

# Stadt Pattensen

## Ortschaft Schulenburg

### einfacher Bebauungsplan Nr. 214 "Schmiedestraße-West" mit örtlicher Bauvorschrift

### Satzung mit Begründung - Urschrift -

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1 : 5.000 © AVKV

Bearbeitung:

**Susanne Vogel** ■  
■ Dipl.-Ing. Architektin  
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511 21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40  
Internet: [www.eike-getfers.de](http://www.eike-getfers.de)  
E-Mail: [vogel@eike-getfers.de](mailto:vogel@eike-getfers.de)



## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), aufgrund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.11.2006 (Nds. GVBl. S. 530), und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575), hat der Rat der Stadt Pattensen diesen **einfachen Bebauungsplan Nr. 214 „Schmiedestraße-West“** bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Pattensen, den 18.10.2007



  
Bürgermeister

## 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 Investitions-erleichterungs- 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).





**Stadt Pattensen, Ortschaft Schulenburg,**  
**einfacher Bebauungsplan Nr. 214 "Schmiedestraße-West" mit örtlicher Bauvorschrift**  
**- Satzung -**



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,2 Grundflächenzahl (GRZ)

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Fmind. 550 m<sup>2</sup> Mindestgröße für Baugrundstücke



Baugrenze

## Sonstige Planzeichen



private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
Grundstückszufahrt



Straßenbegrenzungslinie



Flächen für die Abfallentsorgung  
Zweckbestimmung: Mülltonnenstandplatz



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## § 1

### Garagen und Carports

Vor Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und vor Carports muss ein Aufstellplatz mit einer Länge von mindestens 5 m verbleiben.

## Örtliche Bauvorschrift

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

## § 1

### Dächer

1. 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.
2. 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.
3. Als Farbtöne rot bis rotbraun gelten nach RAL Farbenübersicht RAL-K7: 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3001 (signalrot), 3002 (kaminrot), 3003 (rubinrot), 3004 (purpurrot), 3005 (weinrot), 3009 (oxydrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot).
4. Glasierte oder glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
5. Abweichend von den Regelungen der vorstehenden Absätze können Dächer mit einer geringeren Dachneigung zugelassen werden, wenn sie intensiv oder extensiv begrünt werden.

## § 2

### Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,60 m über der Bezugshöhe liegen. Bezugshöhe ist die Straßenoberkante der Schmiedestraße in dem Abschnitt, der das Plangebiet erschließt.

## § 3

### Ordnungswidrigkeiten

1. 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 69 a NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 Abs. 5 NBauO.



# HINWEIS

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig. Die Meldung ist zu richten an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover mit Durchschrift an die Untere Denkmalschutzbehörde der Region Hannover, Postfach 147, 30001 Hannover. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.



# **Begründung**

## **zum einfachen Bebauungsplan Nr. 214**

### **„Schmiedestraße-West“**

#### **mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Pattensen**

#### **1. Einleitung und Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Wunsch des Grundstückseigentümers Linse (Schulenburg, Schulstraße 23), die Freiflächen (Flurstück 169/14) im Anschluss an seine landwirtschaftliche Hofstelle für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Die Hofstelle wird inzwischen nicht mehr bewirtschaftet. Auf dem Flurstück 169/14 stand bis vor kurzem eine große Scheune, die Herr Linse zur Vorbereitung einer Wohnbebauung hat abbrechen lassen. Die Erweiterung der Bebauung „in zweiter Reihe“ kann zur Zeit nicht genehmigt werden.

Für die Grundstücke, die im Norden von der Schulstraße, im Westen von der Kampstraße, im Süden von der Straße „Am Brink“ und im Westen von Schmiedestraße begrenzt werden, gibt es keinen Bebauungsplan. Die Grundstücke liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schulenburg. Ein Bauvorhaben wird daher nach § 34 BauGB beurteilt. Nach dieser Vorschrift ist ein Vorhaben nur zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“. Im vorliegenden Fall geht es hauptsächlich darum, ob sich die Wohnhäuser auf der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, einfügen.

Das „Einfügen“ beurteilt sich nach der vorhandenen Bebauung. Sie bildet den Rahmen, in den sich ein Vorhaben einfügen muss. Im Hinblick auf die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sind die sogenannten „fiktiven Baugrenzen“ in der näheren Umgebung wesentlich, die grundsätzlich nicht überschritten werden dürfen. Diese „fiktiven Baugrenzen“ ergeben sich aus den vorhandenen Gebäuden. Umfährt man den Bestand mit einer Baugrenze, so wird deutlich, dass eine Wohnbebauung auf den Freifläche des Flurstücks 169/14, mit Ausnahme der ersten Bautiefe an der Schmiedestraße, diese Baugrenze deutlich überschreitet. Eine Wohnbebauung fügt sich hier nicht ein.

