

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte, Gemarkung Pattensen, Flur 13 und Flur 15

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

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 138b "Auf den Lehmkuhlen II" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Januar 2005

gez. Geffers

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.07.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 138b „Auf den Lehmkuhlen II“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist nicht gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.11.2001 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 138b "Auf den Lehmkuhlen II" 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 von 29.11.2001 bis 14.01.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 138b "Auf den Lehmkuhlen II " mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Montag, den 10.12.2001 bis einschließlich Freitag, den 11.01.2002 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.11.2004 dem 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 138b "Auf den Lehmkuhlen II" 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 von 17.11.2004 bis 28.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 138b "Auf den Lehmkuhlen II " mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Donnerstag, den 25.11.2004 bis einschließlich Montag, den 27.12.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 138b „Auf den Lehmkuhlen II" mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.01.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 138b „Auf den Lehmkuhlen II" mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 138b „Auf den Lehmkuhlen II" bedarf daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Pattensen, den 27.01.2005

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Griebé

Inkrafttreten

Die Stadt Pattensen hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03. MRZ. 2005 im Amtsblatt für die Region Hannover bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 138b „Auf den Lehmkuhlen II" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 03. MRZ. 2005 rechtsverbindlich geworden.

Pattensen, den 23.03.2005

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Griebé

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind 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 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den _____

Der Bürgermeister

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

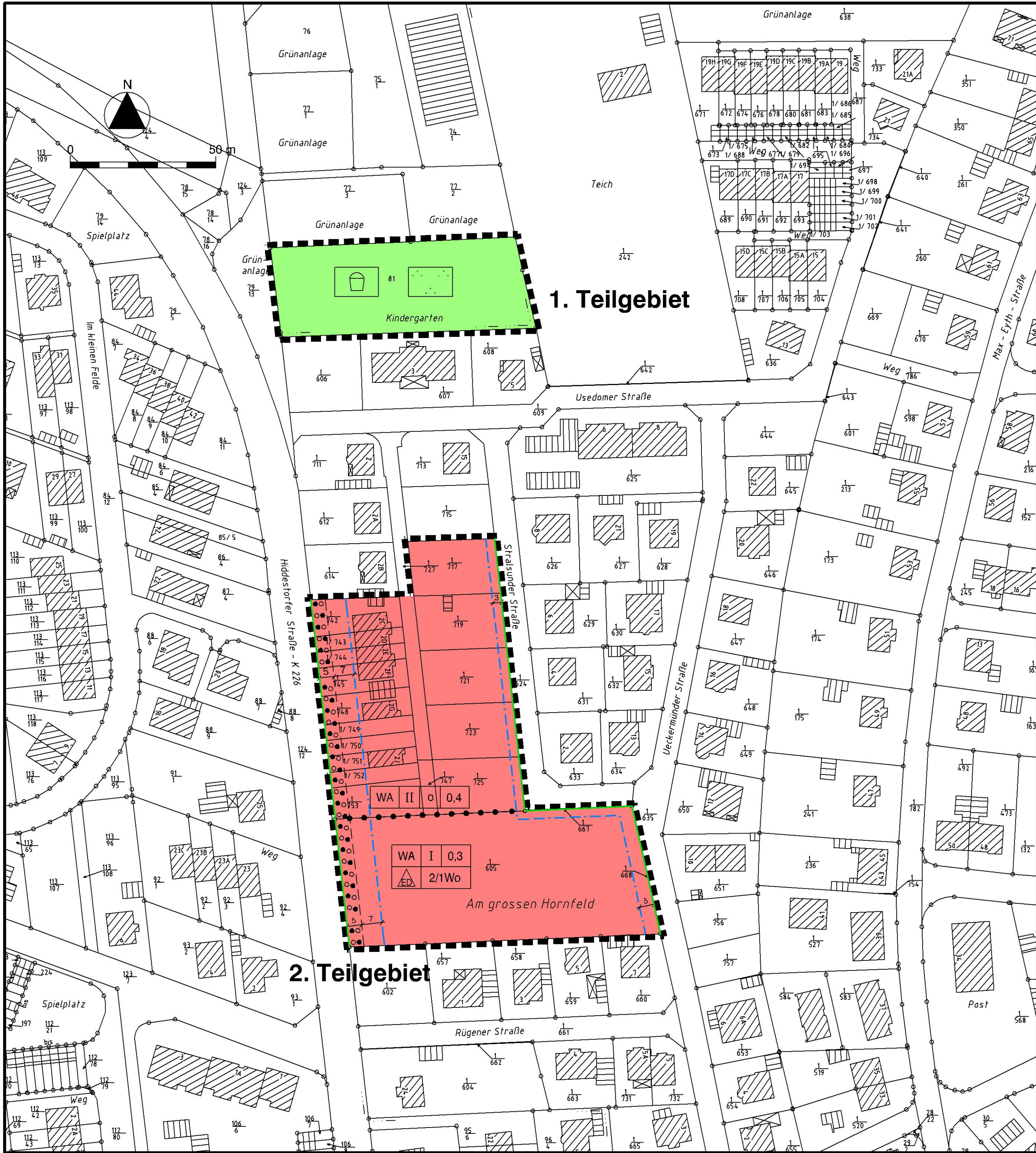
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), auf Grund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.11.2004 (Nds. GVBl. S. 404), 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 2 des Gesetzes vom 16.12.2004 (Nds. GVBl. S. 638), hat der Rat der Stadt Pattensen diesen **Bebauungsplan Nr. 138b „Auf den Lehmkuhlen II" mit örtlicher Bauvorschrift**, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Pattensen, den 27. Januar 2005

