

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Gemarkung Pattensen, Flur 2 und 7. Stand: Oktober 2004

Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5).

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 140 "Steintoranger" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im August 2005

gez. Geffers

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 12.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 140 "Steintoranger" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen und den Aufstellungsbeschluss in seiner Sitzung am 30.09.2004 geändert. Der Aufstellungsbeschluss und die Änderung sind gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 30.06.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 140 "Steintoranger" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 140 "Steintoranger" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Dienstag, den 16. August 2005 bis einschließlich Freitag, den 16. September 2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat den Bebauungsplan Nr. 140 "Steintoranger" mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.10.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 140 "Steintoranger" mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 140 "Steintoranger" mit örtlicher Bauvorschrift bedarf daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Pattensen, den 05.10.2005

Der Bürgermeister

gez. Griebé

Siegel

Inkrafttreten

Die Stadt Pattensen hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06. Oktober 2005 im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 140 "Steintoranger" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 140 "Steintoranger" mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 06. Oktober 2005 rechtsverbindlich geworden.

Pattensen, den 10. Oktober 2005

Der Bürgermeister

gez. Griebé

Siegel

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 140 "Steintoranger" mit örtlicher Bauvorschrift ist eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den _____

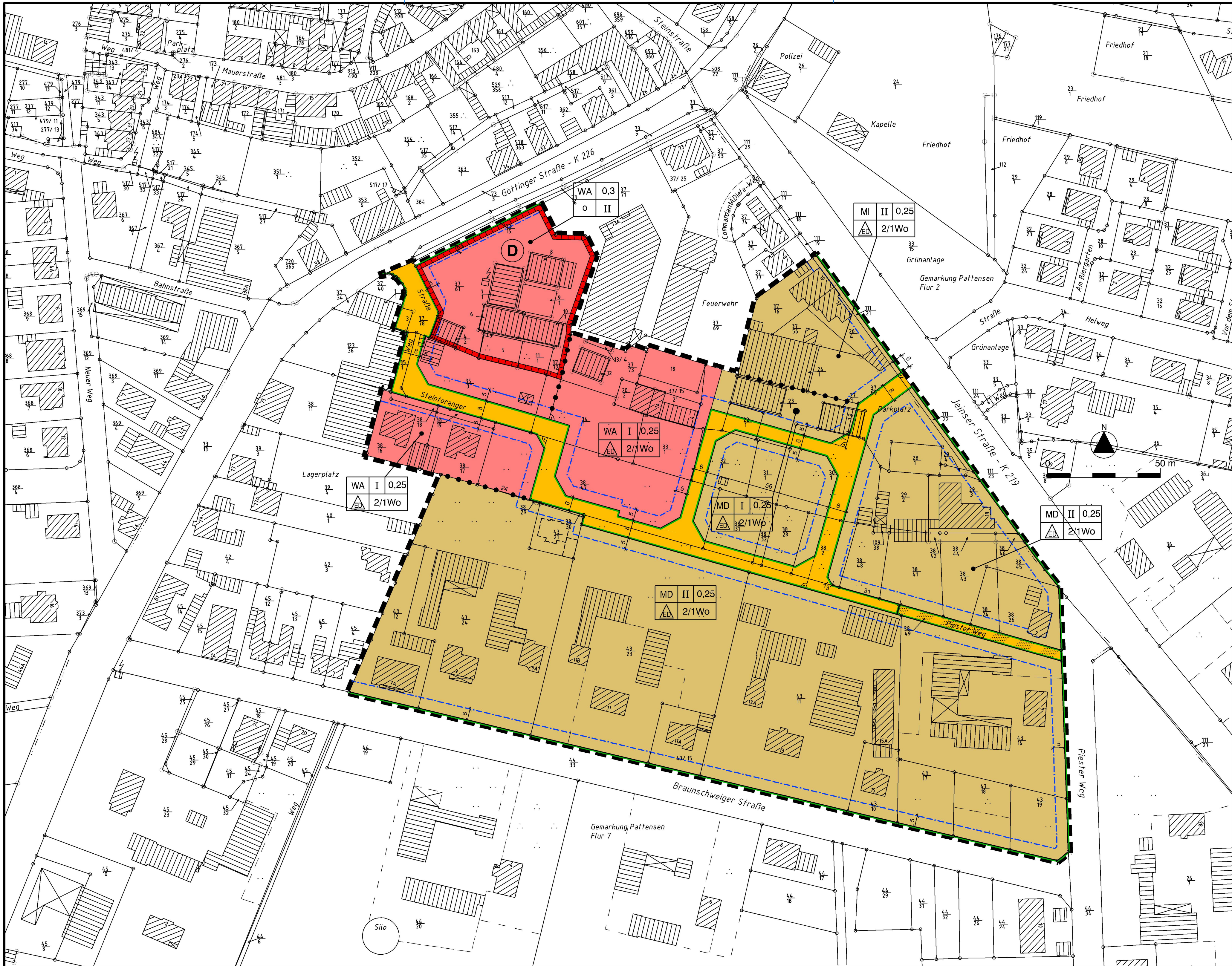
Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 140 "Steintoranger" mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Pattensen mit der Urschrift wird beglaubigt.

