

**Stadt Pattensen
Stadtteil Jeinsen
Bebauungsplan Nr. 309 „Zum Holze“ 1. Änderung
URSCHRIFT**

**Begründung
mit Erläuterung zum Bebauungsplan**

Stand: 11.11.2020

Impressum

Auftraggeber:	Stadt Pattensen Rathausplatz 1 30982 Pattensen
Auftragnehmer:	SWECO GmbH Karl-Wiechert-Allee 1 B 30625 Hannover
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Michael Brinschwitz M.Sc. Alexander Derksen
Bearbeitungszeitraum:	Juni 2020 bis Januar 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	1
1.1	Planungsanlass/Planungsziel	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2	Übergeordnete Vorgaben und Fachplanungen	2
2.1	Flächennutzungsplan	2
3	Erforderlichkeit der Planung	2
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	2
5	Verfahren	3
5.1	Verfahrensschritte	3
6	Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
6.1	Städtebauliche Situation	3
6.2	Verkehrliche Situation	4
6.3	Ver- und Entsorgungsleitungen	4
6.4	Energieversorgung	4
6.5	Fernmeldeeinrichtung und sonstige Infrastruktur	5
7	Inhalte des Bebauungsplanes	5
7.1	Städtebauliche Zielsetzung	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung	5
7.2.1	Höhe baulicher Anlagen	5
8	Ver- und Entsorgung	6
8.1	Schmutzwasser	6
8.2	Abfallbeseitigung	6
9	Brandschutz	6
10	Artenschutz	6
11	Hinweise	6

		Seite
11.1	Archäologische Bodendenkmalpflege	6
11.2	Altlasten / Kampfmittel	7
11.3	Bodenordnende Maßnahmen	7
11.4	Kosten	7
12	Rechtliche Grundlagen	8
Anlagen		9
Verfahrensvermerke		10

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lageplan - unmaßstäbliche Darstellung (Kartengrundlage LGLN)	1
Abb. 2: Luftbild vom Betrachtungsgebiet Bebauungsplan Nr. 309 „Zum Holze“ 1. Änd. (Luftbild Geoportal.de)	3

Fotoverzeichnis

Foto 1: Blickrichtung Osten in Richtung der Bestandsbebauung „Zum Holze“	4
Foto 2: Blickrichtung Norden auf die Baugrundstücke sowie die dahinterliegende landwirtschaftliche Fläche	4
Foto 3: Blickrichtung Süden auf die neue Verkehrserschließung des Baugebietes	4
Foto 4: Blickrichtung Westen auf das Bestandsgebäude sowie die neue Erschließungsanlage „Zum Holze“	4

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass/Planungsziel

Die Stadt Pattensen sieht die Notwendigkeit darin die Festsetzung zur maximalen Firsthöhe anzupassen und die der Traufhöhe entfallen zu lassen. Die Änderung wird darin begründet, dass die im Ursprungsbebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zu unverhältnismäßig starrer Reglementierung in einem dörflich geprägten Gebiet führt. Hierbei erwachsen zusätzliche Problemstellungen hinsichtlich des Geländeverlaufes, sodass Anschlüsse an Kanalisation und die Errichtung zeitgemäßer Wohngebäude schwierig umzusetzen sind. Durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 309 „Zum Holze“ liegt ein beplanter Innenbereich vor, sodass die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen ist. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 309 „Zum Holze“ beinhaltet somit die Streichung der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe sowie die moderate Erhöhung der maximalen Firsthöhe, sodass die Themen nachhaltige und zeitgemäße Haustypologien ortsbildentsprechend realisiert werden können.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das zuvor mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 309 „Zum Holze“ überplante Gebiet. Dieses befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Jeinsen. Es erstreckt sich im Norden einseitig und im westlichen Bereich beidseitig des Weges „Zum Holze“ bis einschließlich des Wirtschaftsweges im Westen. Im Norden grenzt die freie Feldmark an. Im Osten befindet sich eine vorhandene Siedlung. Die südliche Grenze wird durch die Kreisstraße 201 „Vardegötzer Straße“ gebildet, an die sich der historische Ortskern von Jeinsen anschließt.

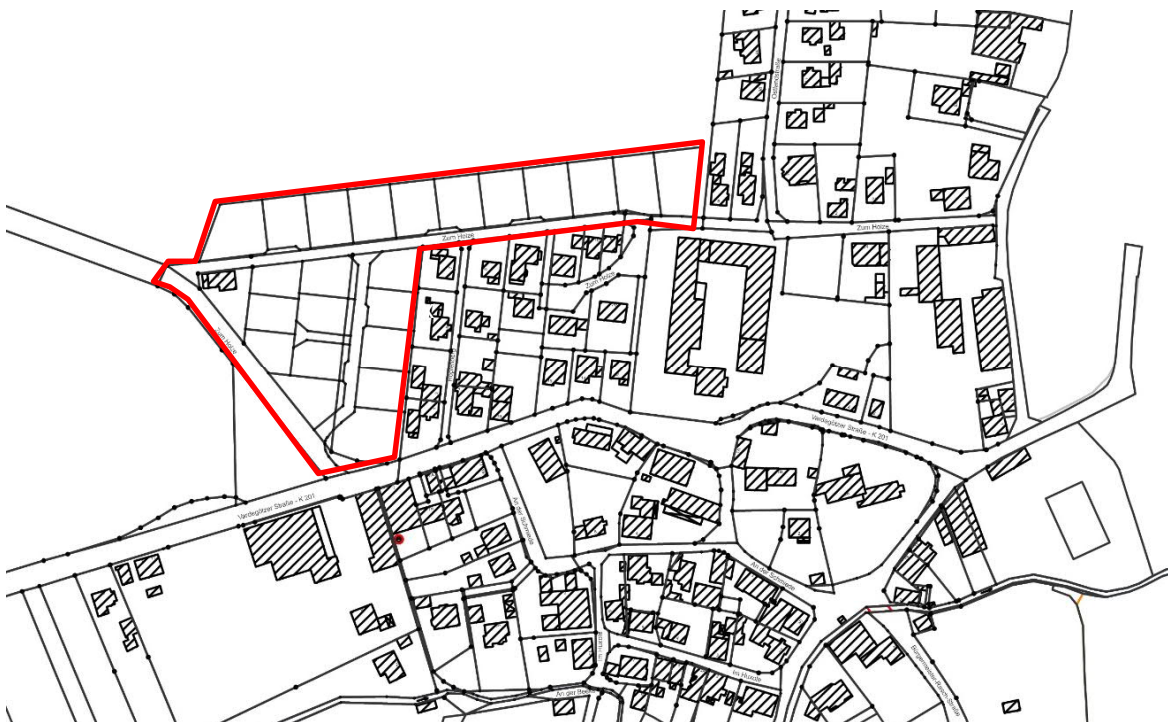


Abb. 1: Lageplan - unmaßstäbliche Darstellung (Kartengrundlage LGLN)

2 Übergeordnete Vorgaben und Fachplanungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen wird für den Bereich eine Wohnbaufläche dargestellt, sodass die bauliche Nutzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 309 „Zum Holze“ den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht.

3 Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt Pattensen beabsichtigt für die Ortschaft Jeinsen die baurechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung eines neuen Wohngebietes zu schaffen. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 309 „Zum Holze“ wird durch diese 1. Änderungen folglich angepasst, da sich die Erforderlichkeit darin begründet, dass die zuvor getroffenen Festsetzung zu einer unverhältnismäßigen Strenge geführt haben. Die Festsetzungen werden nur im Bereich der Festsetzungen geändert. Die Festsetzung zur Traufhöhe entfällt.

Die maximale Firsthöhe wird für das WA 1 von einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 7,50 m auf maximal 9,00 m verändern. Im WA 2 erfolgt eine Anpassung der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten maximal Firsthöhe von 9,00 m auf 10,50 m geändert.

Mit der Änderung/Streichung der Festsetzungen kann weiterhin eine ortsbildangepasste Höhenentwicklung sichergestellt werden. Gleichzeitig erfolgt eine Flexibilisierung für die Bauherrschaft, sodass eine moderne und zeitgemäße Wohnbebauung ermöglicht wird.

Die übrigen Festsetzungen bleiben wie im Ursprungsbebauungsplan Nr. 309 „Zum Holze“ erhalten.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 „Zum Holze“ 1. Änderung werden die Festsetzungen zur maximalen Firsthöhe in den entsprechenden allgemeinen Wohngebieten WA 1 von 7,50 m auf 9,00 m und im WA 2 von 9,00 m auf 10,50 m erhöht. Darüber hinaus entfällt die Festsetzung zur maximalen Traufhöhe, um die bauliche Entwicklung zu flexibilisieren. Alle Weiteren Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 309 „Zum Holze“ bleiben erhalten.

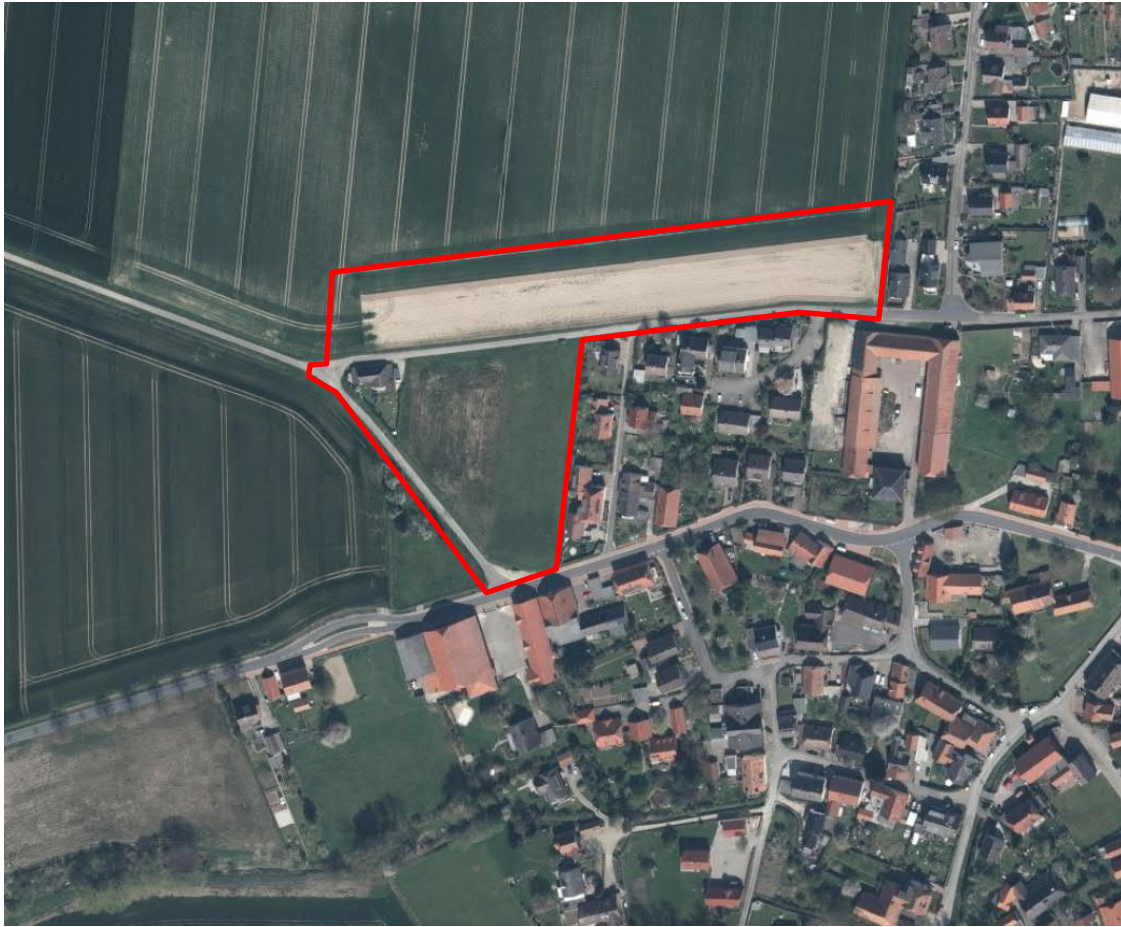


Abb. 2: Luftbild vom Betrachtungsgebiet Bebauungsplan Nr. 309 „Zum Holze“ 1. Änd. (Luftbild Geoportal.de)

5 Verfahren

5.1 Verfahrensschritte

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §§ 3 (1) und 4 (1) wird gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB verzichtet.

6 Städtebauliche Bestandsaufnahme

6.1 Städtebauliche Situation

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 309 „Zum Holze“ lediglich um die Änderung der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe handelt, ist die dörfliche und lockere freistehende Bebauung um das Bebauungsplangebiet herum weiterhin wie im Ursprungsbebauungsplan Nr. 309 „Zum Holze“ entsprechend.

Die Anpassung der maximalen Firsthöhe entspricht weiterhin dem Ortsbild und löst die Konflikte der zuvor sehr restriktiven Festsetzung. Weiterhin wird die Traufhöhenfestsetzung entfernt, sodass hier zusätzliche Möglichkeiten für zeitgemäße Gebäude hergestellt werden können.



