

# Stadt Pattensen

Landkreis Hannover

Urschrift

## vorhabenbezogener

## Bebauungsplan Nr. 407a

"von Redenscher Meierhof - Grundstück Ewig"

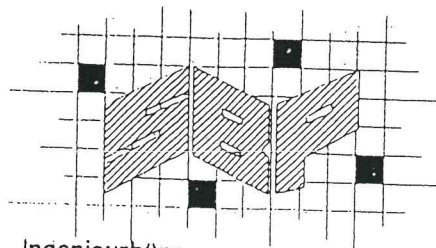
mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab M 1 : 500



Ausschnitt aus der deutschen Grundkarte, Maßstab 1 : 5.000

Bearbeitung :



Statik  
Beratung  
Planung

Ingenieurbüro  
Dipl. Ing. Markus Schmidt  
Zur Mühle 3a  
38685 Langelsheim/ Astfeld

Telefon: (05326) 93949  
Telefax: (05326) 93959

# **Begründung**

zum

**vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Nr. 407a,**

**"von Redenscher Meierhof -  
Grundstück Ewig",**

mit

**integriertem**

**grünordnerischen Fachbeitrag**

**Fassung : 01.2001**

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 407a

## "von Redenscher Meierhof - Grundstück Ewig"

### PLANUNGSRECHT

#### A Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I, S. 2141)
- Maßnahmengesetzbuch zum Baugesetzbuch ( BauGB - MaßnahmenG ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.4.1993 (BGBl. I, S. 622), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 01.11.96 (BGBl. I, S. 1626)
- Baunutzungsverordnung ( BauNVO ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) mit Ergänzung Investitionserleichterungs- u. WohnbaulandG vom 22.04.93 (BGBl. I, S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I. S. 58)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bek. vom 13.07.1995 (GVBl. S. 199) geändert durch Gesetz vom 28.05.1996 (GVBl. S. 252)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz ( NNatSchG ) i.d.F. vom 11.04.1994 (GVBl. S. 155)

#### B Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt mit einer Größe von insgesamt 2 166m<sup>2</sup> das in der Gemarkung Hüpede, Flur 3, gelegene Flurstück 44/23, teilweise, das sich im Eigentum des Vorhabensträgers befindet.

Als Ausgleichsfläche im Sinne des § 1a, Abs.3, Satz 2, BauGB, wird ein weiterer, unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzender, Teil des Flurstückes 44/23 genutzt.

#### C Festsetzungen

##### **C 1 Planungsrechtliche Festsetzungen - § 9, BauGB**

###### 1.) Art der baulichen Nutzung nach § 9, Abs. 1, BauGB, i.V.m. § 1, Abs. 6, Pkt.1, BauNVO

Das Plangebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) mit drei entstehenden Grundstücken ausgewiesen.

Zulässig sind nur die unter § 4, Abs. 2, Pkt. 1, und unter Abs. 3, Pkt. 2, BauNVO, aufgeführten Gebäude, Betriebe und Einrichtungen sowie die unter § 13, BauNVO, aufgeführten Räume für freie Berufe.

###### 2.) Maß der baulichen Nutzung nach § 9, Abs. 1, BauGB

Festgesetzt wird eine eingeschossige Bebauung mit einem Maß der baulichen Nutzung

$$\text{GRZ} = 0,30.$$

### 3.) Bauweise nach § 9, Abs. 1, Pkt. 1, BauGB

Zulässig ist die offene Bebauung mit Einzelhäusern.

### 4.) Überbaubare Grundstücksflächen nach § 9, Abs. 1, Pkt. 2, BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet. Als bachseitige Baugrenze wurde die durch regelmäßige Überschwemmungen praktisch vorhandene, jedoch nicht gesetzlich festgelegte, Überflutungsgrenze zu Grunde gelegt.

Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoß wurde so festgesetzt, daß dieser mind. 0,35m über dem aus der Festlegung der Grenze des Überflutungsgebietes anzunehmenden höchsten Wasserstand liegen wird.

### 5.) Von der Bebauung freizuhaltende Flächen nach § 9, Abs. 1, Pkt. 10, BauGB

Sichtfelder in Straßeneinmündungsbereichen sind von sichtbehindernder Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung oder Benutzung höher als 1,0 m frei zu halten.

Entlang der Erschließungsstraße ist ein Streifen von 0,75m Breite von jedweder Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung oder Benutzung frei zu halten.

### 6.) Wege- und Stellflächenbefestigung nach § 9, Abs. 1, Pkt. 20, BauGB

Die Befestigung von Wegen und Stellflächen ist so auszuführen, daß ein Abflußbeiwert von max. 0,6 gewährleistet ist.

### 7.) Leitungsrechte nach § 9, Abs. 1, Pkt. 21, BauGB

Festgelegt zugunsten der zuständigen Ver- u. Entsorgungsträger.

### 8.) Grünordnerische Festsetzungen nach § 9, Abs. 1, Pkt. 25 a und b, BauGB

1.) Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist je angefangenen 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Baum lt. Pflanzliste zu pflanzen, artengerecht zu erhalten und im Falle des Abganges gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25b, BauGB, zu ersetzen.

