

Stadt Pattensen

Begründung zum Bebauungsplan Nr.406 "Hohes Holzfeld"

1. Allgemeines

1.1. Ziel des Bebauungsplanes

Die Stadt Pattensen stellt diesen Bebauungsplan auf, um Wohnbauflächen zu Deckung eines dringenden Wohnbedarfs zu schaffen. Das Aufstellungsverfahren soll durch Anwendung der Vorschriften nach dem Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) beschleunigt werden. Weiterhin sollen Flächen für eine Sportfreifläche, die sowohl von der Schule als auch von dem örtlichen Sportverein genutzt werden kann, für ein Vereinsheim und für ein dringend benötigtes Feuerwehrgebäude zur Verfügung gestellt werden.

1.2. Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im nordöstlichen Teil liegt die Grundschule von Hüpede mit einer Hausmeisterwohnung und einer Sporthalle, die auch von den Vereinen genutzt wird. Linden und ein Fahrradweg nach Oerie begrenzen das Plangebiet im Osten an der Oerier Straße.

Westlich und südlich schließen sich Freiflächen einer Gärtnerei und landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Der Friedhof von Oerie und ein Graben begrenzt das Plangebiet im Südosten. Zwischen dem Planbereich und der Straße Am Lindholze stehen I - II geschossige Wohngebäude. Auf dem Grundstück Am Lindholze Nr.17 wird ein Pavillion als Pizzeria genutzt. Standort eines Fuhrbetrieb ist das Grundstück am Lindholze Nr. 21.

1.3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die Bau- und Nutzungsstruktur von Hüpede ist weiterhin im Wandel. Nach Aufgabe von landwirtschaftlichen Betrieben hat sich der Charakter des Ortes zu einem ländlichen Wohnort gewandelt. Die Grundversorgung der öffentlichen und privaten Infrastruktur ist durch die erweiterungsfähige Grundschule mit Sporthalle, Feuerwehr, Kinderspielkreis Einzelhandelsgeschäften, Gasthäuser, Handwerksbetrieben und einer Bank gesichert. Die 7.

Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für das Plangebiet im westlichen Teil ein Mischgebiet (MI) nach § 1 (2) Nr.6 Baunutzungsverordnung 1993 (BauNVO) dar. Der südliche Bereich wird als Wohnbaufläche nach § 1 (1) Nr.1 BauNVO dargestellt. In den sich nordöstlich anschließenden Flächen wird eine Fläche für Gemeinbedarf nach § 5 (2) Nr.2 Baugesetzbuch 1993 (BauGB) mit den Kennzeichnungen "Schule, Sporthalle, Feuerwehr, Kindertagesstätte" dargestellt. Die südöstlich angrenzende Fläche wird als Grünfläche nach § 5 (2) Nr.5. BauGB mit den Kennzeichnungen "Sportplatz und Spielplatz" dargestellt.

1.4. Flächen für Natur und Landschaft

Für den Geltungsbereich bestehen keine Festsetzungen des Natur- und Landschaftschutzes, der Raumordnung oder des Wasserschutzes. Die landwirtschaftliche Fläche wird noch als Acker benutzt.

2. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan ist erforderlich, um die starke Nachfrage nach Baugrundstücken zu decken. Damit soll Hüpede als ländlicher Wohnstandort nicht nur erhalten, sondern auch strukturell durch die Verdichtung und Erweiterung der Ortslage gestärkt werden. Dadurch wird auch die Inanspruchnahme der Infrastruktureinrichtungen des Ortes erhöht und noch besser ausgenutzt. Weiterhin sollen Flächen für ein dringend benötigtes Feuerwehrgebäude zur Verfügung gestellt werden, da sich die Feuerwehr im Ortszentrum nicht mehr ausdehnen kann. Die jetzige Sportanlage an der Bennigser Straße kann ebenfalls nicht mehr erweitert werden. Damit die Sportanlagen den heutigen Ansprüchen genügen können, werden sie südlich der Schule zentralisiert und erweitert werden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Konzeption

Den getroffenen Festsetzungen liegt konzeptionell der als Anlage beigefügte Bebauungsplanentwurf zugrunde.