Foto 1: Blickrichtung Osten in Richtung der Bestandsbebauung „Zum Holze“



Foto 2: Blickrichtung Norden auf die Baugrundstücke sowie die dahinterliegende landwirtschaftliche Fläche



Foto 3: Blickrichtung Süden auf die neue Verkehrserschließung des Baugebietes



Foto 4: Blickrichtung Westen auf das Bestandsgebäude sowie die neue Erschließungsanlage „Zum Holze“

6.2 Verkehrliche Situation

Die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Kreisstraße 201 zur B 3 in Richtung Hannover sowie über die Kreisstraße 202 zur B 6 und zur A 7.

6.3 Ver- und Entsorgungsleitungen

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Eigenbetrieb Wasserversorgung der Stadt Pattensen zuständig. Bei Baumpflanzungen im Bereich der Trinkwasserleitungen ist ein Sicherheitsabstand gemäß DVGW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen.

6.4 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas und elektrischer Energie erfolgt durch die E.ON Avacon AG. Bei Baumpflanzungen im Bereich der Gasleitungen ist ein Sicherheitsabstand gemäß dem Regelwerk

des Dt. Vereins des Gas- und Wasserfachs DVGW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen

6.5 Fernmeldeeinrichtung und sonstige Infrastruktur

Die Deutsche Telekom ist für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau, Baumaßnahmen sowie den anderen Leitungsträgern zuständig. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen ist der Technikeniederlassung so früh wie möglich vor Baubeginn anzuzeigen.

7 Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 309 „Zum Holze“ verfolgt das Ziel, die starren Festsetzungen der First- und Traufhöhe anzupassen, sodass hier eine flexible und gleichzeitig geordnete bauliche Entwicklung erfolgen kann. Die Änderung ist auf die Entfernung der Traufhöhenfestsetzung und die Änderung der maximalen Firsthöhenfestsetzung beschränkt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse und der Festsetzung der maximalen Firsthöhe geregelt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 309 „Zum Holze“ richtet sich auf die Festsetzung der maximal festgesetzten Traufhöhe, welche entfällt sowie auf die maximal festgesetzte Firsthöhe, welche im WA 1 auf 9,00 m und im WA 2 auf 10,50 m festgesetzt wird. Der Entfall der Traufhöhe begründet sich damit, dass diese eine starke Einschränkung in der Realisierung von zeitgemäßen Wohngebäuden ist, was unvorteilhafte Grundrissentwicklungen zur Folge hat. Diese Festsetzung ist ohne gestalterische Auswirkungen für die städtebauliche Umgebung durchzuführen. Zusätzlich wird durch den Entfall der Festsetzung das städtebauliche Bild in der näheren Umgebung nicht konterkariert, sodass hier verbesserte Grundvoraussetzungen für die künftige Bauherrschaft entstehen.

Die Festsetzung zur moderaten Änderung der maximalen Firsthöhe verfolgt ein ähnliches Prinzip. Die ursprünglichen Festsetzungen waren für die dörfliche Umgebung sehr streng gefasst und boten nur einen sehr geringen Spielraum zur baulichen Entwicklung an. Dieser Problematik soll mit Hilfe der moderaten Erhöhung der maximal zulässigen Firsthöhe von 10,50 begegnet werden, bei gleichzeitiger Wahrung des örtlichen Charakters.

Mit den geänderten Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass sich neu zu errichtende Gebäude in die bauliche Struktur und Höhenentwicklung der Umgebung einfügen und es im Rahmen der Nachverdichtung zu keinen unangemessenen Höhenentwicklungen kommt. Weiterhin kann gewährleistet werden, dass die Möglichkeiten für eine zukunftsorientierte Bebauung sichergestellt werden und somit eine nachhaltige Wohnbebauung entstehen kann.

Festsetzungen:

- Im gesamten Geltungsbereich dürfen die Firsthöhen die in der Planzeichnung dargestellten max. Höhen nicht überschreiten. Bezugsgrundlage für die Bemessung der Firsthöhe ist die

Höhe der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche - Oberkante Fahrbahn. Gemessen wird im rechten Winkel von der jeweiligen Gebäudemitte zum Fahrbahnrand. 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).

- Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre oder Antennen.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser kann über das örtliche Kanalnetz entsorgt werden. Die Zuständigkeit liegt bei der Stadt Pattensen.

8.2 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Hannover (aha). Die Abfall- und Wertstoffe werden an den Erschließungsstraßen zur Abholung bereitgestellt.

9 Brandschutz

Die Sicherung der Löschwasserversorgung wird durch die Stadt Pattensen gemäß den Vorgaben der Richtwerttabellen des Arbeitsblatts W 405 (1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.)) sichergestellt.

Die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr sind jederzeit gewährleistet.