Pattensen, den _____

Der Bürgermeister



Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Gemarkung Pattensen, Stand Oktober 2004

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1 Höhenlage der Gebäude

- Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,80 m über der Bezugshöhe liegen.
- Bezugshöhe ist die Achse der Baustraße in dem Abschnitt, der das Grundstück erschließt, plus 0,15 m.

§ 2 Dächer

- Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleich geneigte Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zulässig. Das gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten und gewerblich oder landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftsgebäude. Mansarddächer sind nicht zulässig.
- Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton in den Farbtönen rot bis rotbraun zulässig. Das gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Vordächer und Wintergärten sowie bei Verwendung von Solarelementen und Dachflächenfenstern und bei begrünten Dächern.
- Abweichend von Absatz 1 können Dächer mit einer geringeren Dachneigung zugelassen werden, wenn sie intensiv oder extensiv begrünt werden.

§ 3 Versickerung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß §§ 69 und 69a NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
- Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 Abs. 5 NBauO.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- Als Wohngebäude gilt bei einem Doppelhaus die sog. „Doppelhaushälfte“.
- Durch die Festsetzung „2/1Wo“ der Planzeichnung werden in einem Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zugelassen. In einer „Doppelhaushälfte“ wird nur eine Wohnung zugelassen.
- Bei der Nutzungsänderung von Gebäuden, die beim Inkrafttreten des Bebauungsplans vorhanden waren, sind abweichend von der Planzeichnung in einem Wohngebäude mehr als zwei Wohnungen zulässig, wenn die Grundstücksfläche je Wohnung mindestens 400 m² beträgt.

§ 2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen im Sinne des § 12 BauNVO einschließlich überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und nächstgelegenen Baugrenze (Vorgartenbereich) nicht zulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie beim Inkrafttreten des Bebauungsplans rechtmäßig vorhanden waren.

HINWEIS

Bei den Grundstücken Jeinser Straße 18 und Göttinger Straße 74 handelt es sich um alllastenverdächtige Flächen gemäß § 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes. Im Baugenehmigungsverfahren für Vorhaben auf diesen Flächen ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818), auf Grund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.d.F. der Neubekanntmachung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2005 (Nds. GVBl. S. 208), und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.2005 (Nds. GVBl. S. 110), hat der Rat der Stadt Pattensen diesen **Bebauungsplan Nr. 140 "Steintoranger" mit örtlicher Bauvorschrift**, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Pattensen, den 05.10.2005

Siegel
gez. Griebé
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan Nr. 140 "Steintoranger" mit örtlicher Bauvorschrift gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA

Dorfgebiet MD, Mischgebiet MI

2/1Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,25 Grundflächenzahl (GRZ)