3.2. Art der Nutzung

3.2.1. Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet wird im mittleren Bereich - dem Flächennutzungsplan folgend - als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1993 festgesetzt. Damit kann dort dringend benötigtes Bauland für ca 40 Wohneinheiten (WE) in eingeschossigen Gebäuden entstehen.

3.2.2. Mischgebiet

Der westliche Bereich des Plangebietes wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der vorhandenen Nutzung durch eine Gärtnerei, deren LKW - Verkehr gemäß Baugenehmigung nur über den Westweg bzw. Südweg geführt wird.

3.3. Flächen für Gemeinbedarf

Als Ableitung aus den Flächennutzungsplan wird die Fläche der Schule, der Sporthalle, des zukünftigen Feuerwehrraumbaus und des zukünftigen Kindergartens als Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Die nicht überbaubare Fläche südlich der Schule und der Sporthalle kann z.B. als Schulgarten und für sportliche Aktivitäten genutzt werden.

3.4. Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird an der Straße Am Lindholze mit GRZ = 0,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt I und entspricht damit der vorhandenen Bebauung.

Für das südlich angrenzende WA - Gebiet und für den Kindergarten wird ebenfalls die GRZ = 0,4 und die Zahl der Vollgeschosse mit I festgesetzt. Der Dachgeschossausbau wird nach § 20 (3) BauNVO nicht angerechnet. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gesamtheit der Festsetzungen für das neue Bauland läßt genügend Freiraum für eine private Durchgrünung des Baugebietes entstehen. Das WA - Gebiet westlich der Schule wird zur Anpassung an den Bestand II - geschossig festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse für die Schule wird - wie das benachbarte WA - Gebiet - mit II festgesetzt. Damit kann die bis jetzt eingeschossige Schule aufgestockt und erweitert werden.

Die Zahl der Vollgeschosse für den zukünftigen Kindergarten, für die Sporthalle und das Vereinsheim (siehe 3.5.2.) wird in Anlehnung an die Maße für das neue Bauland mit I festgesetzt.

3.5. Verkehrsflächen

Gemäß dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen werden die Planstraßen A,B und C, letztere mit einer unselbstständigen Stichstraße, als öffentliche Verkehrsfläche nach § 9 (1) Nr.11 BauGB festgesetzt. Die Querschnittsmaße sind Mindestabmessungen. Abgesehen von den Teilstrecken der Planstraße A, die im vorhandenen Bauland verlaufen, wird für die versiegelten Verkehrsflächen zur Regelung des Wasserabflusses die Regenwasserversickerung gemäß § 9 (1) Nr.16 BauGB festgesetzt. Dies gilt nicht für den Wirtschaftsweg/Wanderweg, der einen wasserdurchlässigen Belag erhalten soll.

Ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wird an der Planstraße A - gegenüber der Schule - festgesetzt, da das Grundstück von der Straße Am Lindholze erschlossen wird.

3.6. Grünflächen

3.6.1. Öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung "Spielplatz"

Im Planbereich sind bei vollständiger Bebauung 9.486 qm Geschossfläche zulässig. Nach § 3 (2) des Nds.Spielplatzgesetzes sind somit mindestens 189 qm (= 2 %) nutzbare Spielfläche notwendig. Diese Fläche dient zugleich als räumlicher Abstand auch dem Schutz des angrenzenden Wohngebietes vor Lärm von den Sportanlagen.

Der mit einer Bruttofläche von 1.165 qm größer als für das Baugebiet erforderlich ausgewiesene Spielplatz soll auch der Bedarfsdeckung für den nördlich anschließenden Ortsbereich dienen, da dort bisher eine Unterversorgung bestand.

3.6.2. Öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung "Sportplatz"

Da in Hüpede keine ausreichenden und dauerhaften Sportanlagen sowohl für den Schulsport als auch den Vereinssport zur Verfügung stehen, wird südlich der Sporthalle eine öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung "Sportplatz" nach § 9 (1) Nr.15 BauGB festgesetzt. In dieser Fläche kann ein Spielfeld von 70 x 100 m Größe angelegt werden.

Für den Bau eines Vereinsheimes wird innerhalb der Grünfläche ein überbaubarer Bereich festgesetzt, der nur zweckgebunden genutzt werden darf.