gez. Griebé

Bürgermeister

Siegel



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Grundflächenzahl

Abweichend von der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl kann bei Reihenhäusern, die mit zwei Gebäudeseiten an der Grundstücksgrenze stehen, ausnahmsweise eine Grundflächenzahl bis maximal 0,45 zugelassen werden.

§ 2

Garagen und Nebenanlagen

Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 3

Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die "Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" der Planzeichnung sind mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Auf einem Abschnitt von 20 m ist mindestens ein Laubbaum anzupflanzen. Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen. An der Hiddestorfer Straße ist innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" für jedes Baugrundstück eine 5 m breite Grundstückszufahrt zulässig.

§ 4

Passiver Schallschutz

- Auf den als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzten Flächen der Planzeichnung sind bis in eine Tiefe von 50 m auf der Ostseite der Hiddestorfer Straße bei Neubauten und baulichen Änderungen bei der Anordnung der Schlafräume alle Möglichkeiten auszunutzen, damit die Fenster dieser Räume auf der von der Hiddestorfer Straße abgewandten Seite liegen.
- Die Teile des Plangebiets, die bis in eine Tiefe von 7 m auf der Ostseite der Hiddestorfer Straße liegen, werden als Lärmpegelbereich IV, d. h. maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A), festgesetzt. Im Lärmpegelbereich IV sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für diesen Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5, (Nds. MBl. 1991, S. 259) erfüllen.
- Die Teile des Plangebiets, die in einem Abstand von 7 m bis 22 m auf der Ostseite der Hiddestorfer Straße liegen, werden als Lärmpegelbereich III, d. h. maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A), festgesetzt. Im Lärmpegelbereich III sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für diesen Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5, (Nds. MBl. 1991, S. 259) erfüllen.

§ 5

Teilaufhebung

Durch den Bebauungsplan werden die in seinem räumlichen Geltungsbereich liegende Teile des **Bebauungsplans Nr. 138a "Lehmkuhlen - Hiddestorfer Straße"** und des **Bebauungsplans Nr. 138 "Auf den Lehmkuhlen"** aufgehoben. Vgl. dazu auch die Begründung, Abschnitt 1.2!

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 und Wintergärten. Mansarddächer sind nicht zulässig.
- Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton in den Farbönen 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet WA
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!
In Wohngebäuden sind höchstens zwei Wohnungen zulässig, in einem Doppelhaus ist nur eine Wohnung zulässig

2/1 Wo

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

0,3

Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

o

Offene Bauweise

ED

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen



öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:

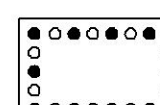


Kinderspielplatz



Parkanlage

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan 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).