2.) Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen"

- \* sind je 25 m<sup>2</sup> mind. 4 strauchartige Gehölze und je 100 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche mind. ein Baum lt. Pflanzliste zu pflanzen, artengerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25 b, BauGB, durch neue zu ersetzen,
- \* sind die Gehölze artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen; für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedenen Arten zu pflanzen,

## **C 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- örtl. Bauvorschriften gem. § 9, Abs. 4, BauGB, i.V.m. §§ 56, 95 und 97 NBauO

### **1. Dächer**

#### **1.1 Dachform :**

Die Neigung der Hauptdachflächen hat der der unmittelbar - in einem Umkreis von max. 250 m - angrenzenden Bebauung zu entsprechen.

#### **1.2 Dachdeckung :**

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind in den natürlichen Farbtönen "rot" bis "rotbraun" auszuführen.

### **2. Einfriedungen entlang der Grenzen zu den Verkehrsflächen**

Einfriedungen an Verkehrsflächen innerhalb des Wohngebietes dürfen max. 1,0 m hoch sein.

Sie sind als Hecken mit oder ohne feste Abgrenzung anzulegen.

Eine feste Abgrenzung als Teil der Einfriedung kann dabei als Maschendrahtzaun, Lattenzaun, Mauer o. ä. ausgeführt werden, wobei in jedem Falle diese Abgrenzung von der Erschließungsstraße gesehen hinter der Hecke anzuordnen ist.

Als Gehölze sind nur einheimische Laubgehölze lt. Pflanzliste zugelassen.

Von der Einfriedung ist in jedem Falle zum Straßenkörper ein Mindestabstand von 0,75 m einzuhalten.

### **3. Gebäudehöhen**

Für die Traufhöhe sind maximal 3,90m ab OK Fertigfußboden zugelassen..

Das Höhenmaß wird für OK Fertig - Fußboden mit min. = 71,80m und max. = 72,30m Höhe üNN festgesetzt.

## **1. Planerische Rahmenbedingungen**

### **1.1 Lage und Größe des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsgebietes liegt am westlichen Ortsrand von Hüpede, in der Flur 3, zwischen der Mittelstraße und dem Hüpeder Bach.

Er umfaßt in der Flur 3 der Gemarkung Hüpede das Flurstück 44/23, teilweise.

Der Geltungsbereich ist lt. Karte festgelegt und wird begrenzt

im Osten durch	das Fl.-St. 44/9 ( den süd-westl. Teil der Wendefläche in der Mittelstraße), das Fl.-St. 40/18 (Weg, teilweise) und das Fl.-St. 44/22,
im Süden durch	das Fl.-St. 44/19 und einen Teil des Fl.-St. 44/23,
im Westen durch	die Fl.-St. 513/16 und 15/4,
im Norden durch	den verbleibenden Teil des Fl.-St. 44/23 und durch das Fl.-St. 44/8.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 2 166 m<sup>2</sup>.

### **1.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan für Pattensen / Hüpede vom 17.02.1983 sieht für den überwiegenden Teil des Plangebietes, dabei insbesondere für den für eine Bebauung vorgesehenen Teil, als Nutzungsart "Grünlandnutzung" vor.

Zur Wahrung der Rechtssicherheit für den Vorhaben- und Erschließungsplan ist es deshalb erforderlich, entsprechend § 8, Abs. 3, BauGB, den Flächennutzungsplan zu ändern. das soll im Parallelverfahren realisiert werden

## **2. Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Hingewiesen sei an dieser Stelle auf den immer noch zutreffenden Verwaltungsbericht der Stadt Pattensen über die „städtebauliche Entwicklung von Schulenburg“ vom Okt 94 (Drucksache 52/94), in dem mit Bezug auf den Kommunalverband Großraum Hannover für die Stadt Pattensen ein dringender Wohnungsbedarf von 1000 Wohneinheiten (WE) mit Schwerpunkt insbesondere für die zentralen Orte ermittelt worden war.

Hüpede selbst hat sich von einem ehemals fast ausschließlich durch die Landwirtschaft geprägten Ort mehr und mehr zu einem ausgeprägten Wohndorf entwickelt, das sich durch gehobenes Wohnniveau auszeichnet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 407a bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Maßnahmen, die zur Deckung dringenden Wohnbedarfs und für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes erforderlich sind.

Seine Realisierung dient gleichzeitig einer sinnvollen Ortsabrundung.

Um eine rechtsverbindliche Verwirklichung dieser Aufgabe zu erreichen, hat der Stadtrat von Pattensen auf Antrag von Frau M. Ewig, Mittelstraße 41a, 30982 Hüpede, vom 08.07.99 und auf Empfehlung des Ortsrates von Hüpede in seiner Sitzung am 14.10.99 die Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanes - Vorhaben- und Erschließungsplan entspr. § 12, Abs. 2, BauGB - für das bezeichnete Gebiet beschlossen.

Mit gleichem Datum wurde auf der Grundlage der Verpflichtung des gen. Vorhabensträgers vom 31.08.99 zum Abschluß eines Durchführungsvertrages der Abschluß des nach § 12, Abs.

1, erforderlichen Durchführungsvertrages beschlossen.  
Der Durchführungsvertrag wurde am 15.10.99 abgeschlossen.

In dem Durchführungsvertrag wird erklärt, daß die Realisierung dieses Vorhabens der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient.

Ebenfalls am 14.10.99 wurden vom Stadtrat Pattensen sowohl die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3, Abs. 1, BauGB, als auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4, Abs. 1, BauGB, beschlossen.