Nach § 2 der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 18.7.1991 (SportanlagenlärmschutzVO - 18.BImSchV) "sind Sportanlagen so zu errichten und zu betreiben, daß die in den (2) - (4) genannten Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden". § 2 (2) SportanlagenlärmschutzVO - 18.BImSchG setzt für ein WA - Gebiet folgende Immissionsrichtwerte fest:

tags außerhalb der Ruhezeiten	55 dB(A)
tags innerhalb der Ruhezeiten	50 dB(A)
nachts	40 dB(A).

Die Entfernung vom Rand des Sportplatzes zum WA - Gebiet beträgt min. 60 m. Die Sportanlage soll nur von der Schule oder dem örtlichen Sportverein von Hüpede genutzt werden. Der zu erwartende Lärm des Spielbetriebes und der Zuschauer wird die Immissionsschutzwerte nicht überschreiten. Die Erschließung der Sportanlagen erfolgt über die Oerier Straße. Dadurch werden Belästigungen durch den an- und abfahrenden KFZ - Verkehr für das Wohngebiet ausgeschlossen.

3.6.3. Private gärtnerisch genutzte Flächen

Zwischen dem Sportplatz und dem Oerier Friedhof wird eine private Grünfläche nach § 9 (1) Nr.15 BauGB festgesetzt, um den Friedhof optisch und räumlich von dem Sportbetrieb abzuschirmen. Sie soll gärtnerisch und als Streuobstwiese genutzt werden.

Die zwischen der Gärtnerei und dem WA - Gebiet liegende private Grünfläche wird als Gartenfläche von der Gärtnerei genutzt.

Eine weitere private Grünfläche wird an der Planstraße A - gegenüber der Schule - festgesetzt. Dies entspricht dem Wunsch des Eigentümers.

3.7. Maßnahmen für die Oberflächenentwässerung

Die Stadt Pattensen hat das Gutachten "Zur Ermittlung von Bodenkennwerten in Hüpede, Bebauungsplan 406 "Hohes Holzfeld" (Juli 1995)" von einem Fachbüro erarbeiten lassen, um zu prüfen, ob das anfallende Niederschlagswasser weitestgehend an Ort und Stelle versickert werden kann. Das Gutachten hat ergeben, daß im Bereich der Meßpunkte (südwestlicher Bereich des Pflanzstreifens, westlich des Kindergartens und im mittleren Planbereich) eine vollkommen dezentrale, unvernetzte Versickerung möglich ist. Für die öffentlichen Verkehrsflächen, soweit sie versiegelt werden, soll daher die Oberflächenentwässerung über Versickerungsflächen (straßenbegleitende Mulden und abseitige Versickerungsflächen) erfolgen. Auf diese Weise kann das Oberflächenwasser wieder dem Grundwasser zugeführt werden. Die Versickerungsflächen sind zugleich Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr.20 BauGB.

Nur die nördlichen Abschnitte der Planstraße A werden an den Regenwasserkanal der Straße Im Lindholze angeschlossen. Es handelt sich hierbei um bereits vorhandene Erschließungsbereiche, für die eine neue Regenwasserversickerung nicht erforderlich ist.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll ebenfalls durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Baugrundstücken versickert werden. Durch diese textliche Festsetzung soll das Regenwasser sofort wieder dem Grundwasser zugeführt werden .

3.8. Flächen zum Anpflanzen von standortheimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zum Bepflanzen mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden nach § 9(1) Nr. 25a BauGB am südlichen Baugebietsrand festgesetzt, um das Plangebiet in die angrenzende Landschaft einzubinden. Die gleiche Funktion hat das Wegebegleitgrün des Wanderweges, der entlang der Außenränder des Sportplatzes und der privaten Grünfläche verläuft.

4. Eingriffsregelung nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bereitet ein Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft vor, so ist nach § 8 a (BNatSchG) im Rahmen der baurechtlichen Abwägung zu entscheiden, ob und in welchem Umfang im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzusetzen sind. Für den Bebauungsplan Nr. 406 "Hohes Holzfeld" bedeutet dieses:

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 7 NNatG "Veränderungen der Gestalt oder Nutzungen von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen". Der Bebauungsplan Nr. 406 bereitet einen Eingriff in diesem Sinne vor. Dieser Eingriff besteht im wesentlichen darin, daß durch die mögliche Bebauung - einschließlich der Versiegelung durch Straßen - eine Fläche von insgesamt 19.934 qm versiegelt und damit auf Dauer der natürlichen Nutzung entzogen wird.