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung **des Bebauungsplans Nr. 138b "Auf den Lehmkuhlen II" mit örtlicher Bauvorschrift** der Stadt Pattensen mit der Urschrift wird beglaubigt.

Pattensen, den _____

Der Bürgermeister

Region Hannover

Stadt Pattensen

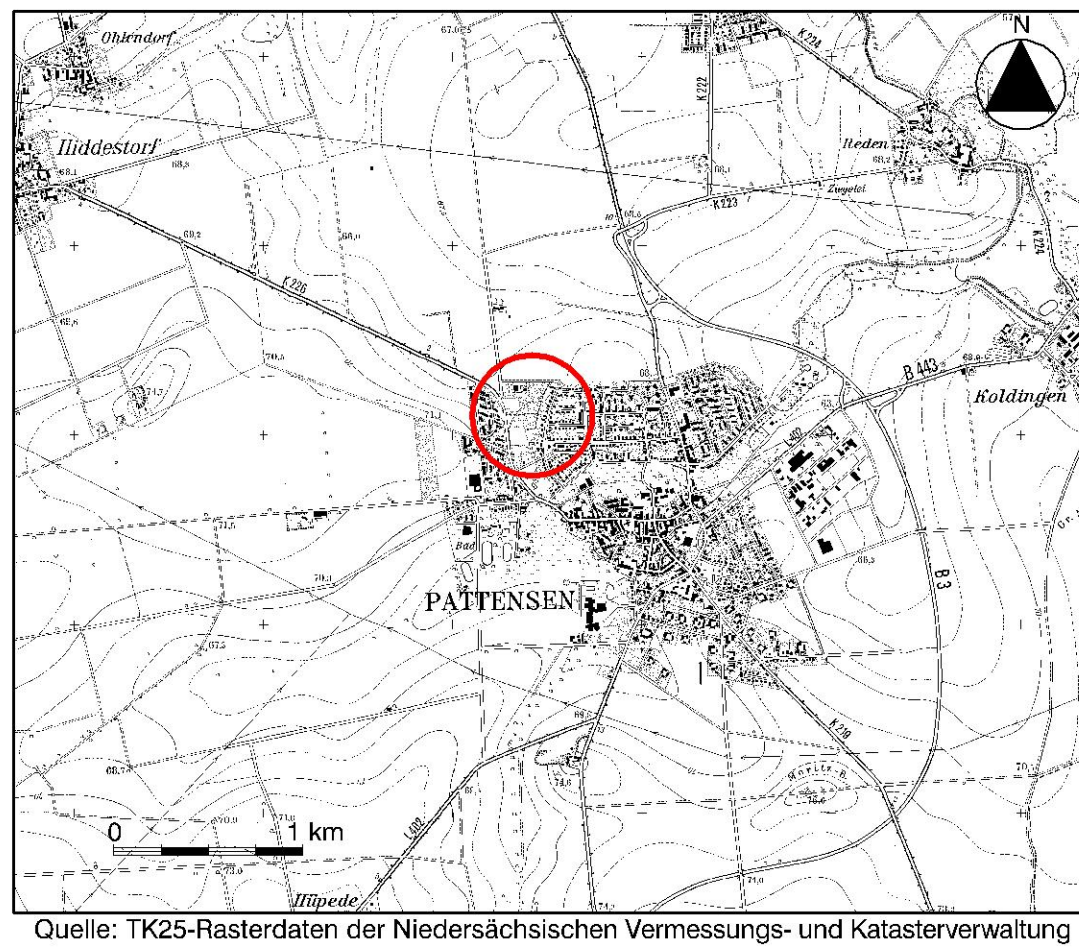
Bebauungsplan Nr. 138b

"Auf den Lehmkuhlen II"

mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 1.000

Satzung - beglaubigte Abschrift



Quelle: TK25-Rasterdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Bearbeitung:

Konkerdiestraße 14A

30449 Hannover

☎ (05 11) 44 82 89

Fax (05 11) 45 94 40

Internet: www.geffers-planung.de

E-Mail: geffers@geffers-planung.de

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

Beratender Volkswirt

für kommunale und

staatliche Planung