### **3. Planungskonzept**

#### **3.1 Nutzungskonzept**

Das Nutzungskonzept für das Plangebiet ergibt sich aus den Festlegungen des parallel zu ändernden Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4, BauGB.

Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt es sich aus den planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend § 9, BauGB, und aus den örtl. Bauvorschriften gem. § 9, Abs. 4, BauGB, i.V.m. §§ 56, 95 und 97, NBauO.

Hervorzuheben ist dabei, daß zur Betonung des Wohnens in landschaftlich hervorgehobenem Gelände bei Festsetzung einer GRZ = 0,30 die Nutzung insbesondere auf die ausschließliche Zulässigkeit der unter § 4, Abs. 2, Pkt. 1, und unter Abs. 3, Pkt. 2, BauNVO, aufgeführten Gebäude, Betriebe und Einrichtungen sowie auf die unter § 13, BauNVO, aufgeführten Räume für freie Berufe eingeschränkt ist.

#### **3.2 Erschließung ( s.a. Pkt. 6. )**

Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die Abdeckung der sonstigen, insbesondere der sich aus der Lebensart ergebenden, Bedürfnisse sind durch die Nähe und gute Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen der Stadt Pattensen und durch die Nähe und gute Erreichbarkeit der Großstadt Hannover gesichert.

Auf infrastrukturelle Maßnahmen innerhalb des Plangebietes und im Zusammenhang mit dem Plangebiet kann deshalb und auch auf Grund der geringen Größe dieses Gebietes selbst verzichtet werden.

Das sollte auch für die nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz (NSpPG) geforderten Spielplätze für Kinder und Kleinkinder gelten.

In etwa 280m Entfernung vom Plangebiet befindet sich am Hüpeder Kirchweg ein Spielplatz für Kinder und Kleinkinder mit einer Nettofläche von mehr als 300m<sup>2</sup> bei einer Gesamtgröße von rd. 375m<sup>2</sup>. Dieser Spielplatz wurde mit der Realisierung des B-Planes Nr. 402A Anfang der 90-er Jahre gemäß den Anforderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes so bemessen und errichtet, daß er bei Bedarf eine Unterversorgung angrenzender Wohnbereiche ausgleichen kann.

Ein weiterer Spielplatz im Plangebiet oder außerhalb des Plangebietes ist auch wegen der Art der vorhabensgemäß zu errichtenden Wohnungen (Einzelhäuser auf relativ großen Grundstücken) gemäß § 5(1), NSpPG, entbehrlich.

Die vorhandene verkehrsmäßige Erschließung reicht in Form der Wendefläche des südlichen Abschnittes der Mittelstraße bis an den östlichen Anschlußpunkt der Erschließungsstraße heran.

Der nächstgelegene ÖPNV - Haltepunkt ist nur etwa 350 m vom Plangebiet entfernt.

Während der Bauphase wird insbesondere zur Minderung der damit verbundenen Belästigung der Anwohner und infolge der spezifischen Bedingungen des Plangebietes - geringe Größe; der östlich des Plangebietes liegende Teil der Mittelstraße ist relativ schmal, führt ausschließlich durch Wohnbebauung sehr ruhigen Charakters und mündet in rel. engem Radius in das Plangebiet - der gesamte Bau- und der mit der Bautätigkeit unmittelbar verbundene Verkehr zur Ver- und Entsorgung über das nördlich angrenzende Grundstück des Vorhabensträgers unmittelbar auf den nördlichen gelegenen Teil der Mittelstraße geführt.

Das hat sich bereits beim 1997 realisierten Bau eines Eigenheimes auf dem süd-östlich an das Plangebiet angrenzenden Fl.-St. 44/19 bewährt.

Das Plangebiet besitzt als Ortsanschlußbebauung mit dem anliegenden Ortsnetz von Hüpede insgesamt gute Voraussetzungen für die Erschließung mit allen benötigten Medien.

Die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger haben im Rahmen von Vorabstimmungen die prinzipielle Möglichkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes erklärt.

Den örtlichen Gegebenheiten folgend sind nach diesem V- und E-Plan von den in der Mittelstraße möglichen Anschlußpunkten folgende Anschlüsse für das Wohngebiet vorgesehen:

Schmutzwasser - Niederschlagswasser - Trinkwasser - Elektro - Gas - Telefon

Die Schmutzwasserentsorgung ist mittels einer Freispiegelleitung nicht möglich.

Der in dem östlich gelegenen Teil der Mittelstraße liegende Kanal, in den einzuleiten ist, ist mit einer Überdeckung von weniger als 0,80 m zu flach verlegt, um, in Verbindung mit einem weiteren Überdeckungsverlust von rd. 0,15 m durch die für die SW-Entsorgungsleitung notwendige Querung des B 300 - Regenwasserkanals, Frostsicherheit zu gewährleisten.

Deshalb ist es erforderlich, die Schmutzwasserentsorgung mit Pumpwerken - zweckmäßigerweise für jedes entstehende Grundstück separat - zu sichern.

Das Niederschlagswasser von der Erschließungsstraße und von den Dachflächen der Gebäude wird über eine Stz 200 - Freispiegelleitung in den östlich des Plangebietes liegenden B 300 - RW-Kanal, der fast unmittelbar danach in den Hüpeder Bach mündet, eingeleitet.