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

o offene Bauweise

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

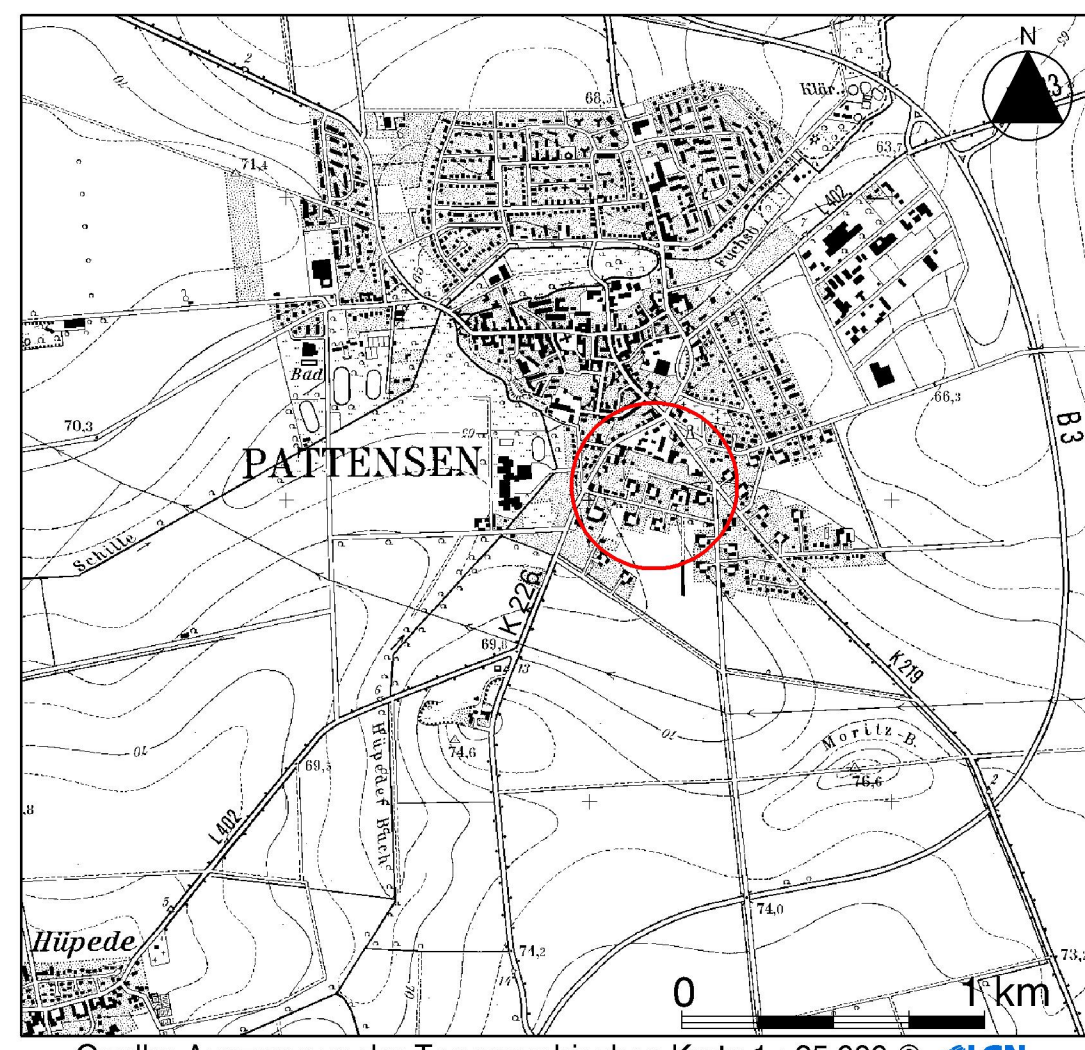
Gruppe baulicher Anlagen (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen, gem. § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz

Stadt Pattensen Region Hannover

Bebauungsplan Nr. 140 "Steintoranger" mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 1.000

Satzung - beglaubigte Abschrift -



Bearbeitung:

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
Tel (05 11) 44 92 89
Fax (05 11) 45 34 40
Internet: www.geffers-planung.de
E-Mail: geffers@geffers-planung.de

Diplom-Volkswirt
Eike Geffers
Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung