

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Pattensen diesen Bebauungsplan Nr. 153 "Westlich des Staatsarchivs" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Pattensen, den 24.03.2000

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am ..10.12.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 "Westlich des Staatsarchivs" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.03.1999 örtlich bekanntgemacht.

Pattensen, den 24.03.2000

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte: 5029 B, 5192 A, 5093 D, 5193 C

Gemarkung: Pattensen

Flur: 13

Maßstab: 1:1000

Stand vom: März 1999

Öffentlich bestellter Vermessungsgenieuer: Dipl.-Ing. Jürgen Hailpeter Lautenthaler Str. 14 38723 Seesen Tel.: 05381/ 9394-0 Fax.: 05381/ 939499 Auftragsnummer: 99/ 0042

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 153 "Westlich des Staatsarchivs" wurde von dem Architekten und Stadtplaner Heinrich Vultter, An der Junkernwiese 7, 30926 Seelze ausgearbeitet. Tel.: 05137/3236; Fax.: 05137/91371

Seelze, den 23.04.2000

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am ..30.09.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 153 "Westlich des Staatsarchivs" mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.10.1999 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung haben vom 11.10.1999 bis 11.11.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Pattensen, den 24.03.2000

Der Rat der Stadt Pattensen hat am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 153 "Westlich des Staatsarchivs" und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Pattensen, den (Siegel) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat den Bebauungsplan Nr. 153 "Westlich des Staatsarchivs" mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 24.03.2000

In Kraft treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 153 "Westlich des Staatsarchivs" mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist gemäß § 10 BauGB am 23.03.2000 im Amtsblatt Nr. 12 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 23.03.2000 rechtsverbindlich geworden.

Pattensen, den 24.03.2000

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In Kraft treten des Bebauungsplanes Nr. 153 "Westlich des Staatsarchivs" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den (Siegel) Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 153 "Westlich des Staatsarchivs" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den (Siegel) Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl

0,6

Geschüßflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 10,50m

TH 4,80m

Firsthöhe über Baustraße (Bezugshöhe s. textl. Festsetzung 12)

Traufhöhe über Baustraße (Bezugshöhe s. textl. Festsetzung 12)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsgrün

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12/14 BauGB)



Zweckbestimmung: Elektrizität (Der Standort wird ohne Flächendarstellung gekennzeichnet)

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (genaue Bezeichnung siehe zeichnerischen Teil)

7. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

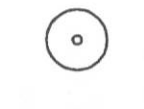


Grünfläche (öffentlich oder privat siehe Planzeichnung)

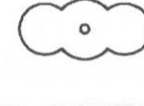


Zweckbestimmung: Spielplatz

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20/25 und Abs. 6 BauGB)



Baum ist zu pflanzen



Sträucher sind zu pflanzen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB) (Begünstigte siehe Planzeichnung)



Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche (Begünstigte siehe Planzeichnung)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (10) BauGB)

11 Geschüßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Abweichend von BauNVO § 20 (3) werden Flächen von Aufenthaltsräumen, in anderen Geschossen als Vollgeschossen, mit angerechnet.

12 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschußfußbodens 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. Art der baulichen Nutzung

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) wird die Art der Nutzung wie folgt differenziert:

Zulässig sollen sein:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sollen sein:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Ausgeschlossen sollen sein:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Ausgleichsflächen - Pflanzgebot Hecken

a) Im Gebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sind im Bereich der privaten Grundstücke 8% der gesamten Grundstücksfläche mit standortheimischen Gehölzen gemäß Liste 1 zu pflanzen, zu pflegen (Ausschluss von Pestiziden) und dauerhaft (naturnah) zu unterhalten.

b) Im Gebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sind im Bereich der privaten Grundstücke 12% der gesamten Grundstücksfläche mit standortheimischen Gehölzen gemäß Liste 1 zu pflanzen, zu pflegen (Ausschluss von Pestiziden) und dauerhaft (naturnah) zu unterhalten.

c) Soweit auf den vorgenannten Grundstücken zu 2.1 a) und 2.1 b) eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, sind diese Flächen für die vorstehende Ausgleichspflanzung anzulegen.

3.2 Pflanzgebot Bäume

Entlang der öffentlichen Straßen "Benniger Weg", "Lüders Weg" und "Auf dem Horne" und entlang der Wohnstraßen sind im Abstand von 20-25 m (Verschiebung durch Einfahrten auf 15-25 m) Bäume wie:
Linden - Tilia cordata in Sorten
Ahorn - Acer platanoides in Sorten
Eschen - Fraxinus excelsior in Sorten
Obstbäume - Malus domestica und Pyrus communis in Sorten
Hainbuchen - Cornus betulus in Sorten
mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

3.3 Eingrünung von Verkehrsanlagen und Baugrundstücken

Für je vier Stellplätze bzw. Carport oder 50 qm befestigter Verkehrs- und Nutzfläche ist ein hochstämmiger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12 cm anzupflanzen. Laubbäume im Sinne des Pflanzgebotes sind:
Ahorne - Acer platanoides in Sorten
Linden - Tilia cordata in Sorten
Obstbäume - Malus domestica und Pyrus communis in Sorten als Hoch oder Halbstamm
Hainbuchen - Cornus betulus in Sorten
Birken - Betula pubescens, Betula pendula in Sorten
Eichen - Quercus robur
Eschen - Fraxinus excelsior in Sorten
Buchen - Fagus sylvatica
Weißdorn - Crataegus x prunifolia "Splendens", Crataegus laevigata "Paul Scariel".