Die Notwendigkeit für diese Lösung ergibt sich insbesondere aus dem rel. hohen Grundwasserstand im Plangebiet, durch den in Verbindung mit der vorhandenen Bodenstruktur eine schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers durch Versickerung nicht zu gewährleisten ist.

Zum anderen ist für das nördlich der Erschließungsstraße gelegene Grundstück, das nicht unmittelbar an den Hüpeder Bach angrenzt, eine direkte Einleitung des auf diesem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers in diesen als Vorflut rechtlich nicht einfach möglich, so daß ein RW-Kanal auf jeden Fall notwendig würde.

Unabhängig davon wird vom Vorhabensträger aus ökologischen Gründen auf Nutzung des Niederschlagswassers von den einzelnen Grundstücken nach Speicherung orientiert.

Das umliegende Wohngebiet insgesamt ist in die öffentliche Entsorgung von Hausmüll, Rest- und Wertstoffen eingebunden.

In unmittelbarer Nähe der Wendefläche im östlich gelegenen Teil der Mittelstraße wird deshalb an der Erschließungsstraße eine Stellfläche für das, für die Entsorgung notwendige, zeitweise Abstellen der entsprechenden Behälter vorgesehen.



### 3.3 Planungsablauf, Realisierung der Planungen

Der Stadtrat von Pattensen hat in seiner Sitzung am 14.10.99 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - Vorhaben- und Erschließungsplan entspr. § 12, Abs. 2, BauGB - für das bezeichnete Gebiet beschlossen.

Der erforderliche Durchführungsvertrag wurde am 15.10.99 abgeschlossen.

Mit der Ausarbeitung des V- und E-Planes ist vom Antragssteller und Vorhabensträger, Frau M. Ewig, Mittelstraße 52a, 30982 Hüpde, der auch Eigentümer des betreffenden Grundstückes ist, das Ing.-Büro. M. Schmidt, Zur Mühle 3a, 38685 Langelsheim/Astfeld, beauftragt worden.

Im Unterauftrag wird die Erschließungsplanung vom Ing.-Büro Wolf, Echternbrinksweg 20, 31848 Bad Münder / OT Nienstedt, ausgeführt.

Der grünordnerische Begleitplan zur Realisierung des § 1a, Abs. 3, BauGB, wird ebenfalls durch das genannte Ing.-Büro M. Schmidt realisiert.

Das Verfahren selbst wird von der Stadt Pattensen, Bauamt, durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger entsprechend § 3, Abs. 1, BauGB, erfolgte in der Zeit vom 29.05.-26.06.2000.

Von den Behörden und den vom Vorhaben berührten Trägern öffentlicher Belange wurden die Stellungnahmen entsprechend § 4, Abs. 1, BauGB, vom 28.09.-27.10. eingeholt.

Das Planverfahren soll im Januar 2001 mit der Erteilung der Genehmigung und Ausfertigung der Satzung abgeschlossen werden.

Unmittelbar daran und an die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes anschließend sind der Baubeginn und die Baudurchführung gemäß Durchführungsvertrag vorgesehen.

Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen insbesondere mit seinem zu überbauenden Teil fast ausschließlich als Grünland ausgewiesen ist, wird zur Gewährleistung der Rechtssicherheit für das Planverfahren eine vorhabenkonkrete Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die entsprechend § 8, Abs. 3, BauGB, gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ( Parallelverfahren ) erfolgen soll.

Auch diese planerische Leistung wird vom Ing.-Büro M. Schmidt realisiert werden.

### 3.4 Vorgelagerte Planungen und Gutachten

#### 3.4.1 Baugrundstellungnahme

Entsprechend der Stellungnahme des Ing.-geologischen Beratungsbüro's T. Nöll, Schellinger Str. 8A, 30625 Hannover, hat der Boden im Bereich des Plangebietes folgende Struktur :

Bezeichnung der Schicht	Mächtigkeit / m	Beginn unter dem Ansatzpunkt / m
Mutterboden / humoser Schluff	0,8 bis 0,9	0,8 bis 0,9
Schluff, teils sandig / Auelehm	1,6	0,8 bis 0,9
Sand, teilweise schluffig u. kiesig		2,4 bis 2,6

Grundwasser stand zum Zeitpunkt der Erkundung ( Nov. 1996 ) bei rd. 70,90m üNN, d. h. ca. 0,7m unter der durchschnittlichen GOK, an.

Dabei handelte es sich um *gespanntes* Grundwasser.

### 3.5 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I, S. 2141)
- Baunutzungsverordnung ( BauNVO ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I, S. 58)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bek. vom 13.07.1995 (GVBl. S. 199) geändert durch Gesetz vom 28.05.1996 (GVBl. S. 252)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz ( NNatSchG ) i.d.F. vom 11.04.1994 (GVBl. , S. 155)

## 4. Planungsrecht

Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften :

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9, Abs. 1, Pkt. 1, BauGB

Die städtebauliche Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung " Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4, BauGB.

Zulässig sind nur die unter § 4, Abs. 2, Pkt. 1, und unter Abs. 3, Pkt. 2, BauNVO, aufgeführten Gebäude, Betriebe und Einrichtungen sowie die unter § 13, BauNVO, aufgeführten Räume für freie Berufe.

