

PRÄAMBEL

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), in der derzeit gültigen Fassung, und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2021, in der derzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Pattensen den nach § 13 a BauGB aufgestellten Bebauungsplan Nr. 140 A "Steintoranger", 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 26. Jan. 2023



Bürgermeisterin

PLANGRUNDLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1.000
Gemarkung Pattensen, Flur: 7
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2021 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach
(Antragsnummer: 043-L4-400/2021, Stand vom 17.05.2021).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hannover, den 30.01.2023

LGLN RD Hameln-Hannover - Katasteramt - Hannover
(Amtliche Vermessungsstelle)



Unterschrift
(Schenk, Uvd)

Planverfasser

Der Bebauungsplans Nr. 140 A, 3. Änderung wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 14.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 140 A, 3. Änderung beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat am 25.01.2022 die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift gem. § 84 NBauO für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 140 A, 3. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Pattensen, den 26. Jan. 2023



Bürgermeisterin

Fortsetzung - VERFAHRENSVERMERKE

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 17.05.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 140 A, 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2, Ziff. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.06.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 140 A, 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift einschließlich der Begründung hat vom 17.06.2022 bis einschließlich 18.07.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Pattensen, den 26. Jan. 2023



Bürgermeisterin

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 mit Schreiben vom 14.06.2022 beteiligt.

Pattensen, den 26. Jan. 2023



Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 17.11.2022 den Bebauungsplan Nr. 140 A, 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 26. Jan. 2023



Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 140 A, 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.02.2023 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 06 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 140 A, 3. Änderung ist damit am 09.02.2023 rechtsverbindlich geworden.

Pattensen, den 10.02.2023



Bürgermeisterin

Fortsetzung - VERFAHRENSVERMERKE

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 140 A, 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den

Bürgermeisterin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im **Urbanen Gebiet** sind Nutzungen gem. § 6a Abs. 2 BauNVO zulässig: 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. Sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Unzulässig sind Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO.

2. Die **Traufhöhe** ist bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen. Dies gilt auch für Staffelgeschosse, nicht jedoch für Zwischhäuser, die nicht mehr als einen Meter aus der Ebene des aufgehenden Mauerwerks der Traufseite des Gebäudes herausragen sowie für Dachgauben, sofern sie (Zwischhäuser wie Dachgauben) je Dachseite zusammen nicht länger als ein Drittel der jeweiligen Dachlänge sind.

3. Im **Urbanen Gebiet** ist je 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum wahlweise aus den Pflanzlisten 1 und 2 anzupflanzen.

4. Für **Stellplatzanlagen** mit 4 oder mehr Stellplätzen ist je sechs Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum in einer Pflanzfläche von mindestens 12 qm anzupflanzen. Zu wählen ist eine Gehölzart wahlweise aus der Pflanzliste 1. Die Pflanzflächen sind zwischen den Stellplätzen anzuordnen. Sie sind dauerhaft offen zu halten und mit geeigneten Maßnahmen vor Überfährung zu schützen. Die Baumpflanzungen können auf die Pflanzverpflichtung aus Nr. 3 angerechnet werden.

5. Innerhalb der **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** sind 4 Laubbäume einer Art als Hochstämmen auf einer Pflanzfläche von mindestens 12 qm je Baum anzupflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von 3 m (Stammmitte) zur Geltungsbereichsgrenze auf einer Linie mit einem Abstand zueinander von mindestens 12 m zu setzen. Die Auswahl der Gehölzart erfolgt wahlweise aus der Pflanzliste 1. Die Bereiche der Pflanzflächen sind dauerhaft als Rasenfläche zu entwickeln oder zu unterpflanzen und mit geeigneten Maßnahmen vor Überfährung zu schützen. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten zulässig. Die Baumpflanzungen können auf die Pflanzverpflichtung aus Nr. 3 und Nr. 4 angerechnet werden.

Fortsetzung - TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

6. Die **Anpflanzungsmaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes** sind spätestens in der nächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Die **anzupflanzenden Gehölze** der textlichen Festsetzung Nr. 3 und 4 sind in der Folge dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen. Gehölze und ihre Schirmbereiche dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sie sind im Zuge von Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu sichern und zu schützen.

LISTE DER GEHÖLZARTEN

Pflanzliste 1

Laubbäume, klein- bis mittelkronig:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk'
Acer platanoides 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitzahorn
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Fraxinus ornus 'Rotterdam'	Blumenesche
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde 'Rancho'

Als Qualität der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:
- Hochstämmen, StU mind. 18 - 20 cm

Pflanzliste 2

Obstbäume:

Äpfel:	Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambour, Nordhäuser Ontario, Goldparmäne, Bohnapfel, Klarapfel
Birnen:	Neue Poiteau, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Chameaux
Zwetschen:	Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche, Grüne Renekode, Nancy Mirabelle
Süßkirschen:	Schneiders späte Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpel, Kassins Frühe
Walnuss:	Juglans regia (in Sorten)

Als Qualität der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:
- Hochstämmen, StU mind. 14 - 16 cm

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT über Gestaltung gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 A "Steintoranger".

