

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 407a

"von Redenscher Meierhof - Grundstück Ewig"



M 1 : 500

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Festsetzung gem. §9, Abs.1, Nr. 1-10, 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  
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 baulastige Baugrenze wurde die durch regelmäßige Überschwemmungen praktisch vorhandene, jedoch nicht gesetzlich festgelegte, Überflutungsgrenze zu Grunde gelegt.  
Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoß wurde so festgelegt, daß dieser mind. 0,35m über dem aus der Festlegung der Grenze des Überflutungsgebietes anzunehmenden höchsten Wasserstand liegen wird.

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

Sichtfelder in Straßeneinmündungsbereichen sind von sichtbehindernder Babauung, Bepflanzung, Einfriedung oder Benutzung höher als 1,0m frei zu halten.  
Entlang der Erschließungsstraße ist ein Streifen von 0,75m Breite von jedweder Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung oder Benutzung freizuhalten.

#### 2. Festsetzung gem. §9, Abs.1, Nr. 20, BauGB

##### Befestigung von Wegen und Stellflächen

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

#### 3. Festsetzung gem. §9, Abs.1, Nr. 21, BauGB

##### Leitungsrecht nach §9, Abs.1, Pkt.21, BauGB

Festgelegt zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

#### 4. Festsetzung gem. §9, Abs.1, Nr. 25a und b, BauGB

1) Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist je angefangenen 300m² 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 Fläche mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen"  
- sind je 25m² mind 4 strauchartige Gehölze und je 100m² Bepflanzungsfläche mind. ein Baum lt. Pflanzliste zu pflanzen, artengerecht zu erhalten und im Falle ihres Abganges gem. §9, Abs.1, Nr.25b, 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 verschiedene Arten zu pflanzen;

### Planzeichen

(PlanzV 90)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4, BauNVO)
- 0,30** Grundflächenzahl - max. (§ 19, BauNVO)
- I** Zahl der Vollgeschosse - max. (§ 20, BauNVO)
- o** offene Bauweise (§ 22, BauNVO)
- E** nur Einzelhäuser zulässig (§ 22, BauNVO)
- Baugrenze (23, Abs. 3, BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 1, BauGB)
- +** Stellung der baulichen Anlage - Hauptftrichtung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes (§ 9, Abs. 7, BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Pkt. 25, BauGB)
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Pkt. 25, BauGB)
- Flächen z. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Pkt. 25a, BauGB)
- Flächen m. Bindungen f. Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1, Pkt. 25b, BauGB)
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5, Abs.2, Nr.4 u. Abs. 4; § 9, Abs.1, Nr. 13 u. Abs. 6, BauGB)
- mit Bezeichnung  
G = Erdgas  
W = Trinkwasser  
T = Telekom  
E = Elektro  
SB = Straßenbeleuchtung  
SW = Schmutzwasser  
RW = Regenwasser
- ▲** Abwasser - Pumpstation

### Bauordnungsrecht

**---** mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 6, BauGB)

**OK FFB-EG** Festsetzung der max. Höhe über NN für den Fertigfußboden im EG

**P** Zweckbestimmung - öffentl. Parkfläche (§ 9, Abs. 1, BauGB)

**▲** Zweckbestimmung - Abfall (§ 9, Abs. 1, BauGB)

### Örtliche Bauvorschriften

gemäß §9, Abs.4, BauGB, i. V. m. mit §§56, 95 und 97, NBauO

#### 1. Dächer

##### 1.1 Dachform

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

##### 1.2 Dachdeckung:

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

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

Einfriedungen an Verkehrsflächen innerhalb des Wohngebietes dürfen max.10m hoch sein.

Sie sind als Hecken mit oder ohne feste Abgrenzung anzulegen.  
Eine feste Abgrenzung als Teil einer 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 0,75m einzuhalten.

#### 3. Gebäudehöhen

Für die Traufhöhe sind max. 3,90m ab OK Fertigfußboden zugelassen.  
Das Höhenmaß wird für OK Fertig- Fußboden mit mind. = 71,80m und max. = 72,30m Höhe üNN festgesetzt.

### Hinweis:

Im Plangebiet kann es zu drückenden Grundwasser kommen!

Keller oder andere gefährdete Bauteile sind daher nach den anerkannten

Regeln der Bautechnik zu schützen (siehe dazu auch Pkt.4.3.2. der Begründung).

### Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des §1 Abs.3 und des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§9 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Pattensen diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 407a, bestehend aus der Planzeichenverordnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/ oberstehenden-2) textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ nebenstehenden/ oberstehenden-2) örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Pattensen, den 2.5. SEP. 2001



Bürgermeister

### Verfahrensvermerk des Bebauungsplanes Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.10.1999 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.407a beschlossen.