Das ergibt sich aus folgendem:

Flächen für neue Baugebiete (GRZ = 0,4)	9.486,0 qm
Versiegelung der Baugrundstücke (50 %)	4.743,0 qm
Verkehrsflächen	6.863,0 qm
abzüglich der Versickerungsflächen	<u>- 1.158,0 qm</u>
	19.934,0 qm

Die Flächen werden z.Z. allerdings als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Für das Gebiet liegen keine Festsetzungen nach dem Naturschutzrecht vor. Es ist nicht erkennbar, daß das Gebiet eine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft hat. Auf die Erarbeitung von Landschafts- und Grünordnungsplänen kann daher verzichtet werden.

4.1. Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen

Für den Eingriff in Natur und Landschaft werden im Rahmen der baurechtlichen Abwägung folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

4.1.1. Pflanzschutzflächen

Die nach § 9(1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzschutzstreifen entlang des neuen Ortsrandes und des Kinderspielplatzes, das Wegebegleitgrün des Wirtschafts-/Wanderweges sowie die Grenzbepflanzungen des Sportplatzes und der benachbarten privaten Grünfläche haben neben ihrer gestaltenden Funktion auch die Aufgabe, zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs beizutragen.

4.1.2. Pflanzgebot auf Baugrundstücken nach § 9(1) Nr. 25a BauGB

Für die Baugrundstücke wird einheitlich festgesetzt, daß je 400 qm Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Somit müssen 59 Laubbäume auf privaten Baugrundstücken gepflanzt werden.

4.1.3. Spielplatz als Ausgleichsfläche

Der erforderliche Spielplatz an der Planstraße A wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und soll mit standortheimischen Laubgehölzen bepflanzt werden. Die Platzbepflanzung dient auch dem naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich. Eine Versiegelung des Platzes ist nicht vorgesehen.

4.1.4 Ökologisch angelegte Versickerungsflächen für Oberflächenwasser

Die Versickerungsmulden innerhalb der Verkehrsflächen sowie die gemeinschaftliche Versickerungsfläche von Baugrundstücken inmitten des Plangebietes haben durch ihre naturnahe Gestaltung einen hohen Stellenwert für den naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich.

Die Versickerung des Oberflächenwassers fördert die Grundwasserneubildungsrate.

4.1.5. Bilanz

Bei einer Bebauung des Plangebietes wird durch folgende Maßnahmen der Eingriff ökologisch ausgeglichen:

2.316 qm Pflanzschutstreifen (einschl. Begleitgrün des Wanderweges und der Erschl.-Straßen)

59 Laubbäume auf den Baugrundstücken (10 qm Grundfläche/Baum)

1.165 qm Spielplatz

782 qm ökologisch angelegte Versickerungsfläche für Oberflächenwasser

Es werden somit 4.263 qm intensiv genutzte Ackerfläche ökologisch bei einer Gesamtfläche von 68.874 qm aufgewertet (= 6,2 %). Außerdem werden mindestens 59 Laubbäume mit einer Grundfläche von 590 qm gepflanzt (= 0,9 %). Die Bepflanzung der Hausgärten, der Sportanlage und der Kleingärten kann ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme für die Inanspruchnahme eines intensiv genutzten Ackers angesehen werden, da nach aller Erfahrung derartige Flächen - anders als in den 60er und 70er - Jahren mit überwiegend standortgerechten Pflanzen bepflanzt werden. Neue Bilanzierungsverfahren, die für die Bauleitplanung aber nicht verbindlich sind (Urteil OVG NW vom 28.6.1995 Az. 7 a D 44/94.NE), lassen die Bewertung von Hausgärten zu Recht mit dem Faktor 2 zu (Acker = Faktor 1). Im Rahmen der für den Ausgleich nach § 8 a (1) BNatSchG maßgeblichen Abwägung nach § 1 (6) BauGB hat die Stadt damit die Belange von Natur und Landschaft sachgerecht abgewogen.

Im übrigen wird durch eine örtliche Bauvorschrift nach den §§ 56, 97, 98 Nds.Bauordnung (NBauO) gewährleistet, daß sich das Baugebiet durch ortstypische Bauformen und -materialien in die Landschaft einfügt.