§ 2 Dach

1. Dachformen

Im Urbanen Gebiet sind nur Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Wintergärten, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

2. Dachneigung

Im Urbanen Gebiet sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung darf 15° nicht unterschreiten und 35° nicht überschreiten.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Dachaufbauten, Wintergärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

3. Dachdeckung und Dachfarben

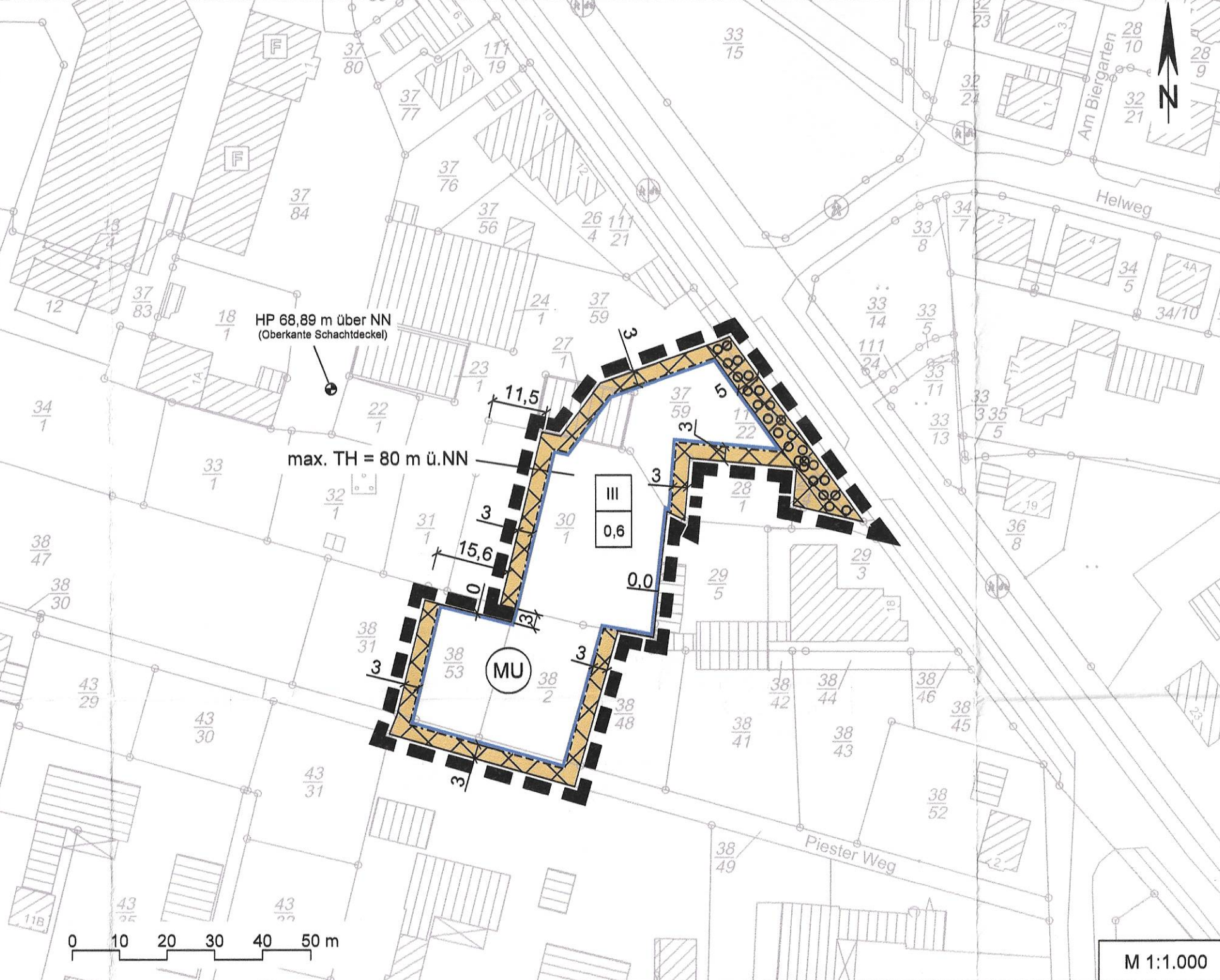
Als Dachdeckung sind im Urbanen Gebiet nur Dachziegel und Dachsteine in dem Farbspektrum Rot, Rotbraun bis Braun im Rahmen der nachfolgend aufgeführten Farbnummern nach dem RAL Farbregeister RAL 840 HR zulässig.

Farbspektrum RAL: Farbreihe Rot/Naturrot: 2001, 2002, 2004, Rotbraun/Braun: 3000 - 3007, 3009-3011, 3013, 3016, 3028, 3031, 3032, 8003-8029

Zwischentöne sind zulässig. Ausgeschlossen sind glänzende und hochglänzende Oberflächen.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Wintergärten, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Weiterhin ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie und sonstige Energiedachkonstruktionen sowie Dachflächenfenster.