3.4 Bepflanzung von oberirdisch freien Stellplätzen

Die oberirdisch, freien Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag anzulegen. Zufahrten und Fahrbahn sind von diesen Regelungen ausgenommen.

3.5 Die folgende Gehölzliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes

Liste 1: Heckenpflanzung

Hasel	-Corylus avellana
Weißdorn	-Crataegus monogyna
Kornelkirsche	-Cornus mas
Roter Hartriegel	-Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	-Eunonymus europaeus
Zwerg-Liguster	-Ligustrum vulgare
Schlehre	-Prunus spinosa
Alpen-Johannisbeere	-Ribes alpinum
Stachelbeere	-Ribes uva-crispa in Sorten
Johannisbeere	-Ribes rubrum in Sorten
Brombeere	-Rubus fruticosus in Sorten
Himbeere	-Rubus idaeus in Sorten
Feldrose	-Rosa arvensis
Salweide	-Salix aurita
Schneeball	-Viburnum opulus

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

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

1. Dächer

Dächer sind als geneigte Dächer auszuführen. Die Mindestdachneigung beträgt 25°. Die max. Dachneigung beträgt 45°. Diese Regelung gilt auch für bauliche Nebenanlagen. Ausgenommen von dieser Regelung sind bauliche Nebenanlagen die an der Nachbargrenze zulässig sind. Diese baulichen Nebenanlagen sind mit einem begrünten Flachdach auszuführen.

2. Versickerung

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

Stadt Pattensen

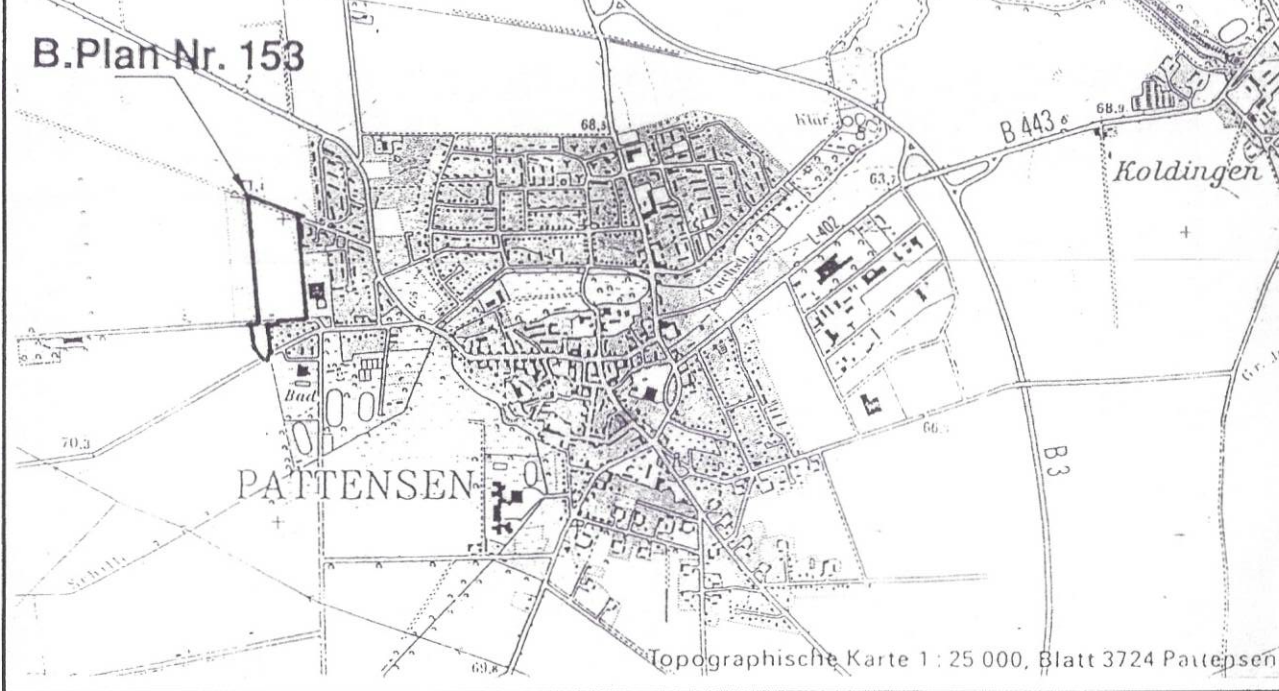
Landkreis Hannover

Bebauungsplan Nr. 153

"Westlich des Staatsarchivs"

mit örtlichen Bauvorschriften

ÜBERSICHTSPLAN



unmaßstäblich

Fassung vom 18.11.1999

Satzungsexemplar 1:1000

Urschrift

Entwurfsverfasser:

Heinrich Vultter
Architekt und Stadtplaner
An der Junkernwiese 7 30926 Seelze
Telefon 05137/3236 Fax 05137/91371