Festgesetzt werden bei ausschließlicher Zulässigkeit einer eingeschossigen Bauweise für das Maß der baulichen Nutzung

$$\text{GRZ} = 0,30.$$

Für die Traufhöhe sind maximal 3,90m ab OK Fertigfußboden zulässig..

Das Höhenmaß wird für OK Fertig - Fußboden mit min. = 71,80m und max. = 72,30m Höhe üNN festgesetzt.

### 4.2 Bauweise nach § 9, Abs. 1, Pkt. 2, BauGB

Festgesetzt ist die eingeschossige, offene Bauweise mit Einzelhäusern.

### 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen nach § 9, Abs. 1, Pkt. 2, BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet.

Nebenanlagen i. S. § 14, BauNVO, sind auf der Grundstücksfläche nur gem. Abs.1 u. 2, unter Ausschluß gewerblicher Tierhaltung, zulässig.

### 4.4 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen nach § 9, Abs. 1, Pkt. 2, BauGB

Sichtfelder in Straßeneinmündungsbereichen sind von sichtbehindernder Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung höher als 1,0 m freizuhalten.

Entlang der Erschließungsstraße ist ein Streifen von 0,75m Breite von jedweder Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung oder Benutzung frei zu halten.

#### **4.5 Spielflächen nach § 9, Abs. 1, Pkt. 5, BauGB**

In ca. 280m Entfernung befindet sich am Hüpeder Gutshof ein gut ausgestatteter und tadellos gepflegter Spielplatz für Kleinkinder und Kinder, der eine Netto-Größe von über 300m<sup>2</sup> hat.

Unter Pkt. 3.2 wurde bereits begründet, daß ein weiterer Spielplatz für das Plangebiet auf Grund dieses nahe gelegenen und ausreichend großen Spielplatzes sowie wegen der Art der Wohnungen (Einzelhäuser) gemäß § 5(1), NSpPG, entbehrlich ist.

Für Kleinst- und kleine Kinder stehen ausreichend Flächen zum Spielen auf den relativ großen Grundstücken selbst zur Verfügung.

#### **4.6 Öffentliche Verkehrsflächen und Parkplätze nach § 9, Abs. 1, Pkt. 11, BauGB**

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

Die

4.6.1 Erschließungstraße,

4.6.2 an der Erschließungstraße anliegenden Stellplätze und sonstigen Anlagen oder Einrichtungen,

werden nach Fertigstellung in das Eigentum einer vom Vorhabensträger zu bildenden Eigentümergemeinschaft der Anwohner überführt.

Eine Anlage öffentlicher Parkplätze ist nicht vorgesehen.

#### **4.7 Zu- und Ausfahrtverbot nach § 9, Abs. 1, Pkt. 11, BauGB**

Zu- und Ausfahrtverbote sind nicht ausdrücklich festgelegt.

Zu- und Ausfahrten zu den Grundstücken sind im V- und E-Plan bestimmt.

#### **4.8 Flächen für Versorgungsanlagen nach § 9, Abs. 1, Pkt. 12, BauGB**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes ist an der Erschließungstraße eine Fläche von rd. 3,0 m<sup>2</sup> für das zeitweise - ausschließlich auf den Vortag + Tag + nachfolgenden Tag der Entsorgung beschränkte - Abstellen von Behältern für häuslichen Abfall sowie häusliche Rest- und Wertstoffe der im Plangebiet liegenden Anwohner vorgesehen.

#### **4.9 Flächen für den Hochwasserschutz nach § 9, Abs. 1, Pkt. 16, BauGB**

Das Plangebiet ist weder vollständig noch teilweise als gesetzliches Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

Davon unabhängig liegt jedoch für einen Teil eine natürliche Überschwemmungsgefährdung vor.

Diese Tatsache wurde für die Maßnahmen nach Pkt. 4.1 entsprechend berücksichtigt.

Der Ausweis weiterer gesonderter Flächen für den Hochwasserschutz innerhalb des Plangebietes ist daraus resultierend nicht mehr erforderlich.

Besonders sind der Grundwasserstand und die konkrete Hochwassergefährdung jedoch bei einer eventuellen Unterkellerung der entstehenden Gebäude, die planseitig nicht ausgeschlossen wurde, zu berücksichtigen

#### **4.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9, Abs. 1, Pkt. 21, BauGB**

Sie sind für die Erschließungstraße durch die entsprechenden rechtlich erforderlichen Eintragungen zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorger sowie gegenseitig zugunsten der

Anwohner (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) und Anlieger (nur Geh- und Fahrrechte) zu sichern.

Auf den entstehenden privaten Einzelgrundstücken richten sie sich im übrigen nach den jeweils zutreffenden Rechts- bzw. Verwaltungsvorschriften für das Land Niedersachsen.

Die grundbuchliche Sicherung ist mit dem Kauf / Verkauf dieser Grundstücke in Verantwortung des Vorhabensträgers vorzunehmen.

#### **4.11 Leitungsrechte nach § 9, Abs. 1, Pkt. 21, BauGB**

Sie sind gesichert zugunsten der zuständigen Ver- u. Entsorgungsträger

#### **4.12 Maßnahmen zur Löschwasserversorgung nach § 9, Abs. 1, Pkt. 24, BauGB**

Die Löschwasserversorgung ist durch das vorhandene Trinkwasser- / Hydrantennetz in Hüpede, insbesondere durch die Hydranten in der Mittelstraße (davon 1x unmittelbar im "Wendehammer") gewährleistet, so daß im Rahmen des Planes keine Maßnahmen erforderlich sind.

