

Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund des §1 Abs. 3 und §10 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Pattensen den **Bebauungsplan Nr. 309 „Zum Holze“ 1. Änderung** bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Pattensen, den 26.03.2021
gez. Schumann
Die Bürgermeisterin

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 309 "Zum Holze" 1. Änderung und die Begründung wurde ausgearbeitet von der Planungsgesellschaft Sweco GmbH, Hannover.

Hannover, den 11.03.2021
gez. i. V. Brinschwitz
(Planverfasser)
Karl-Wiechert-Allee 1B
30625 Hannover

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Stadt: Pattensen
Maßstab: M 1:1.000 Gemarkung: Jeinsen, Flur 7 und 12

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© Jahr 2020
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln - Hannover
Katasteramt Hannover -

Die Planunterlage (AZ: 043-L4-515/2020) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 06.07.2020).

Hannover, den 24.03.2021

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Katasteramt Hannover (Amtliche Vermessungsstelle)

gez. i. A. Kleinwächter
Unterschrift

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 09.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 309 „Zum Holze“ 1. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Pattensen, den 26.03.2021
gez. Schumann
Die Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seinen Sitzung am 09.09.2020 dem Bebauungsplan Nr. 309 „Zum Holze“ 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.09.2020 in den Bekanntmachungskästen der Stadt Pattensen ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 309 „Zum Holze“ 1. Änderung und die Begründung haben vom 07.10.2020 bis 09.11.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4 Abs.2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang in der Zeit vom 05.10.2020 bis 09.11.2020 beteiligt.

Pattensen, den 26.03.2021
gez. Schumann
Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat den Bebauungsplan Nr. 309 „Zum Holze“ 1. Änderung, nach Prüfung der gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 05.03.2021 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 26.03.2021
gez. Schumann
Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 309 „Zum Holze“ 1. Änderung ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 08.04.2021 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Region Hannover und zeitgleich auf der Homepage der Stadt Pattensen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 309 „Zum Holze“ 1. Änderung ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 08.04.2021 in Kraft getreten.

Pattensen, den 13.04.2021
gez. Schumann
Die Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

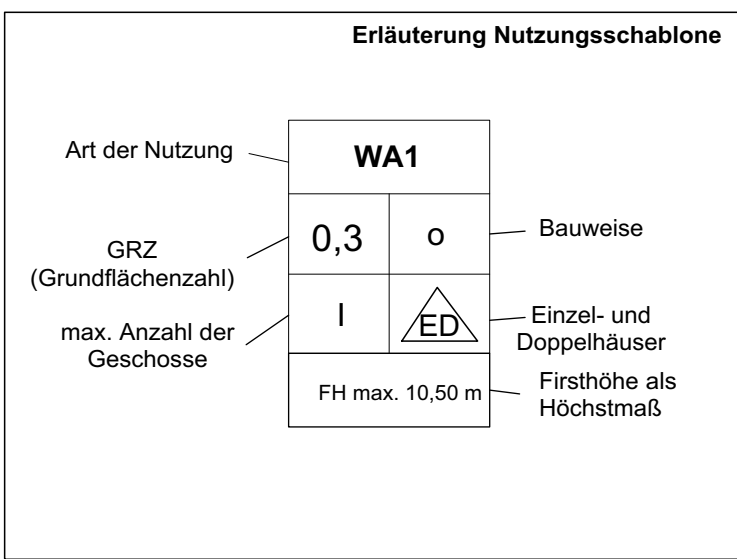
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 309 „Zum Holze“ 1. Änderung mit Begründung sind die Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB beim Zustandekommen des Plans nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den _____
Die Bürgermeisterin