10 Artenschutz

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 309 „Zum Holze“ beinhaltet lediglich die Streichung der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe sowie die moderate Erhöhung der maximalen Firsthöhe. Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Themenbereiche werden dadurch nicht berührt.

11 Hinweise

11.1 Archäologische Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Im unmittelbaren Umfeld sind archäologische Bodenfunde – hier insbesondere aus der Römischen Kaiserzeit und der frühen Völkerwanderungszeit – bekannt, die auf eine intensive Nutzung der Landschaft durch den Menschen vor allem im ersten nachchristlichen Jahrtausend verweisen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Fundstellen bis in das Plangebiet ausdehnen. Bei Baumaßnahmen ist daher dringend mit der Aufdeckung archäologischer Bodenfunde zu rechnen, bei denen es sich um Kulturdenkmale im Sinne von § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) handelt. Gegen die Planung bestehen aus Sicht der Denkmalbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, allerdings muss sichergestellt werden, dass archäologische Funde/Befunde im Plangebiet im Rahmen der weiteren Planung nicht undokumentiert zerstört werden.

Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher 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. Gemäß § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) wird dem Träger einer Baumaßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn mindestens 3 Wochen vorher schriftlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) anzuzeigen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann. Die Unterlassung der Anzeige 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 hingewiesen.

Ein entsprechender Hinweis wird auch in die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.

11.2 Altlasten / Kampfmittel

Hinweise auf Altlasten im Plangebiet und seiner näheren Umgebung liegen nicht vor. Gemäß Mitteilung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 15.12.2016 zeigen die Luftbilder für das Plangebiet keine Bombardierungen. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hannover zu verständigen

11.3 Bodenordnende Maßnahmen

Die Erschließung erfolgt durch einen Erschließungsträger (NLG). Es ist ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Pattensen abgeschlossen worden. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11.4 Kosten

Die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden durch die Kommune getragen. Sonstige Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes (z.B. bodenordnende Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

12 **Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017.
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2012: in der Fassung vom 8. Mai 2008 (Nds. GVBl. S. 132), zuletzt geändert und ergänzt am 24. Septmeber 2012; Änderung und Ergänzung in Kraft getreten am 03. Oktober 2012.
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2003, Landkreis Nienburg/Weser, Nienburg/Weser, in Kraft getreten 04. Juli 2003, derzeit in Neuauflistung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90): in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO): in der Fassung vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. Nr. 14/2014, ausgegeben am 29. Juli 2014). Zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG): vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert Art. 7 des Gesetzes vom 16. Dezember 2013 (Nds. GVBl. S. 307).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 30.6.2017 I 2193.
- NAGBNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Niedersachsen - vom 19. Februar 2010 (GVBl 2010 S. 104).
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert Art. 2 § 7 des Gesetzes v. 12. November 2015 (Nds. GVBl. Nr. 19/2015 S. 307)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135).

Anlagen

- Auszug Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen

Verfahrensvermerke

Die vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 309 „Zum Holze“ 1. Änderung, der sich aus der Planzeichnung nebst den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung zusammensetzt.

Der Entwurf zum Bebauungsplanes Nr. 309 „Zum Holze“ 1. Änderung und die Begründung dazu wurden von der Sweco GmbH ausgearbeitet.

Hannover, den 11.03.2021

(i.V. M. Brinschwitz)

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 309 "Zum Holze"

Auszug Planzeichnung

(unmaßstäbliche Verkleinerung)



Planzeichenerklärung Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



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)



nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig



offene Bauweise



Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Strassenverkehrsflächen



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünfläche
"Regenrückhaltebecken"



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)



Regenrückhaltebecken

8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

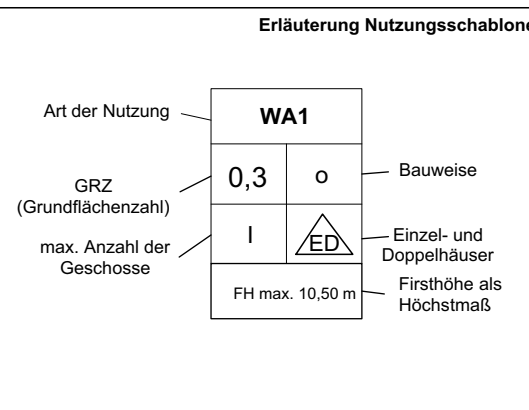


Abstandsbemaßung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Erläuterung Nutzungsschablone



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.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 309 "Zum Holze"

Textl. Festsetzungen

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 Laubbaum 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 "Ziegeunerwäldchen" 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 umgebrochen 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

Erdarbeiten 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 Erdarbeiten 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.