

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Pattensen, Flur 13 und 15, Maßstab 1 : 1.000
Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Niedersächsischen Rechtsvereinfachungsgesetzes 1989 vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht die Planunterlage dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.12.98). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hannover, den 10.12.98



öffentl. best. Vermessungs-Ing.
als Vertreter des
Öffentl. best. Verm.-Ing.
Dipl.-Ing. H. Heubner

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 138 „Auf den Lehmkuhlen“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im September 1998

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 16.07.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 138 „Auf den Lehmkuhlen“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB durch Aushang vom 30.07.1998 bis 07.09.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 08.10.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 138 „Auf den Lehmkuhlen“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 09.10.1998 bis 23.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 138 „Auf den Lehmkuhlen“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Montag, den 10.10.1998 bis einschließlich Freitag, den 20.11.1998 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 10. Dezember 1998

Der Bürgermeister

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 138 „Auf den Lehmkuhlen“ ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 138 „Auf den Lehmkuhlen“ bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Pattensen, den 10. Dezember 1998

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Stadt hat am 17.12.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover bekanntgemacht, daß der Bebauungsplan Nr. 138 „Auf den Lehmkuhlen“ als Satzung beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 138 „Auf den Lehmkuhlen“ ist damit am 17.12.1998 rechtsverbindlich geworden.

Pattensen, den 17.12.1998

Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den

Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den

Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1
Garagen und Nebenanlagen

Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 2
Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die „Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ der Planzeichnung sind mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Auf einem Abschnitt von 20 m ist mindestens ein Laubbaum anzupflanzen. Die bereits vorhandenen und die angepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen. An der Hidesdorfer Straße ist innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ für jedes Baugrundstück eine 5 m breite Grundstückszufahrt zulässig.

§ 3
Passiver Schallschutz

- In dem Teil des Plangebiets, der südlich der Planstraße A zwischen der Hidesdorfer Straße und der Planstraße D liegt, sind bei Neubauten und baulichen Änderungen bei der Anordnung der Schlafräume alle Möglichkeiten auszunutzen, damit die Fenster dieser Räume auf der von der Hidesdorfer Straße abgewandten Seite liegen.
- Der Teil des Plangebiets, der südlich der Planstraße A zwischen der Hidesdorfer Straße und der Planstraße D liegt, wird als Lärmpegelbereich III, d. h. maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A), festgesetzt. Im Lärmpegelbereich III sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für diesen Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5, (Nds. MBl. 1991, S. 259) erfüllen.

Nachrichtliche Übernahme

D Kulturdenkmal (jüdischer Friedhof) gem. § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz

Hinweis

Durch den Bebauungsplan wird der in seinem räumlichen Geltungsbereich liegende Teil des Bebauungsplans Nr. 138a „Lehmkuhlen - Hidesdorfer Straße“ aufgehoben. Vgl. dazu auch die Begründung, Abschnitt 1.2!

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2902), auf Grund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 28.05.1996 (Nds. GVBl. S. 252), und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.1996 (Nds. GVBl. S. 382) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.1997 (Nds. GVBl. S. 539), hat der Rat der Stadt Pattensen den **Bebauungsplan Nr. 138 „Auf den Lehmkuhlen“ mit örtlicher Bauvorschrift**, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift, als **Satzung** und die Begründung **beschlossen**. Durch den Bebauungsplan wird der in seinem räumlichen Geltungsbereich liegende Teil des Bebauungsplans Nr. 138a „Lehmkuhlen - Hidesdorfer Straße“ aufgehoben.

Pattensen, den 10. Dezember 1998



Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1998 (BGBl. I, S. 466) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiet MD



Allgemeines Wohngebiet WA

Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

In Wohngebieten sind höchstens zwei Wohnungen zulässig, in einer Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

Mass der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

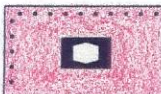
Grundflächenzahl (GRZ)

Offene Bauweise

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

Flächen für den Gemeinbedarf



öffentliche Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

Verkehrsflächen



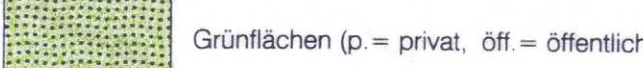
öffentliche Straßenverkehrsfläche



öffentliche Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen



Grünflächen (p. = privat, öff. = öffentlich)



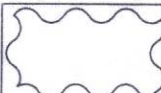
Friedhof (öf.)

Dauerkleingärten (p.)

Kinderspielplatz (öf.)

Die Zweckbestimmung wird im übrigen durch den Text in der Planzeichnung festgesetzt.

Sonstige Planzeichen



Fläche für die Wasserwirtschaft Zweckbestimmung: Sickerfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!



Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität (Trallo)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1
Höhenlage der Gebäude

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

§ 2
Dächer

- Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleich geneigte Satteldächer oder Krüppelwalmächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zulässig. Das gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten und gewerblich oder landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftsgebäude. Mansarddächer sind nicht zulässig.
- Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton in den Farbönen rot bis rotbraun zulässig. Das gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Vordächer und Wintergärten sowie bei Verwendung von Solarelementen und Dachflächenfenstern und bei begrünter Dächern.
- Abweichend von Absatz 1 können Dächer mit einer geringeren Dachneigung zugelassen werden, wenn sie intensiv oder extensiv begrünt werden.

§ 3
Versickerung

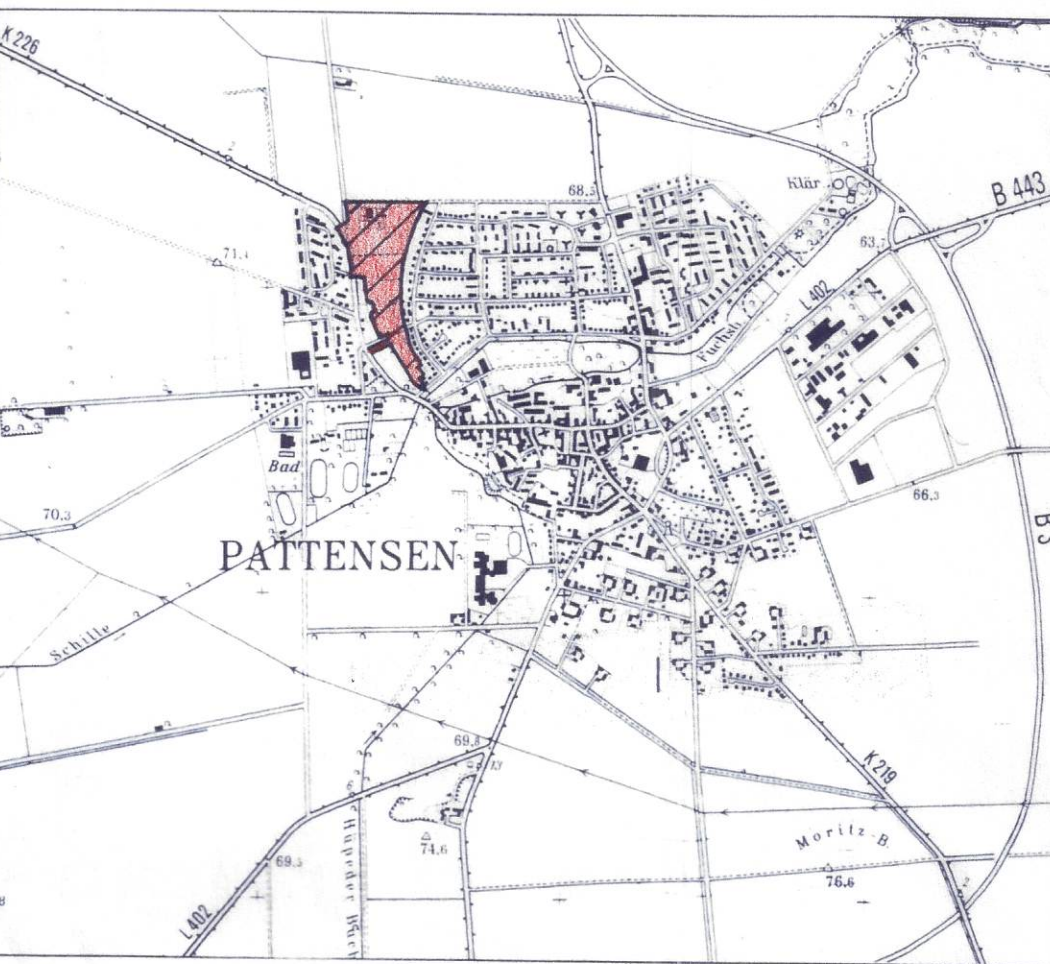
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versickerungsgründe nach § 8 NWG bei der Erstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Stadt Pattensen
Landkreis Hannover

Bebauungsplan Nr. 138
„Auf den Lehmkuhlen“
mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 1.000

Satzung Urschrift



Bearbeitung:

Diplom-Volkswirt
Eike Geffers
Kondordiastraße 14A
30449 Hannover
Telefon (05 11) 44 82 89
Fax (05 11) 45 34 40
Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung

Im Auftrag und in Zusammenarbeit mit der
KSG Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH
Auf der Dehne 2 C, 30880 Laatzen, Telefon (05 11) 86 04-0