5. Verkürzung des Verfahrens nach dem BauGB - MaßnahmenG

Der Gesetzgeber bietet den Städten und Gemeinden bis zum 31.12.1997 nach § 2 (1) BauGB - MaßnahmenG die Möglichkeit das Planverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB abzukürzen, falls die Aufstellung des Bebauungsplanes der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs dient. Diese Vorschriften sollen zur Anwendung kommen, da in der Stadt Pattensen gegenwärtig ein dringender Wohnbedarf nach § 2 (1) BauGB - MaßnahmenG i.V.m. § 1 (1) BauGB - MaßnahmenG besteht. Grundlage dieser Aussage ist die LBS - Studie "Baulandausweis zwischen Trägheit und Übereifer" (LBS - Schriftenreihe Bd.16, September 1993, S.32), daß im Landkreis Hannover nur 25 - 35 % des bis zum Jahr 2000 benötigten Wohnbaulandes zur Verfügung stehen. Daher ist die Stadt Pattensen berechtigt, den Bebauungsplan Nr.406 "Hohes Holzfeld" nach den Vorschriften des BauGB -MaßnahmenG aufzustellen, damit kurzfristig Wohnbauland für 130 Personen angeboten werden kann.

Von den folgenden Möglichkeiten für die Beschleunigung des Aufstellungsverfahrens wird nach § 2 BauGB - MaßnahmenG 1993 Gebrauch gemacht:

- der Verzicht auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB (§ 2 Abs.2 BauGB - MaßnahmenG), die im Rahmen der Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt wird,
- die Einführung einer einmonatigen Beteiligungsfrist für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB (§ 2 (4) BauGB - MaßnahmenG).

6. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße Am Lindholze, der Oerier Straße und die Planstraßen A, B und C erschlossen. Der Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Pattensen ist gewährleistet. Die Wasserversorgung wird durch die Stadt Pattensen gesichert. Das Regenwasser wird größtenteils versickert. Die Müllabfuhr ist durch den Landkreis sichergestellt.

7. Örtliche Bauvorschrift

Um die Gebäude dem historisch gewachsenen, dörflich geprägten Ortskern von Hüpede anzupassen und die Gestaltung des Ortsrandes aufzubessern, wird eine Örtliche Bauvorschrift nach § 56 Nds.Bauordnung (NBauO) zu erlassen.

7.1. Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Gebiet liegt südlich der Bebauung der Straße Im Lindholze am südlichen Ortsrand des Stadtteiles Hüpede. Südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Planungsgebiet an. An der Straße Im Lindholze stehen weiß verputzte oder mit Klinker verkleidete Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken. Treibhäuser einer Gärtnerei befinden sich im westlichen Planbereich. Eine Schule mit Sporthalle, die flach geneigte Dächer haben, steht im östlichen Planbereich.

7.2. Erforderlichkeit der Örtlichen Bauvorschrift

Da im Ortskern des Stadtteiles Hüpede nicht mehr genügend Baugrundstücke für Wohnbauten zur Verfügung stehen, bewegen sich die Siedlungstendenzen zu den freien Flächen am Ortsrand. Durch die Lage am Ortsrand als Siedlungsabschluß bedingt, ist es erforderlich geworden, die vorhandenen gewachsenen Bauformen- und -farben aufzugreifen, um das Baugebiet der Umgebung anzupassen oder zu verbessern. Die Einbindung in die Siedlungsstruktur hat eine besondere Bedeutung für das Ansehen einer Gemeinde. Die Vielfalt der Gestaltungsformen und -farben der dörflich geprägten Umgebung und die Art der Einfriedungen stellen sich als harmonische Einheit dar.

Im Rahmen der Bauleitplanung läßt sich die Gestaltung von Baugebieten kaum kontrollieren. Eine große Anzahl von Baugebieten sind "Zeugen" dieser negativen Entwicklung. Die Bauherren können daher durch das Ausfüllen des Satzungsrahmens und die eigene Kreativität die individuell gestalteten Gebäude im Sinne einer positiven Baupflege zu einer attraktiven Umwelt zusammenfügen.

