8 in offener Bauweise.

01.02 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,80m über der Bezugshöhe liegen.
Bezugshöhe ist die Achse der Baustraße in dem Abschnitt, der das Grundstück erschließt, plus 0,15 m.

02.00 Art der baulichen Nutzung

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) wird die Art der Nutzung wie folgt differenziert:
Zulässig sollen sein:

-Wohngebäude
-Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
-Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Ausnahme: Zulässig sollen sein:

-Betriebe des Beherbergungsgewerbes
-Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
-Anlagen für Verwaltungen

Ausgeschlossen sollen sein

-Gartenbaubetriebe
-Tankstellen

03.00 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf den Baugrundstücken, für die eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung vorgesehen ist, sind je Wohneinheit 2 Einstellplätze nachzuweisen. Die Einstellplätze können auch im Zufahrtsbereich zu Garagen oder Carports angelegt werden.

04.00 Festsetzungen gem. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a / b BauGB)

04.01 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste zu bepflanzen.

04.02 Pflanzstreifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind standortgerechte Laubbäume (klein- bis mittelkronig) und eine geschlossene Pflanzung aus mind. 70 % Stauden und 30 % sonstigen Pflanzen (vgl. Pflanzliste) anzupflanzen, so dass eine nach Westen und Osten abgestufte Strauch- Baumhecke entsteht. Auf Flächen, die unter / über Ver- u. Entsorgungsanlagen liegen, sind lediglich Sträucher und sonstige Bepflanzungen zulässig.

04.03 Einzelbäume auf den Baugrundstücken

Je 200 m² Neuversiegelung durch Bebauung und sonstige Versiegelung ist ein Baum I. Ordnung bzw. sind 2 Obstbäume II. Ordnung zu pflanzen.

04.04 Einzelbäume entlang der Verkehrsflächen

Entlang der Verkehrsflächen und entlang den Anliegerwegen sind im Abstand von 20 - 25 m (Verschiebung durch Einfahrten auf 15 - 30 m) wechselseitig Bäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen.

04.05 Vorgartenflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen der Strassenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Innerhalb dieser Flächen sind Grundstückszufahrten, Stellplätze, Carports und Garagen zulässig wenn hierdurch nicht mehr als 1/3 der Vorgartenfläche befestigt wird und die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. Nebenanlagen im Sinne des § 23 BauNVO sind innerhalb dieses Bereiches unzulässig.

04.06 Pflanzung, Pflanzbeet, Schutz, Pflege, Unterhalt, Ersatz

Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Anzeige der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.
Die Anpflanzungen sind in offenem Pflanzbeet durchzuführen.
Die Anpflanzungen sind einschliesslich ihrer Pflanzfläche durch geeignete Massnahmen gegen Beschädigungen und Verdichtung des Bodens zu schützen.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.
Abgängige Pflanzungen und Gehölze sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

04.07 Ausschluss bestimmter Pflanzen

Zu den Ackerrändern sind aus Gründen des vorbeugenden Pflanzenschutzes, auf einem Streifen von 10 m Breite, folgende Pflanzen ausgeschlossen:

Mispel (div.) - cotoneaster salicifolius / laevigata / watern
Weissdorn (div.) - crataegus monogyna / carriovei
Vogelbeerbäume, Eberesche - sorbus aucuparia
Pfaffenhütchen - euonymus europaeus
Wild- / Holzapfel - malus sylvestris
Traubenkirsche - prunus serotina
Kreuzdorn - rhamnus carthaticus
Lorbeer-Weissdorn - stranvaesia davidiana
Gemeiner Schneeball - viburnum opulus

04.08 Wasserhaushalt

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch technische Massnahmen auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Die oberirdisch, freien Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag anzulegen.

05.00 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Lärmpegelbereiche II - V ist für die schalltechnische Bemessung von Aussenwandbauteilen und die Anordnung der Wohn- und Schlafräume ein Nachweis in Bezug auf die Lärmemissionen der K 226 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Ein schalltechnischer Einzelnachweis, auf der Grundlage der DIN 4109, unter Beachtung der im jeweiligen Einzelfall ggfs. vorhandenen Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude und aktive Lärmschutzmassnahmen wie Wall und Wand, wird als Ausnahme ausdrücklich zugelassen.

Pflanzliste

Bäume I. Ordnung	Bäume II. Ordnung	Sträucher
Stieleiche - Quercus robur	Feld-Ahorn - Acer campestre	Hartrieel - Cornus sanguinea
Traubeneiche - Quercus petraea	Hainbuche - Carpinus betulus	Haselnuss - Corylus avellana
Spitz-Ahorn - Acer platanoides	Wildapfel - Malus sylvestris	Eingriffeliger Weissdorn - Crataegus monogyna
Rotbuche - Fagus sylvatica	Vogelkirsche - Prunus avium	Ohrweide - Salix aurita
Gewöhnliche Esche - Fraxinus excelsior	Wild-Birne - Pyrus pyraeaster	Schlehe - Prunus spinosa
Winterlinde - Tilia cordata	Speierling - Sorbus domestica	Hundsrose - Rosa canina
Flatter-Ulme - Ulmus laevis	Eisbeere - Sorbus torminalis	Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Feld-Ulme - Ulmus minor	Eberesche - Sorbus aucuparia	Kornelkirsche - Cornus mas
Schwarz-Weide - Alnus glutinosa	Obstbäume in allen Sorten	Pfaffenhütchen - Euonymus europaea
Silberweide - Salix alba		Wasserschneeball - Viburnum opulus
Sandbirke - Betula verrucosa		Liguster - Ligustrum vulgare
		Obststräucher in allen Sorten

Örtliche Bauvorschriften (Teil B)

(§ 56 NBauO in Verbindung mit § 98 NBauO)

01.00 Dächer

a. Die Dächer der Hauptbaukörper in den Allgemeinen Wohngebieten sind als Satteldächer, Pultdächer sowie Waln- und Krüppelwalmdächer auszubilden. Die Dachneigung darf nicht weniger als 25° und nicht mehr als 48° betragen. Begrünte Dächer (Grasdächer) sind zulässig. Sie dürfen, abweichend von den zuvor benannten Dachneigungen, eine Mindestdachneigung von 15° aufweisen.

b. Für die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, sonstigen Nebengebäuden bis 40 m² gemäß § 14 BauNVO sind in den Wohngebieten auch Dachneigungen von weniger als 22° und Flachdächer zulässig. Für grössere Nebengebäude gilt a).

Planzeichnung (Teil A) Planzeichenerklärung

01.00 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
(s. auch textl. Festsetzungen)

02.00 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl -GRZ- (§ 16, 17 und 19 BauNVO)

0,6 Geschosßflächenzahl -GFZ- (§ 16, 17 und 20 BauNVO)
(s. auch textl. Festsetzungen)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO)

FH: 12,0 m max. zulässige Höhe (Firsthöhe bzw. Oberkante Dach) der baulichen Anlagen gemessen ab Oberkante ausgebauter Strassenoberkante oder an der zum Grundstück gehörenden Zuwegung. (§ 16(2) Nr. 4 u. § 18 BauNVO)

TH: 4,80 m max. zulässige Traufhöhe (Traufhöhe = Schnittpunkt der Dachhaut mit der Aussenkante der aufgehenden Aussenwand) der baulichen Anlagen gemessen ab Oberkante ausgebauter Strassenoberkante oder an der zum Grundstück gehörenden Zuwegung. (§ 16(2) Nr. 4 u. § 18 BauNVO)

03.00 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

Ed nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22(2) BauNVO)

----- Baugrenze (23(3) BauNVO)

04.00 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsflächen (s. auch Hinweise)

Strassenbegrenzungslinie

05.00 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdische Hauptversorgungsleitung
(genaue Bezeichnung s. zeichnerischen Teil)

06.00 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche (öffentlich oder privat s. Planzeichnung)

Zweckbestimmung

Spielplatz

Planzeichnung (Teil A) Planzeichenerklärung

07.00 Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Baum pflanzen

08.00 Sonstige Planzeichen

----- Mit einem Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB) (Begünstigte s. Planzeichnung)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereich gemäss DIN 4109

Hinweise

1. Öffentliche Verkehrsflächen

Die eventuelle Darstellung der Aufteilung der innerhalb der Strassenbegrenzungslinien liegenden Fläche hat lediglich hinweisenden Charakter.

2. Bodendenkmale

Gem. § 13 NDSchG wird den Trägern von Baumaassnahmen zur Auflage gemacht, den Beginn von Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Bezirksregierung Hannover - Dez. 406 Denkmalpflege - , Postfach 203, 30002 Hannover, zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Strassentrassen sowie den Kanalbau. In Bereichen, in denen archäologische Bodendenkmale auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabschaufel zu erfolgen. Die Unterlassung der Anzeige 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. Sollten im Planungsgebiet Bodendenkmale auftreten, wird die Bezirksregierung den Träger der Massnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender archäologischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.

3. Ausbau des Telekommunikationsnetzes

Beginn und Ablauf der Erschliessungsmaßnahmen im Planbereich sollen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Magdeburg, Bischofskamp 25 C, in 31137 Hildesheim, Ressort BBN29, Telefon (05121) 161-876, so früh wie möglich (wünschenswert 6 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Pattensen diesen Bebauungsplan Nr. 156 "Hornfeld" 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen

Pattensen, den 14.11.2003



Griebe
Bürgermeister

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 12.06.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 "Hornfeld" 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Pattensen, den 14.11.2003

(Siegel)

Bürgermeister

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte: 5092 B, 5192 A, 5093 D, 5193 C

Gemarkung: Pattensen

Flur: 13

Maßstab: 1:1000

Stand vom: Februar 2003

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur: gez. Dipl.-Ing. Jürgen Reinecke

Lautenthaler Str. 14 38723 Seesen Tel.: 05381/ 9394-0 Fax.: 05381/ 939499

Auftragsnummer: 99/ 0042 u. 01/0067

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 156 "Hornfeld" 1. Änderung wurde von dem Architekten und Stadtplaner Heinrich Vultur, An der Junkernwiese 7, 30926 Seelze ausgearbeitet.

Tel.: 05137/3236; Fax.: 05137/91371

Seelze, den 2003.04.15

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 12.06.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 156 "Hornfeld" 1. Änderung mit den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 17.07.2003 bis 15.08.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Pattensen, den 14.11.2003



Griebe
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat den Bebauungsplan Nr. 156 "Hornfeld" 1. Änderung mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.09.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 14.11.2003

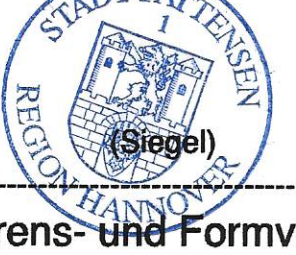


Griebe
Bürgermeister

In Kraft treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 156 "Hornfeld" 1. Änderung mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist gemäß § 10 BauGB am 25.09.2003 im Amtsblatt Nr. 37 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 25.09.2003 rechtsverbindlich geworden.

Pattensen, den 14.11.2003



Griebe
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In Kraft treten des Bebauungsplanes Nr. 156 "Hornfeld" 1. Änderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 156 "Hornfeld" 1. Änderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

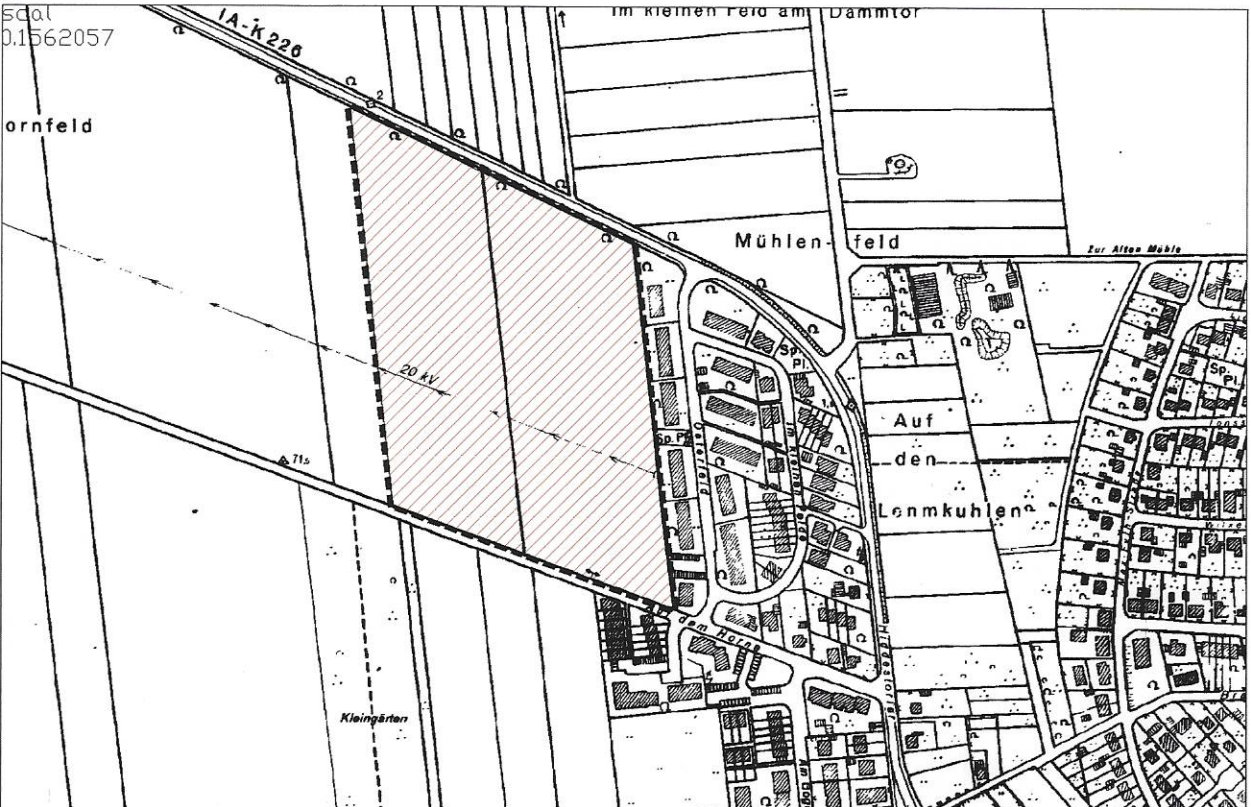
Pattensen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Stadt Pattensen Landkreis Hannover Bebauungsplan Nr. 156 "Hornfeld" 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

ÜBERSICHTSPLAN



Fassung vom 2003.04.15

unmaßstäblich

Entwurfs- Auslegungs- u. Satzungssexemplar

M.: 1:1000

Verwaltung
Stadt Pattensen

Postfach 101063

30975 Pattensen / Hannover

den 14.11.2003

Griebe
Bürgermeister

Erschließungsträger:
WERRETAL GmbH&Co.

"Objekt Hornfeld" KG
Bunsenstrasse 5 32052 Herford
Telefon 05221-770030
Telefax 05221-7700333

Planbeauftragter:
Heinrich Vultur

Architekt und Stadtplaner
An der Junkernwiese 7 30926 Seelze
Telefon 05137/3236 Fax 05137/91371