

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes  
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bau-  
gesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98  
der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40  
der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat  
der Stadt Pattensen diesen Bebauungsplan Nr. 308,  
bestehend aus der Planzeichnung und den neben-  
stehenden textlichen Festsetzungen sowie den  
nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über  
die Gestaltung, als Satzung beschlossen :

Pattensen, den 12.06.1997.....

Bürgermeister (Siegel) Stadtdirektor



Planunterlage

Kartengrundlage: 5:1000  
Liegenschaftskarte: 5:1000  
Gemarkung: Jeinsen Flur: 7, 16 u. 19 Maßstab: 1/1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewer-  
bliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieder-  
sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes  
vom 2.7.1985 Nds. GVBl. S. 187, geändert durch  
Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl.  
S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des  
Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich  
bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege  
und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.06.1997).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und  
der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen  
in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den 18.07.1997  
(Unterschrift)



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde  
ausgearbeitet von:

Niedersächsische Landgesellschaft mbH  
Arndtstraße 19  
30167 Hannover  
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in  
seiner Sitzung am 27.02.1997 dem Entwurf des  
Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und  
seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden  
am 03.03.1997 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Be-  
gründung haben vom 13.03.1997 bis 27.03.1997  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-  
MaßnahmenG öffentlich ausgelegen.

Pattensen, den 12.06.1997.....

Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach  
Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß  
§ 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.05.1997  
als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung  
beschlossen.

Pattensen, den 12.06.1997.....

Stadtdirektor

Anzeige

Einer Anzeige gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 des  
BauGB bedurfte es gemäß § 2 Abs. 6 des Maßnah-  
menGesetzes zum BauGB in der Fassung vom  
28. April 1993 (BGBl. I S. 622 ff) nicht.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB  
am 26.06.1997 im Amtsblatt für den Landkreis  
Hannover Nr. 26 bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 26.06.1997  
rechtsverbindlich geworden.

Pattensen, den 29.07.1997.....

Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des  
Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens-  
oder Formvorschriften beim Zustandekommen des  
Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den 20.09.1999.....

Bürgermeister

PLANZEICHEN (Planz VO '90 )

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0.3 Grundflächenzahl als Höchstgrenze  
(§ 19 BauNVO)  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 20 BauNVO)

3. Bauweise

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
(§ 22 (2) BauNVO)

Baugrenze  
(§ 23 (3) BauNVO)

Stellung der baulichen Anlage - Hauptbaukörper

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien  
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche mit Versickerungsmulden  
(§ 9 (1) 11 BauGB)

5. Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung  
(§ 5 (2) 4, § 9 (1) 12, 14 und 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Hebeanlage Gasregelanlage

6. Grünflächen/Wasserflächen

Grünfläche  
(§ 9 (1) 15 BauGB) Wasserfläche zur Regelung des Wasserabflusses  
(§ 9 (1) 16 BauGB)

ö/pr öffentlich/privat

Zweckbestimmung:  
Spielplatz Parkanlage mit Verbindungsweg  
Kleingärten Mehrzweckplatz  
(Parken für Naherholung und Festplatz)

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur  
Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Anpflanzen von Einzelbäumen  
(§ 9 (1) 25 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

GSt Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze  
für Kleingärten  
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger  
zu belastenden Flächen  
(§ 9 (1) 21 und 6 BauGB)

OKF - EG min. Festsetzung der Höhen des fertig ausgebauten  
Erdschößfußbodens als Mindesthöhe (m. ü. N.N.)  
(§ 9 (2) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
(§ 1 (4) BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme  
(§ 9 (6) BauGB)

Gewässer II. Ordnung (Gestorfer Beeke)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
(§ 1 (4) BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme  
(§ 9 (6) BauGB)

Gewässer II. Ordnung (Gestorfer Beeke)

Gewässer II. Ordnung (Gestorfer Beeke)

Gewässer II. Ordnung (Gestorfer Beeke)

Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die gemäß  
§ 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig und  
somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Die Mindesthöhe für die Oberkante des fertigen Erdschößfußbodens muß  
64,5 m ü. N.N. betragen. Sie darf maximal 0,60 m über dem Niveau der  
erschließenden Straßenverkehrsfläche, mittig vor dem Grundstück, liegen.

1.3 Die Firsthöhe aller Hauptbaukörper beträgt maximal 9,80 m über dem Niveau  
der erschließenden Straßenverkehrsfläche, mittig vor dem Grundstück.

2. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.1 Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind Wege und sonstige  
befestigte Flächen nur als wassergebundene Decken oder Schotterterrassen zulässig.

2.2 Nicht überdachte Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO sowie Parkplätze auf öffentlichen  
Verkehrsflächen sind so anzulegen, daß eine Versickerung von Oberflächenwasser  
(Regenwasser) gewährleistet ist. Ein Anteil voll versickerungsfähiger Fläche  
(Pflasterfugen) muß zumindest 20% betragen.

2.3 Grundstücksgaragenzufahrten bzw. Zuwege dürfen nur in einer Breite von maximal  
3 m befestigt werden, wobei bodenversiegelnde Ausfertigungen unzulässig sind.

2.4 Das in den WA-Gebieten anfallende Dachflächenwasser ist zur Brauchwassernutzung  
zu verwenden oder auf den Grundstücken dauerhaft zu versickern.

3. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.1 Auf allen Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen ist eine flächendeckende Eingrünung mit standorttheimischen  
Laubgehölzen entsprechend der Pflanzliste vorzunehmen, zu pflegen und  
dauerhaft zu erhalten.

3.2 In den WA-Gebieten ist je vollendete 250 qm Grundstücksfläche mindestens  
ein großkroniger, standorttheimischer Laubbaum als Hochstamm entsprechend  
der Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.3 In den Kleingärten ist je vollendete 200 qm Grundstücksfläche mindestens  
ein großkroniger, standorttheimischer Obstbaum als Hochstamm anzupflanzen,  
zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.4 Die bachebegleitenden Pflanzstreifen (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) ist mit einem Gefälle von  
mindestens 15% zum Bach hin herzustellen.

4. In den Kleingärten sind nur Lauben als zweckgebundene bauliche Anlagen  
i.S.v. § 3 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes mit einer Firsthöhe von  
4,5 m und einer maximalen Grundfläche einschließlich Freisitz von 20 qm  
zulässig. Gegenüber den Grenzen der Baugebiete müssen Lauben einen  
Abstand von 10 m, gegenüber allen sonstigen Grenzen 1 m Abstand einhalten.

Örtliche Bauvorschrift

gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

1. Die örtliche Bauvorschrift gilt nicht für die Flurstücke 41/2, 124/28  
124/29, 132/6, 132/9 und 124/31.

2. Die Dachneigungen der Hauptbaukörper werden auf 30 ° bis 48 ° begrenzt.

3. Die Dachflächen sind in den natürlichen Farbönen "rot" bis "rotbraun"  
entsprechend des RAL-Farbregisters herzustellen:  
RAL- 2001, 2002, 3000 - 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012

4. Alle Garagen und Nebenanlagen i.S. der §§ 12 und 14 BauNVO sind mit  
Flachdach oder in gleicher Dachneigung wie der Hauptbaukörper zu errichten.

5. Alle Flachdächer sind extensiv zu begrünen bzw. als Grasdächer auszubilden.  
Wahlweise sind die Außenwände der Garagen und Nebenanlagen auf eigenem  
Grundstück durch Kletter- oder Rankgewächse zu begrünen.

Hinweis

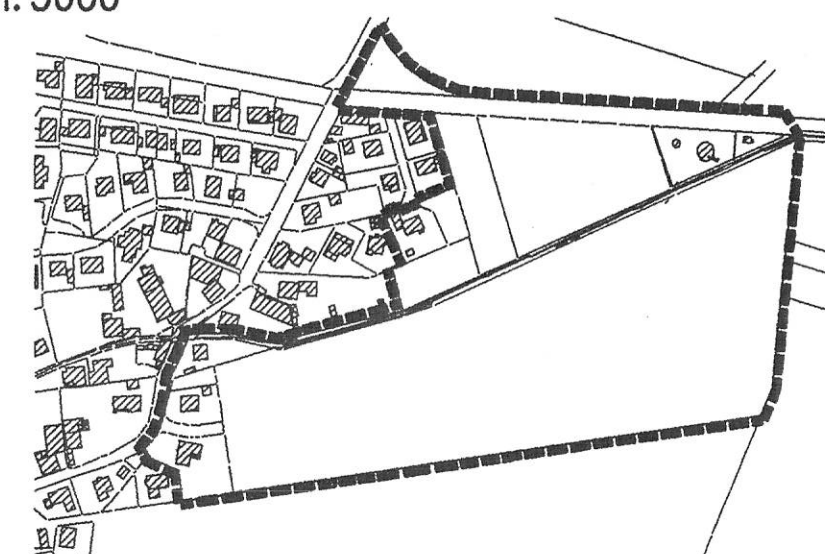
Im Plangebiet kann es zu drückendem Grundwasser kommen. Keller oder andere gefähr-  
dete Bauteile sind daher nach den anerkannten Regeln der Bautechnik zu schützen,  
siehe dazu die Begründung unter 8.1.

Pflanzenliste für Bäume und Sträucher (Empfehlung)

Bäume:  
Berg-Ahorn  
Eberesche  
Esche  
Feldahorn  
Hainbuche  
Rotbuche  
Spitz-Ahorn  
Stieleiche  
alle hochstämmigen Obstbäume  
- Acer pseudoplatanus  
- Sorbus aucuparia  
- Fraxinus excelsior  
- Acer campestre  
- Carpinus betulus  
- Fagus sylvatica  
- Acer platanoides  
- Quercus robur

Sträucher:  
Faulbaum  
Hartrieel  
Hasel  
Hundsrose  
Pfaffenhütchen  
Schwarzer Holunder  
Wald Geißblatt  
Weide  
Weißdorn  
- Rhamnus frangula  
- Cornus sanguinea  
- Corylus avellana  
- Rosa canina  
- Euonymus europaeus  
- Sambucus nigra  
- Lonicera periclymenum  
- Salix spec.  
- Crataegus monogyna

Lageplan M. 1:5000



Niedersächsische  
Landgesellschaft m.b.H.

Zentrale  
Arndtstraße 19  
30167 Hannover  
Telefon (0511) 1211-0  
Telefax (0511) 1211-214

NLG

aktiv für  
Land und  
Wasser

STADT PATTENSEN  
Urschrift

Bebauungsplan Nr. 308  
" Meierkamp und Reuteranger "

gez.: Nu/Hc

M. 1 : 1.000

Hannover, 06.05.1997

Planverfasser

Stand : 5/97