

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

0.0 Fassung der Baunutzungsverordnung

Die Festsetzungen basieren auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig (§ 5 Abs. 3 BauNVO).

2.0 Trauf- und Firsthöhen

Die Traufhöhe der Bebauung darf maximal 6.0 m und die Firsthöhe maximal 10.0 m betragen. Die Werte sind zur jeweils nächstgelegenen Verkehrsfläche zu messen.

3.0 Pflanzfestsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Erschließungsfläche

Pro 150 qm angelegte und allgemein zugängliche private Erschließungsfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum in der Erschließungsfläche zu pflanzen.

Pro anzupflanzenden Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2.0 m Breite und im Mittel 8.0 qm vorzusehen. In den Nachweis können auch angrenzende private Bauflächen einbezogen werden.

Baugebiet

In dem festgesetzten Dorfgebiet ist je 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Privater Anpflanzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen im privaten Bereich sind in der ersten Pflanzperiode nach Bezug des Gebäudes vorzunehmen.

Erhaltung

Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls mit Nachpflanzungen aufzufüllen.

Pflanzenarten

Für alle Anpflanzungen sind standortheimische Bäume und Sträucher in Anlehnung an die in der Begründung aufgeführten Listen zu verwenden.

Für Laubbaumanpflanzungen sind Bäume mit einem Stammumfang größer 16 cm zu verwenden. In den Saumgehölzen sind hochwachsende Sträucher (min 2.0 m) zu verwenden.

4.0 Müllsammelstellen

Im Seitenraum der Einmündung der privaten Erschließungsstraße sind Stellflächen zur Entsorgung bis zu 2 qm für jedes durch die private Erschließung erschlossene Grundstück zulässig.

5.0 Schallschutz

Die Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelemente von Wohngebäuden sind unter Berücksichtigung erhöhter Schallschutzanforderungen zu gestalten.

Maßgeblich für die zu gewährleistende Schalldämmung der Vorkehrungen sind Anhaltswerte für Innengeräusche nach VDI 2719.

6.0 Flächenbezogener Schalleistungspegel

Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes sind die flächenbezogenen Schalleistungspegel von 43 d(B)A nachts und 58 d(B)A tags einzuhalten.

**Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §§56,97 und 98NBauO)**

1.0 Dächer

1.1 Dachform

Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 25 Grad, die der Nebengebäude mit mindestens 20 Grad auszuführen.

Dachaufbauten sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur kleinteilige Dachsteine oder -ziegel unter Ausschluß glasierter Oberflächen zulässig.

2.0 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, dürfen nur als Steinmauer, als lebende Hecke oder als Holzzaun mit vertikaler Gliederung errichtet werden.

Die Höhe der Einfriedungen auf den Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 2.0 m, bezogen auf die Oberkante Erschließungsstraße bzw. nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



DORFGEBIET
(§ 5 BAUNVO)

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ALS HÖCHSTMASS

0.3

GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ

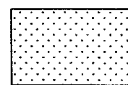
0.6

GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ

BAUWEISE, BAUGRENZEN



BAUGRENZEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB,
§§ 22 UND 23 BAUNVO)



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-
FLÄCHE

VERSORGUNGSFLÄCHEN



ABWASSER

GRÜNFLÄCHEN - / PRIVAT

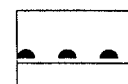


PRIVATE GRÜNFLÄCHE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
PRIVAT
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

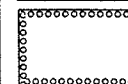


ZU- UND ABFAHRTSVERBOT
KEINE EINFAHRTEN ZULÄSSIG



ANBAUSVERBOTSZONE

FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN

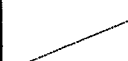


ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND
STRÄUCHERN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