7.3. Inhalt der Örtlichen Bauvorschrift

Die Vorschrift will die städtebauliche Gestaltung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 406 "Hohes Holzfeld" regeln, indem sie die vorherrschenden Gestaltungselemente der bestehenden Umgebung aufnimmt und langfristig sichert.

Im einzelnen werden die vorhandenen, ortsbildprägenden Gestaltungselemente in Bezug auf

- Sockelhöhen
 - Dachformen
 - Dachneigungen
 - Dacheindeckungen (Farben und Materialien)
- festgeschrieben:

7.3.1 zu § 2

Da sich Gebäude mit hohem Sockel negativ auf das Ortsbild auswirken können, wird eine Sockelhöhe von 0,8 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie - festgesetzt.

7.3.2. zu § 3

Diese Bestimmung hat im wesentlichen die Aufgabe, Flachdächer, Pultdächer und sonstige nicht für den Stadtteil Hüpede typischen Dachformen auszuschließen. Die Dachneigung von 30° - 45° entspricht den vorherrschenden Dachformen in Hüpede. Entsprechendes gilt für die Farben und das Material der Dächer. Weitere Ausnahmen ergeben sich aus § 3(1) für die dort genannten untergeordneten Bauteile i.S.v. § 7b NBauO, Dachaufbauten, Wintergärten, Garagen i.S.v. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO.

8. Städtebauliche Werte

Allgemeines Wohngebiet	= 23.717 qm = 34,4 %
Mischgebiet	= 7.109 qm = 10,3 %
Fläche für Gemeinbedarf	= 8.129 qm = 11,8 %
öffentliche Verkehrsflächen	= 6.863 qm = 10,0 %
(davon Versickerungsflächen = 1.158 qm)	
Wirtschaftsweg/Wanderweg mit Begleitgrün	= 1.568 qm = 2,3 %
ökologisch ausgebauten Flächen für die Abwasserbeseitigung	= 782 qm = 1,1 %
Öffentliche Grünfläche "Sportplatz"	= 10.333 qm = 15,0 %
Öffentliche Grünfläche Spielplatz	= 1.165 qm = 1,7 %
Private Grünfläche	= 9.208 qm = 13,4 %

68.874 qm = 100 %

9. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Die Stadt Pattensen hat den Erwerb des zukünftigen Baulandes vorbereitet, um es in einer Aktion "Kommunales Bauland" vollerschlossen an Einzelbewerber, vorzugsweise an Pattenser Bürger, wieder zu veräußern. Dadurch entfallen bodenordnende Maßnahmen zur Bildung von Baugrundstücken und die Erhebung von Beiträgen für Erschließungsmaßnahmen nach dem BauGB und dem NKAG.

Der Zeitraum für die Durchführung des Planbereiches südlich der Sporthalle, Anlegung des Sportplatzes und der privaten Grünfläche, ist aufgrund der gegenwärtigen Finanzlage der Stadt noch nicht greifbar. Eine Kostenschätzung, auch grober Art, unterbleibt deshalb.

10. Soziale Verhältnisse

Die im Geltungsbereich vorgesehenen planerischen Maßnahmen greifen nicht in persönliche Lebensumstände der im Plangebiet Wohnenden ein.

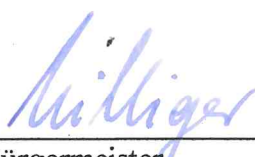
11. Altlasten

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand sind im Geltungsbereich Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nicht bekannt.

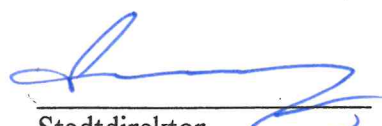
12. Bodendenkmalpflege

Es ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Die Maßnahmenträger sind deshalb verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten zwei Wochen vorher schriftlich beim Nds. Landesverwaltungsamt - Institut für Baudenkmalpflege -, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover, anzuzeigen. Die Unterlassung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.