Der Hüpeder Bach mit seiner ständigen Wasserführung bietet - allerdings begrenzt durch seinen Wasserstand - zusätzlich die Möglichkeit für eine Entnahme bei einem Ereignisfall.

#### **4.13 Immissionsschutz nach § 9, Abs. 1, Pkt. 23 und 24, BauGB**

Die Lage des Wohngebietes erfordert keine Maßnahmen zum Immissionsschutz, da keinerlei Gefährungspotential zu erkennen ist.

#### **4.14 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft, Bepflanzungsmaßnahmen, Straßenbegleitgrün nach § 9, Abs. 1, Pkt. 20 und 25, und Abs. 1a, BauGB**

##### Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen :

Nach Naturschutzgesetz des Landes Niedersachsen (NNatSchG) vom 11.04.1994 ist die integrierte Grünordnungsplanung mit Textlichen Festsetzungen - als grünordnerischer Begleitplan - in der Fassung vom Januar 2000 rechtsverbindlicher Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Bezugnehmend auf die Bestandsaufnahme, zusammenfassende Bestandsbewertung und Konfliktanalyse des grünordnerischen Begleitplanes wurden die landschaftsplanerischen Festlegungen gem. Pkt. 7 dieses Planes (Teil Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen), aus diesem voll inhaltlich in den V- und E - Plan, Teil Karte, übernommen.

Das sind hauptsächlich :

- die Anlage von Pflanzenschutzstreifen zwischen den entstehenden und den vorhandenen Grundstücken sowie auf der nördlichen Seite entlang der Erschließungsstraße mit standortgerechten einheimischen Gehölzen entspr. der Pflanzliste,
- die Erhaltung, ständige Pflege sowie Nachpflanzung der am Hüpeder Bach stehenden Salweiden,
- Pflanzenschutzstreifen einschl. zu pflanzendem Unterbestand lt. Pflanzliste für die Salweiden am Hüpeder Bach. Dabei ist jedoch in der gesetzlich festgelegten 5m - Zone entlang des Baches durch die Art und die Pflege der Bepflanzung zu sichern, daß weder die Begehrbarkeit des unmittelbaren Randstreifens noch der Zugang zum Bach in einem unzumutbaren Maß eingeschränkt werden,

- das Anpflanzen von mind. einem weiteren großkronigen Baum lt. Pflanzliste je 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche,
- Bestimmung des geringstmöglichen Grades der Versiegelung für Fahr- und Gehwege sowie Stellflächen innerhalb des Plangebietes.

Die im Grünordnungsplan und auf der Karte des VEP aufgeführten Baum- und Straucharten sind für alle durchzuführenden Bepflanzungen verbindlich.

## **5. Bauordnungsrecht**

- **örtliche Bauvorschriften gem. § 9, Abs. 4, BauGB, i. V. m. §§ 56, 95 und 97, NBauO**

Zur behutsamen und geordneten Entwicklung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden auf der Grundlage der §§ 56, 97 und 98 NBauO als rechtsverbindliche Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung erlassen.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift betrifft den gesamten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 407a "Redenscher Meierhof - Grundstück Ewig".

Die Außenwirkung eines Baugebietes wird im wesentlichen durch Stellung, Form und Höhenentwicklung der Gebäude und der Dächer bestimmt. Deshalb sollen die festgesetzten Maßnahmen im wesentlichen dazu dienen, das Erscheinungsbild der geplanten Bebauung an die vorhandene Landschaft anzupassen und den Charakter der umliegenden Bebauung aufzunehmen.

Die Neigung der Hauptdachflächen wird deshalb auf die unmittelbar umgebende Bebauung bezogen und ist der Dachneigung dieser Bebauung anzupassen.

Durch die Material- und Farbwahl soll eine zu große, störende Vielfalt in der Dachlandschaft vermieden werden. Als in der Region typisch sind natürliche, „rote“ bis „rotbraune“ Farbtöne zu verwenden.

Aus der vom Hüpeder Bach resultierenden Hochwassergefährdung für einen geringen Teil des Plangebietes resultiert die Notwendigkeit der Festlegung einer Mindesthöhe üNN für den Erdgeschoßfußboden, die aus gestalterischer Sicht ergänzt wird durch eine max. Höhe üNN für den Erdgeschoßfußboden.

Im Sinne eines bewußten Umganges mit der Natur wird empfohlen, nur solche Baustoffe zu verwenden, die in ihrer Herstellung, ihrem täglichen Gebrauch und ihrer Entsorgung die Umwelt in so geringem Umfang wie möglich belasten.