Planzeichenerklärung
Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1, § 16 BauNVO)
 - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstzahl
 - I Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - FH max. Firsthöhe als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Strassenverkehrsflächen
 - W Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - • • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - P private Grünfläche "Regenrückhaltebecken"
 - G öffentliche Grünfläche "Straßenbegleitgrün"
- 6. Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 7. Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - R Regenrückhaltebecken
- 8. Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 1 AbstandsbeaumäÙung
 - • • Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
 - 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen:
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2)
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 4)
 - Tankstellen (Nr. 5)
 - 2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - 2.1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die zulässige Höhe der baulichen Anlagen in der Planzeichnung durch die maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt. Die Firsthöhe wird dabei wie folgt definiert:
 - a) Bei Flachdächern bezieht sich die Gebäudehöhe auf den höchsten Punkt der Attikahöhe.
 - b) Bei Satteldächern bezieht sich die Gebäudehöhe auf den höchsten Punkt der Firsthöhe.
 - c) Der Bezugspunkt der Firsthöhe am Gebäude wird definiert als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Dachs. (Sattel- oder Walmdach - waagrecht verlaufende First / Tonnendach oder anderen gewölbten Dachform - Scheitelpunkt des Dachbogens).
 - 2.2. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre oder Antennen.
 - 2.3. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt die das Grundstück erschließende, fertig ausgebaute, mittig vor dem Grundstück liegende Mitte der Verkehrsfläche. Solange die Straße nicht endausgebaut ist, gilt an gleicher Stelle die Höhe der Baustraße, zuzüglich 15 cm. Für Grundstücke mit mehreren Straßenseiten gilt die gemittelte Höhe gemäß der vorgenannten Definition.
3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
3.1. Im Baugebiet gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
4. Nebenanlagen, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
4.1. Die Errichtung von Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen, Stellplätze und Zufahrten.
5. Naturschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)
5.1. Für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen i.S.d. § 1a BauGB zur Vermeidung und zum Ausgleich festgesetzt:
- 5.1.1. Pflanzstreifen
In der Fläche mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist ein zweireihiger Gehölzbestand aus standortheimischen bzw. regionaltypischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Geeignete Gehölzarten:
Bäume: Beresche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Holzapfel (Malus sylvestris), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata), Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm sowie Obstbäume (Halb- oder Hochstämme)
Sträucher: Haselnuss (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Heckenrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra), Pfaffenhut (Euonymus europea), Schlehe (Prunus spinosa), Schneeball (Viburnum opulus), Weiden - Arten (Salix), Weißdorn (Crataegus monogyna).
Pflanzungen im Abstand von 1,5 m, pro Grundstück ist mind. ein Baum zu pflanzen. Zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ist ein Abstand von 1,25 m einzuhalten.

- 5.1.2. Baumpflanzungen im Straßenraum
In den Straßenverkehrsflächen sind im Abstand von max. 20 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Qualität: Hochstamm, 3 x verpfl., StU 18/20 cm Geeignete Arten: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Spitzahorn (Acer platanoides), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata).
- 5.1.3. Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken
Auf den privaten Grundstücksflächen ist je angefangene 500 m² mindestens ein halb- bis hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelgroßer bis großer standortgerechter Laubb Baum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Geeignete Baumarten: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus intermedia), Rotbuche (Fagus sylvatica), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Spitzahorn (Acer platanoides in Sorten), Vogelkirsche (Prunus Avium), Winterlinde (Tilia cordata, auch kleinkronige Sorten wie 'Rancho'), hochstämmige Obstbäume Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpfl., StU 10/12 cm.
- 5.1.4. Naturnahe Gestaltung des Rückhaltebereichs
In der festgesetzten Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ist das Rückhaltebecken als Erdbecken auszuführen. Die Ränder sind mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Geeignete Gehölzarten: Erle (Alnus glutinosa), Frühe Traubenkirsche (Prunus padus), Grauweide (Salix cinerea), Haselnuss (Corylus avellana), Purpurweide (Salix purpurea), Schneeball (Viburnum opulus), Weißdorn (Crataegus monogyna) Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher/Heister, 100-50 cm, Pflanzabstand 2,0 m.
- 5.1.5. Externe Ausgleichsmaßnahmen
Den im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft werden Maßnahmen in der Größenordnung von 2.504 m² im Flächenpool "Ziegeunerbüschchen" zugeordnet. Die Fläche liegt in der Halleraue nordöstlich von Eldagsen (Gemarkung Eldagsen, Flur 12 Flurstücke 72/2 und 72/8). Ergänzend erfolgt die hamstergerechte Bewirtschaftung einer ca. 10.500 m² großen Ackerfläche in der Umgebung des Plangebiets (Teilfläche von Flurstück 12, Flur 3, Gemarkung Jeinsen). Die Maßnahme muss vor dem Beginn der Bau- und Erschließungsarbeiten wirksam sein