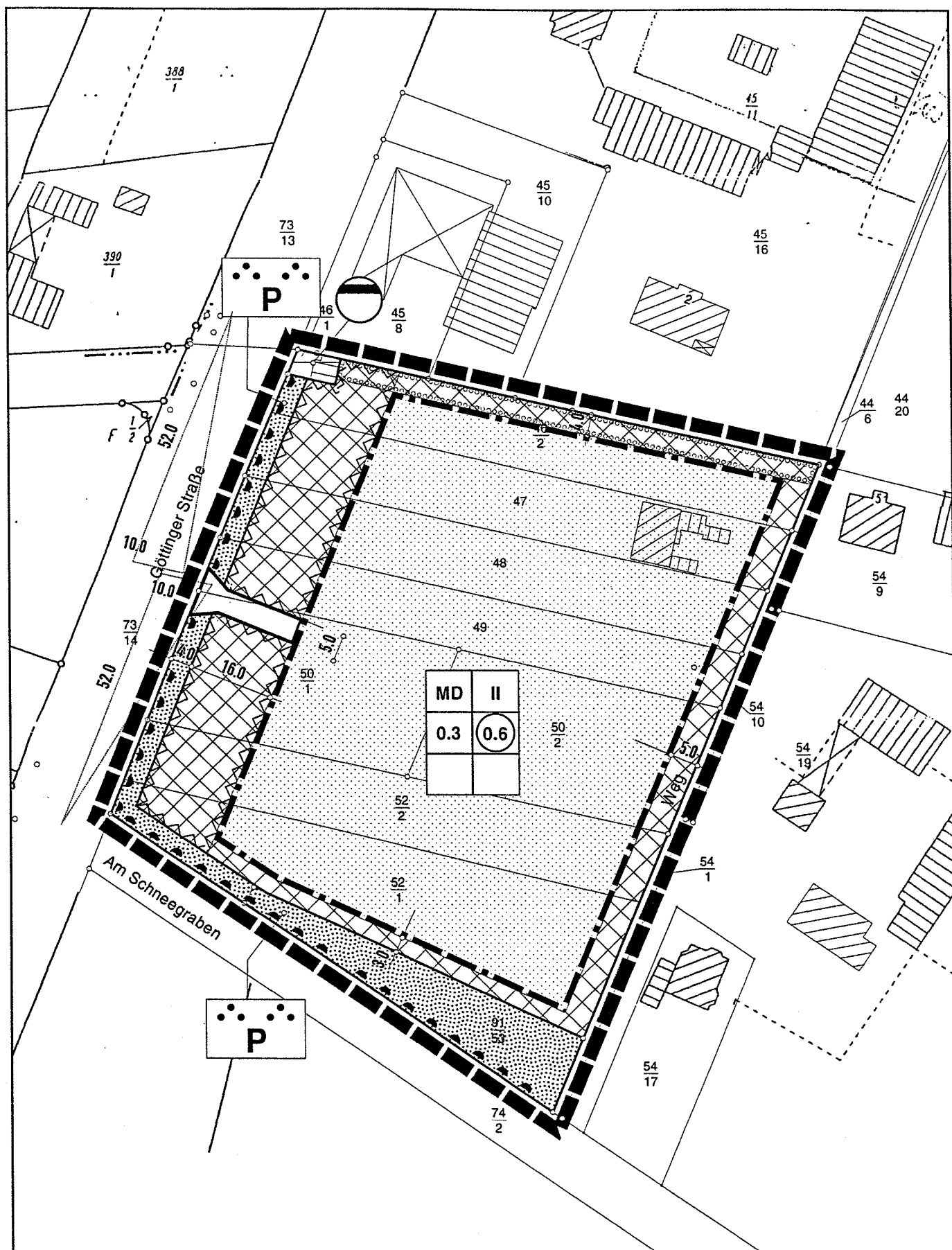
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELT-
UNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANES



SICHTDREIECK

PLANZEICHENERKLÄRUNG

STADT PATTENSEN - BEBAUUNGSPLAN - NR.157 - "WEIDENKAMP"



PLANZEICHNUNG

M 1 : 1000

VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Pattensen diesen Bebauungsplan Nr.157, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen Teil B sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Flurkartenwerk

Vervielfältigungserlaubnis für die Stadt Pattensen erteilt durch

Ö.b.V.I. Reimer - Goslar

am
Az.:

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständige nach (Stand vom 24.04.2000).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Pattensen, den 14.05.2003

Goslar, den 28.05.2003

(L.S.) gez. Griebel

(Bürgermeister)

gez. H. Reimer

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 16.11.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.157 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäss § 2 Abs. 1 BauGB am 31.01.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Pattensen, den 14.05.2003

(L.S.) gez. Griebel

(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 26.04.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.06.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung haben vom 18.06.2001 bis 19.07.2001 gemäss § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan wurde nach der Auslegung durch den Entwurfsbeschluss des Verwaltungsausschusses in der Sitzung am 13.06.2002 geändert. Die Stadt Pattensen hat darauf hin eine erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB) in der Zeit vom 22.07.2002 bis 23.08.2002 durchgeführt.

Die Träger der öffentlichen Belange wurden gem. § 3 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 09.07.2002 erneut beteiligt.

Pattensen, den 14.05.2003

(L.S.) gez. Griebel

(Bürgermeister)

Veröffentlichung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäss § 10(3) BauGB am 24.10.2002 im Amtsblatt Nr. 43 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit am 24.10.2002 in Kraft.

Pattensen, den 14.05.2003

(L.S.) gez. Griebel

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 12.09.2002 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs.2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 BauGB, die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach § 97 Abs.1 Satz 1 NBauO als Satzung im übertragenden Wirkungsbereich sowie die Begründung nach § 9 Abs.8 BauGB beschlossen.

Pattensen, den 14.05.2003

(L.S.) gez. Griebel

(Bürgermeister)

Die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Pattensen, den

(DS)