## **6. Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen Abstimmungsergebnisse im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der zuständigen Ver- und Entsorger wie folgt vor :

- |                       |                                           |
|-----------------------|-------------------------------------------|
| - Stadt Pattensen     | Trinkwasserversorgung,                    |
| - Avacon AG           | Schutz- und Niederschlagswasserentsorgung |
| - Avacon AG           | Elektroversorgung                         |
| - Deutsche Telekom AG | Erdgasversorgung                          |
|                       | Telekommunikation                         |

**Zu den einzelnen Medien sind folgende technische Lösungen vorgesehen :**

#### **6.1 Trinkwasserversorgung :**

- Anbindung an die 100 - er Versorgungsleitung im östlich gelegenen Teil der Mittelstraße. Verlegung der TW-Hauptleitung im nördlichen Teil der Erschließungsstraße im Abstand von 1,0m vom Schmutzwasserkanal mit einer Überdeckung von mind. 1,25 m,
- Material der Hauptleitung HDPE hart; auf Grund der geringen Abnahmemenge wegen der Qualitätsanforderungen an Trinkwasser dimensioniert mit DN 66,

#### **6.2 Schmutzwasserentsorgung :**

- Der zur Ableitung zur Verfügung stehende Stz. 200 - Schmutzwasserkanal hat im Bereich der möglichen Anbindung nur eine Mindestüberdeckung von knapp 0,80m. Dadurch ist in Verbindung mit der Notwendigkeit der Querung des B 300 - Regenkanals für eine SW-Freispiegelleitung im Bereich der Einbindung in den SW- Kanal keine ausreichende Überdeckung gegeben.
- Die SW-Ableitung aus dem Plangebiet wird über eine DN 60- Druckleitung mit einer eigenen Pumpstation mit Schneidwerk je entstehendem Grundstück in den o.g. Kanal gesichert.

#### **6.3 Niederschlagswasserentsorgung :**

Die schadlose Beseitigung des Niederschlagswasser durch Versickerung ist aufgrund des mit rd. 70,90 m üNN rel. hohen Grundwasserstandes im Plangebiet und durch die vorhandene Bodenstruktur lt. der unter Pkt. 3.4.1 genannten Bodenerkundung nicht sicher zu gewährleisten.

Eine direkte Einleitung in den Hüpeder Bach wäre auf der Grundlage des Niedersächsischen Wassergesetzes nur für die unmittelbar anliegenden Grundstücke möglich.

Damit ergäbe sich die Notwendigkeit, ausschließlich für das nördlich der Erschließungsstraße neu entstehende Grundstück und für die Entwässerung der Erschließungsstraße selbst eine Verbindung zu dem B 300 - Kanal in der Mittelstraße zu schaffen.

Deshalb wird zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen :

- Der zur Ableitung zur Verfügung stehende B 300 - Regenwasserkanal in dem östlich des Plangebietes liegenden Teil der Mittelstraße weist im Bereich der möglichen Anbindung eine Überdeckung von rd. 0,90m auf, so daß eine Anbindung möglich ist.
- Das Niederschlagswasser von der Erschließungsstraße und von den Hauptdachflächen wird über eine B 200 - Freispiegelleitung in den gen. Kanal, der fast unmittelbar danach in den Hüpeder Bach mündet, abgeleitet.
- Straßenflächen, Stellplätze und Gehwege sind versickerungsfreundlich auszuführen.
- Das Niederschlagswasser von etwaigen Nebendachflächen ist auf dem einzelnen Grundstück in Verantwortung des jeweiligen Rechtsträgers schadlos zu beseitigen.

#### **6.4 Erdgasversorgung**

- Anbindung der DN 80 - Hauptleitung an die für die Versorgung des Plangebietes ausreichend dimensionierte Erdgas - Versorgungsleitung im östlich des Plangebietes gelegenen Teil der Mittelstraße im Bereich des Wendehammers.
- DN 40 Hausanschlußleitungen und Einbindung in die gen. DN 80 - Hauptleitung.

#### **6.5 Elektroversorgung**

- Anbindung der Hauptleitung an die für die Versorgung des Plangebietes ausreichend dimensionierte Versorgungsleitung im östlich des Plangebietes gelegenen Teil der Mittelstraße im Bereich des Wendehammers.
- Verlegung der Hauptleitung im nördlichen Teil der Erschließungsstraße mit einer Mindestüberdeckung von 0,80m.
- Hausanschlußleitungen entsprechend der Anforderungen und Einbindung in die gen. Hauptleitung.

#### **6.6 Telekom**

- Anbindung der Hauptleitung an die für die Versorgung des Plangebietes ausreichend dimensionierte Versorgungsleitung im östlich des Plangebietes gelegenen Teil der Mittelstraße im Bereich des Wendehammers.
- Verlegung der Hauptleitung im nördlichen Teil der Erschließungsstraße mit einer Mindestüberdeckung von 0,70m.

#### **6.7 Straßenbeleuchtung**

- Aufstellen einer Straßenlampe - in der Ausführung nach Festlegung durch den zuständigen Netzbetreiber - mit einem Lichtpunkt Abstand von max. 35m von der Wendefläche in der Mittelstraße. Anschluß und Betrieb in Regie der Eigentümergemeinschaft.

#### **6.8 Kabelfernsehen**

- Bedarfsposition bei Interesse des territorialen Versorgers.
- Verlegung der Hauptleitung im nördlichen Teil der Erschließungsstraße mit einer Mindestüberdeckung von 0,70m.

### **7. Abgehende Landwirtschafts- und Waldflächen**

Das Plangebiet mit insgesamt 2 166m<sup>2</sup> ist zu 1 862 m<sup>2</sup> = 86,0% als "Gebäude- und Wohnfläche" und zu 304m<sup>2</sup> = 14,0% als Landwirtschaftsfläche, die als abgehend zu bezeichnen ist, ausgewiesen.