Pattensen, den 19.12.1995


Bürgermeister




Stadtdirektor

Die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

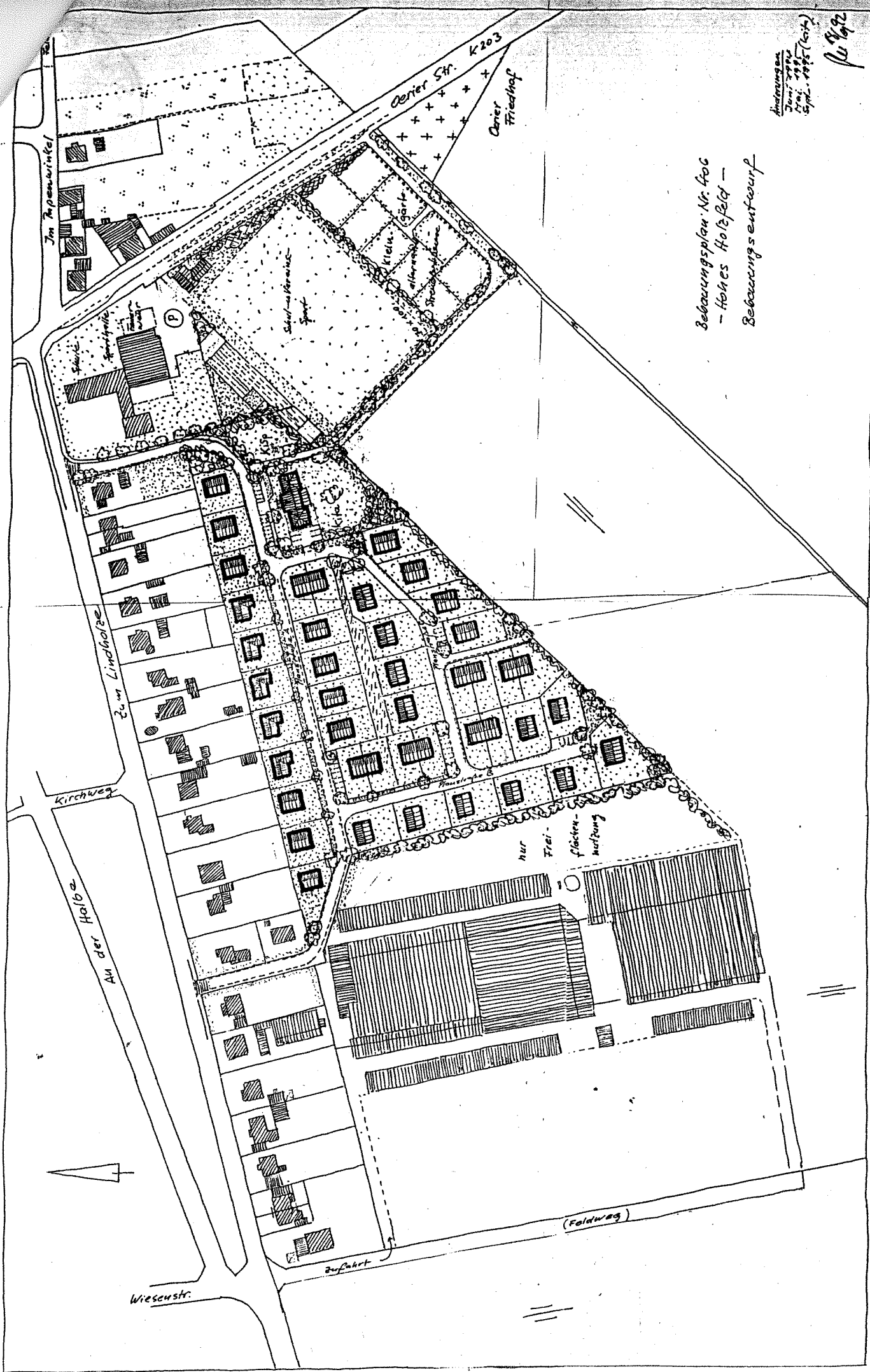
Pattensen, den

DS

Anlage: Bebauungsentwurf

Änderungen
 Juni 1931
 Juli 1931
 Sept. 1931 (letzt)
 für 1932

Bebauungsplan Nr. 406
 - Hohes Holzfeld -
 Bebauungsentwurf



Zum Papenwinkel

Zum Lindholz

Kirchweg

An der Halbe

Wiesenstr.

Dörfer Str. K 203

Dörfer Friedhof

kleine Gärten

allgemeine Freizeitanlage

nur Freiflächenbebauung

(Feldweg)

Zufahrt