Um die geplante „Hinterlandbebauung“ zwischen der Bebauung an der Schmiedestraße und der Bebauung an der Kampstraße ermöglichen, wird daher die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

#### **2. Anwendung des „beschleunigten“ Verfahrens gem. § 13a BauGB**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird das neue, „beschleunigte“ Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt werden. Mit dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006, das am 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ist u.a. das Baugesetzbuch geändert worden. Wesentlicher Inhalt der Änderung des Baugesetzbuchs ist der neue § 13a BauGB, der für Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung die Aufstellung im „beschleunigten“ Verfahren regelt. Im beschleunigten Verfahren gelten folgende wesentliche Vereinfachungen:

- Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, d. h. es sind keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.
- Bei Abweichungen vom Flächennutzungsplan kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.



- Die Eingriffsregelung ist bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> nicht zuwenden, d. h. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

### 3. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Das allgemeine **Ziel des Bebauungsplans**, das sich aus der vorhandenen Situation ergibt, sind eingeschossige Wohnhäuser als hintere Bebauung zwischen der vorhandenen Bebauung an der Schmiedestraße und an der Kampstraße, die von der Schmiedestraße über eine private Grundstückszufahrt erschlossen werden. Eine Verdichtung der Bebauung soll vermieden werden. Allgemeiner **Zweck des Bebauungsplans** ist die Deckung eines kleinen Teils des Wohnbedarfs im Ortsteil Schulenburg.

Um das Ziel des Bebauungsplans zu erreichen, genügt ein **einfacher Bebauungsplan** gem. § 30 Abs. 3 BauGB, der die geplant private Erschließung, die überbaubare Grundstücksfläche und das zulässige Maß der baulichen Nutzung für alle Grundstücke in seinem Geltungsbereich einheitlich regelt.

Im Geltungsbereich eines solchen Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) oder § 35 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich). Die Festsetzungen des Bebauungsplans müssen aber eingehalten werden.

### 4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der Bereich auf der Westseite der Schmiedestraße, in dem eine hintere Bebauung ermöglicht werden soll, bildet einschließlich des unbebauten Grundstücks direkt an der Schmiedestraße den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plangebiet). Die angrenzenden Flächen wurde aus folgenden Gründen nicht in die Planung einbezogen:

- Die Grundstücke auf der Ostseite der Schmiedestraße liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 212 „Schmiedestraße“.
- Ansonsten grenzen die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke entlang der Schmiedestraße, der Kampstraße und der Straße „Am Brink“ an das Plangebiet. Im Norden des Plangebiets liegt die Hofstelle Linse, die nicht mehr bewirtschaftet wird. Für eine Ordnung der baulichen Entwicklung durch einen Bebauungsplan besteht auf diesen Flächen zur Zeit kein Erfordernis.