Pattensen, den 2.5. SEP. 2001

Bürgermeister

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Ing.-Büro M. Schmidt, Zur Mühle 3a, 38685 Langelsheim / Astfeld

Langelsheim, den 2. Juni

Planverfasser

### Planunterlage

Kartengrundlage: RK 4989 B, 4990 D, 5089 A und 5090 C

M1:1000

Gemarkung Hüpede, Flur 3

Die Vervielfältigung ist nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs.4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985; Nds.GVBl. S.187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist städtebaulich bedeutsame bauliche Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand v. Dezember 1999). Sie ist in dem Bereich mit Festsetzungen nach §9 Abs.1 Nm.1 und 2 BauGB hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Hannover, den 2.8. JUNI 2001



Katasteramt Hannover

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.12.2000 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.407a, und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.12.2000 bis 15.01.2001 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Pattensen, den 2.5. SEP. 2001

Bürgermeister

### Pflanzenliste standortgerechter heimischer Bäume und Sträucher

#### Bäume:

Feld - Ahorn  
Spitz - Ahorn  
Berg - Ahorn  
Hainbuche  
Esche  
Vogel - Kirsche \*)  
Stiel - Eiche  
Eberesche  
Feld - Ulme  
Weide  
Korbweide  
Winterlinde  
Sommerlinde

Acer campestre H \*)  
Acer pseudoplatanus  
Carpinus betulus H \*)  
Fraxinus excelsior  
Prunus avium  
Quercus robur  
Sorbus aucuparia  
Ulmus carpinifolius  
Salix spec.  
Salix viminalis  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos

#### Sträucher:

Roter Hartriegel  
Haselnuß  
Eingriffelter Weißdorn  
Zweigförmiger Weißdorn  
Pfaffenhütchen \*)  
Liguster  
Wald - Geißblatt  
Rote Heckenkirsche \*)  
Feld - Ume  
Echter Kreuzdorn  
Hunds - Rose  
Vielblütige Rose  
Holunder  
Schneeball \*)  
Ohnweide  
Salweide

Cornus sanguineum  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna H \*)  
Crataegus laevigata  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare H \*)  
Lonicera periclymenum  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rhamnus cathartica  
Rosa canina  
Rosa multiflora  
Sambucus racemosa  
Viburnum opulus  
Salix aurita  
Salix caprea

sowie alle heimischen Obstbäume

\*) Pflanzen mit giftigen Früchten oder Pflanzenteilen

\*) für geschnittene Hecken geeignet

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregung gemäß §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 26.04.2001 als Satzung gemäß §10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 2.5. SEP. 2001

Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt ist gemäß §10 (3) BauGB am 23.8.01..... im Amtsblatt Nr.48 für den Landkreis Hannover bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.407a, ist am 23.08.2001.... rechtskräftig geworden.

Pattensen, den 2.5. SEP. 2001

Bürgermeister

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Pattensen, den .....

Bürgermeister

### Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel nicht \*) geltend gemacht worden.

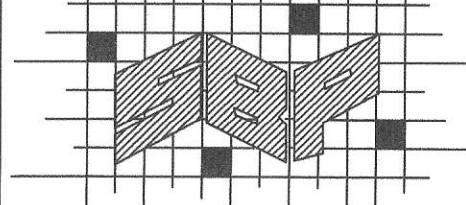
Pattensen, den .....

Bürgermeister

\*) Nicht Zutreffendes streichen



Übersicht  
M:1:5000

Bebauungsplan Urschrift				Alle Maße sind am Bau zu prüfen! Unstimmigkeiten sofort dem Planverfasser mitteilen!	
Bauherr:				Bauherr: Frau M. Ewig Mittelstraße 41a 30982 Pattensen / Hüpede	
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.407a "Von Redenscher Meierhof- grundstück Ewig"					
Maßstab: 1:500	Blattgr.	Auftrage Nr.	Zeich.Nr.	 Statik Beratung Planung	
		Datum	Name		
	gezeichnet	21.06.01	Th.		
	geprüft				
	geändert	27.06.01	Th.		
	geändert				
	geändert				
Ingenieurbüro Dip.-Ing. Markus Schmidt Zur Mühle 3a 38685 Langelsheim/ Astfeld				Tel. (05326) 93949 Fax (05326) 93959	
Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder vervielfältigt noch einem Dritten ausgehändigt werden.					
Bauherr:				Planverfasser:	