Fortsetzung - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 3 Einstellplätze für PKW

Im Urbanen Gebiet sind für Gebäude mit Wohnungen folgende Einstellplätze anzulegen:

- für Wohnungen unter 80 qm Wohnfläche je 1 Einstellplatz
- für Wohnungen von 80 qm bis 120 qm Wohnfläche je 1,5 Einstellplätze
- für Wohnungen über 120 qm Wohnfläche je 2 Einstellplätze

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer den §§ 1 bis 3 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift tritt mit ihrer Bekanntmachung im im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover in Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

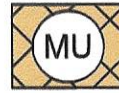
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588)

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

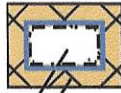
- Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Urbanes Gebiet



überbaubar
nicht überbaubar

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

z.B.: III Zahl der Vollgeschosse

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

max. TH maximale Traufhöhe baulicher Anlagen

über Normal-Null (ü.NN)



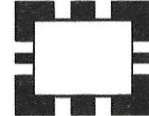
Ausgewählter Höhenpunkt (HP)
mit Angabe der Höhe über Normal Null (NN)

Baugrenze

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

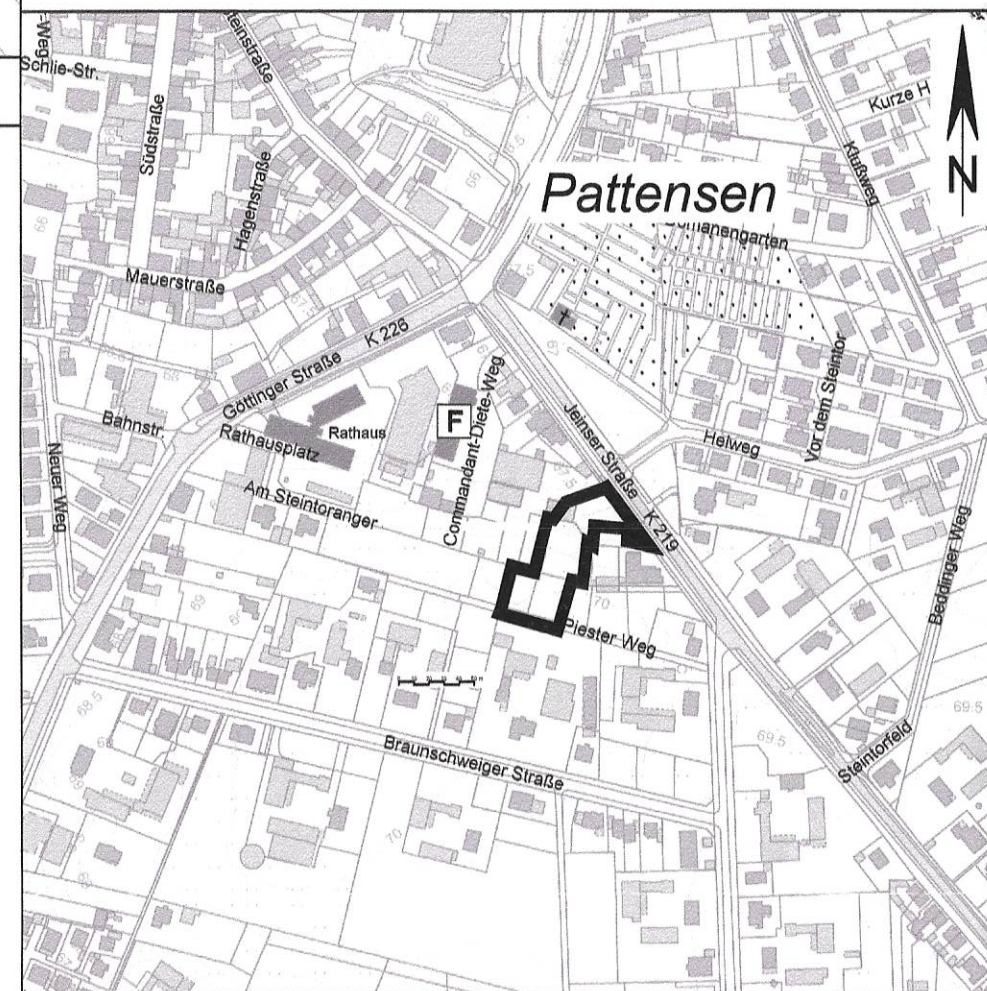
4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140 A

ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1:5.000



Quelle der Kartengrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2021 LGLN

Stadt Pattensen
Bebauungsplan Nr. 140 A
"Steintoranger"
3. Änderung gem. § 13 a BauGB
mit örtlicher Bauvorschrift gem. § 84 NBauO

Urschrift

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover
Telefon: (0511) 85 65 8-0 • Fax: (0511) 85 65 8-99 • eMail: email@srl-weber.de