Die unter Ziffer 5.1.1 bis 5.1.5 genannten Maßnahmen dienen der Vermeidung bzw. dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und werden den Bau- und Erschließungsflächen zugeordnet. Die Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

- 6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)
 - 6.1. Dachform
Als Dachform sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich Krüppelwalm- oder Satteldächer mit gleicher Dachneigung beider Hauptdachflächen zulässig. Garagen, Carports, Gartenhäuser, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Gewächshäuser sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
 - 6.2. Dachneigung
Die Dachflächen der Hauptbaukörper sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 35° bis 48° zulässig. Ein Krüppelwalmdach darf die Neigung von 48° überschreiten. Dachgauben sind hiervon ausgenommen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Garagen und Carports sind von der Festsetzung ausgenommen.
 - 6.3. Dacheindeckung
Als Dacheindeckung sind Dachziegel und Dachsteine zulässig. Die Verwendung hochglänzender Materialien ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Gartenlauben, Wintergärten sowie Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien.
- 7. Hinweise
 - 7.1. Berücksichtigung des Artenschutzes
Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 ff NNatSchG ist eine mögliche Besiedelung von Feldhamstern zu vermeiden, indem das Plangebiet regelmäßig umbrochen wird. Damit herrschen im Plangebiet deckungsarme Verhältnisse, die der Feldhamster meidet. Gleichzeitig muss die festgesetzte Ausgleichsfläche bereits hamstergerecht bewirtschaftet werden.
 - 7.2. Berücksichtigung des Nachbarschaftsrechtes
Bei den Anpflanzungen sind die Regelungen des Niedersächsischen Nachbarschaftsrechtes NNachbG (§ 50) zu beachten.
 - 7.3. Archäologische Denkmalpflege
Erarbeiten im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen und wird nur unter Auflagen erteilt werden, damit sichergestellt wird, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG (Veranlasser Prinzip) wird in diesem Zusammenhang explizit hingewiesen. Die Durchführung von Erarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung 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.
 - 7.4. Landwirtschaftliche Emissionen
Von den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben und Flächen können landwirtschaftlich bedingte Emissionen ausgehen, die sich in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen als Immissionen bemerkbar machen können. Diese sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

Artenschutz Bauherren sind für die Einhaltung der Vorschriften zum Artenschutz nach BNatSchG verantwortlich.
DIN-Normen Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien können im Rathaus der Stadt Pattensen eingesehen werden.
Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung Planzeichenverordnung (PlanZV) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Übersichtskarte

Stadt Pattensen

Rathausplatz 1
Region Hannover
30982 Pattensen

Projekt:	Bebauungsplan Nr. 309 "Zum Holze" im Stadtteil Jeinsen der Stadt Pattensen Region Hannover Bebauungsplan gem. § 13a BauGB	Datum:	11.11.2020
		Maßstab:	1 : 1.000
		Planstand:	Abschritt

Planverfasser:	Projektleitung:	Bearb.:	CAD-Bearb.:	geprüft:	Projekt-Nr.:	Projekt-Datum:
	M. Brinschwitz	A. Dersken	A. Dersken		0312-20-012	2011-Planz_BPPlan_Nr_309_1_Aend
<div>Sweco GmbH - Ressort Stadtplanung und Regionalentwicklung D - 30625 Hannover, Karl-Wiechert-Allee 1 B - Telefon +49 511 3407-261 Zertifiziert durch die TÜV Rheinland Cert GmbH nach ISO 9001:2008, ISO 14001:2004, DIN EN ISO 18001:2007</div>						