Der derzeitige Bestand vor Beginn des Eingriffs in den Naturhaushalt ist im Grünordnungsplan zum V- und E-Plan entsprechend der Ermittlungen des beauftragten Büro's auf der Grundlage der Planungsanforderungen zu den Belangen des Naturschutzes und der Landespflege bei Planungsverfahren gemäß Niedersächsischem Naturschutzgesetz (NNatSchG) analysiert.

Danach beinhaltet das Plangebiet zu rd. 45,8 % Intensivgrünland und zu rd. 46,8% Gartenfläche - mit Nutzung als "Neuzeitlicher Ziergarten". Die anderen Nutzungen verteilen sich auf versiegelte, vegetationslose Straßenflächen ( rd. 7,4 %) sowie geringfügigen Baum- und Strauchbestand.

Der grünordnerische Begleitplan ist als Teil 2 dieser Begründung beigelegt.

### **8. Städtebauliche Werte** ( s. a. Grünordnerischer Begleitplan )

Gesamtfläche	m <sup>2</sup> / %	2 166	100,00
davon			
Grundstücksflächen	m <sup>2</sup> / %	1 736	80,1
darunter Grundfl. ( §19, BauNVO = max. mögliche "Überbauung")	m <sup>2</sup> / %	520,8	24,0
privatrechtl. Verkehrsfläche (einschl. Stellflächen = 55m <sup>2</sup> und Zweckbest. "Abfall" = 3,0m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> / %	396	18,3
Straßenbegleitgrün	m <sup>2</sup> / %	34	1,6
Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes	m <sup>2</sup> / %	1 812	83,7

## **9. Abwägung und Konflikte**

Mit der Bebauung wird der gesellschaftliche Auftrag einer Kommune, den Wohnbedarf zu decken, gefördert (BauGB, § 1, Pkt. 5). Der Bebauungsplan leistet mit der Schaffung von Bauland und der Sicherung von Baurecht einen konkreten Beitrag zur Deckung des Bedarfes der Bürger an hochwertigem Wohnraum.

Das Plangebiet ist in seiner Lage inmitten der unmittelbaren Natur anspruchsvoll und von außerordentlichem Wohn- bzw. Erholungswert.

Durch die Realisierung der geplanten Bebauung mit ihrem geringen Grad der zulässigen Versiegelung wird ein nur geringer Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen, der mit den im Plan vorgesehenen Maßnahmen vollständig kompensiert werden kann.

Erreicht wird diese Kompensation vorhabensgemäß insbesondere durch eine gezielte Einflußnahme auf die vorzunehmende Bepflanzung der entstehenden privaten Grundstücke und auf den Grad der Versiegelung für Verkehrs- und Stellflächen.

Die dafür vorgesehenen Maßnahmen wurden im Pkt. 4.14 in Kurzfassung dargelegt und sind im grünordnerischen Begleitplan vollständig enthalten.

Eine schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers am Anfallort muß ausgeschlossen werden. Einfluß genommen wird vom Vorhabensträger jedoch auf die Nutzung des Niederschlagswassers (s. a. Pkt. 3.2 und 6.3).

Insgesamt wird durch die Planung gesichert, daß das Plangebiet hinsichtlich seiner Wertigkeit für die Natur gegenüber dem Ausgangszustand in keiner Weise nachteilig wirken wird.

## **9. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nur durch Herausmessen und Parzellieren erforderlich.



## **10. Kosten, Finanzierung**

Es entstehen keine öffentlichen Kosten.

Die Finanzierung der gesamten Planung, Vermessung, Erschließung und sonstige Kosten wird durch den Vorhabensträger vorgenommen.

Die Erschließungskosten werden auf rd. 130 000.-DM geschätzt.

Die Höhe einer möglichen Beteiligung der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger kann erst nach dem jeweiligen Vertragsabschluß konkretisiert werden.

## **11. Als bald zu treffende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung des V- und E-Planes sollten folgende Maßnahmen als bald getroffen werden :

11.1 Parzellierung und Eintrag der Neuparzellierung in das Kataster.

## **12. Kosten der als bald zu treffenden Maßnahmen**

Die Kosten der als bald zu treffenden Maßnahmen sind durch den Vorhabensträger zu regeln.

## **13. Hinweise**

- 1.) Falls Sicherungsmaßnahmen (Ausgrabungen) notwendig werden sollten, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen.  
Durch Ausgrabungen können Mehrkosten und Bauverzögerungen entstehen.
- 2.) Insbesondere beim Bau der Häuser ist der hohe Grundwasserstand zu beachten.  
Bodenaustausch ist bis ca. UK Mutterboden erforderlich.  
Sollte die Baugrube durchnäßt sein, sollte als erste Bodenaustauschschicht (ca. 0,3m) Grob - Korn eingebracht werden.  
Das Auffüllmaterial ist auf mind. 100% der einfachen Proctordichte zu verdichten.  
Für die Gründung sollte eine Stahlbetonbodenplatte mit  $t > 0,2\text{m}$  und mit Frostschräge Verwendung finden.

Für die Aufstellung des Vorhaben - und Erschließungsplanes :

Langelsheim / Astfeld im Janaur 2001

.....  
Markus Schmidt - Dipl.-Ing. -