### 5. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

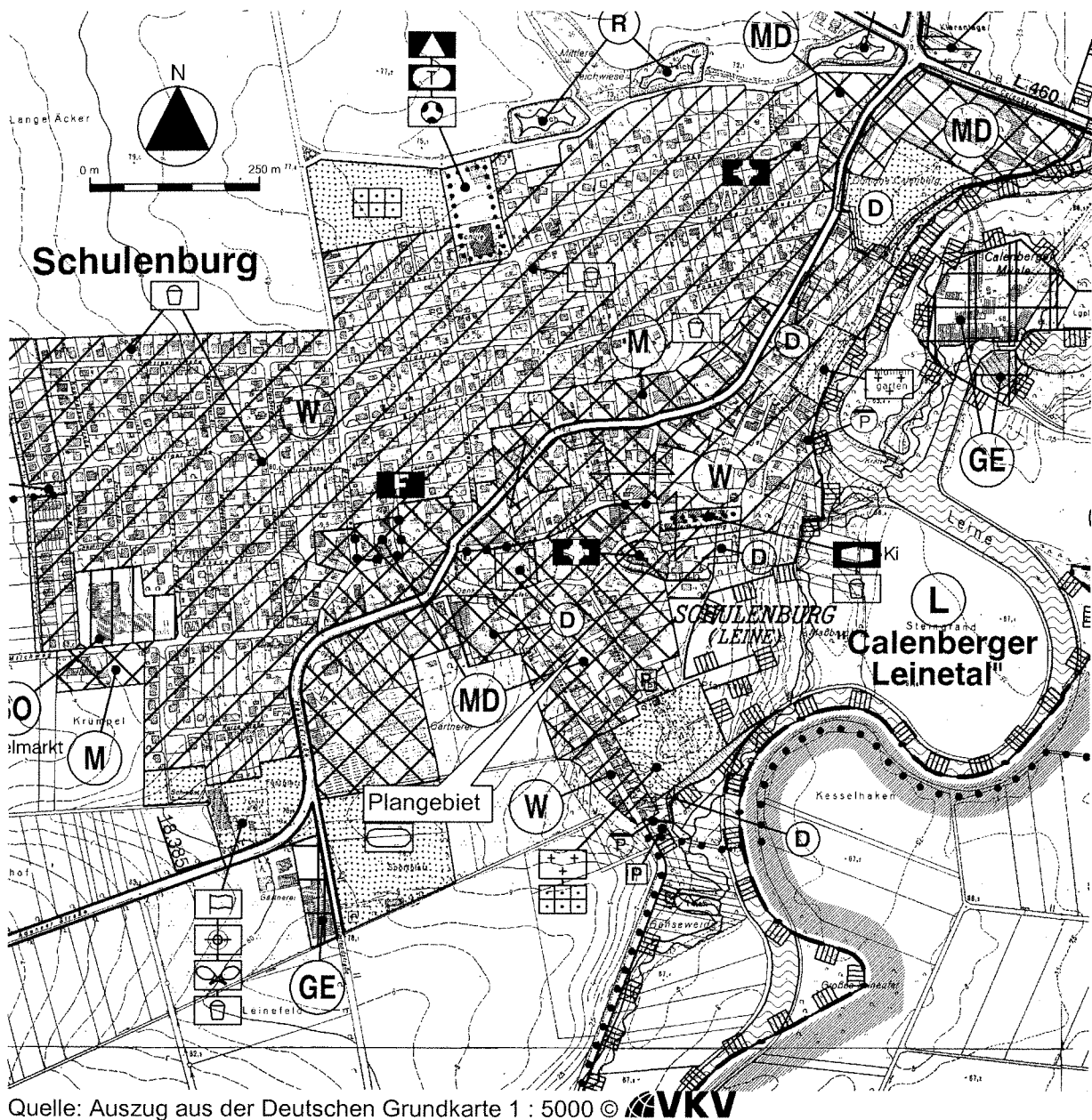
Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt. Vgl. den folgenden Planausschnitt!

Die Flächen im Plangebiet sind unbebaut. Die Scheune, die bis vor kurzem auf dem Flurstück 169/14 stand, ist bereits zur Vorbereitung der geplanten Bebauung abgebrochen worden.

Die Schmiedestraße ist ausgebaut. Die Grundstücke sind an die Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

Das Gelände im Plangebiet ist praktisch eben. Eine Entwässerung der geplanten hinteren Bebauung nach Osten in die Kanäle in der Schmiedestraße ist daher möglich.





Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen

## 6. Begründung der Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die oben dargestellten Zielvorstellungen verwirklicht.

Die vorhandene Bebauungsstruktur auf der Ostseite der Schmiedestraße besteht aus einer Mischung aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden in offener und beschlossener Bauweise mit ein- und zwei Vollgeschossen.

Auf der Westseite der Schmiedestraße gibt es zum überwiegenden Teil freistehende Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss. Auf der Ostseite der Kampstraße stehen ein- und zweigeschossige Wohnhäuser.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans sind eingeschossige Wohnhäuser auf den Freiflächen im Plangebiet. Dafür wird unmittelbar an der Schmiedestraße eine 20 m tiefe **überbaubare**



**Grundstücksfläche** festgesetzt. Außerdem wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht. Sie wird so festgesetzt, dass

- zu der vorhandenen Bebauung am West- und Ostrand des Plangebiets ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten wird,
- zu dem geplanten Privatweg ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten wird,
- zu dem Grundstück am Nordrand des Plangebiets der Abstand mindestens 3 m beträgt.

Um das Ziel einer eingeschossigen Bebauung zu erreichen, wird nur ein **Vollgeschoss** zugelassen.

Nach den Zielvorstellungen des Bebauungsplans soll eine wesentliche Verdichtung der Bebauung vermieden werden. Aus der Sicht der Stadt wird das mit einer **GRZ von 0,2** am besten erreicht. Sie liegt damit zum Teil zwar deutlich über der vorhandenen GRZ auf den angrenzenden Grundstücken auf der Westseite der Schmiedestraße (GRZ 0,11 bis 0,18); aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine niedrigere GRZ jedoch städtebaulich nicht vertretbar.

Gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 durch die Grundfläche dieser Anlagen jedoch bis zu 50 % überschritten werden. Die im Plangebiet festgesetzte GRZ von 0,2 kann also durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um 0,1 überschritten werden. Aus der Sicht der Stadt reicht das für die üblichen Garagen, Stellplätze und Zufahrten.

Außerdem wird die **Mindestgröße der Baugrundstücke** mit 550 m<sup>2</sup> festgesetzt, um zu vermeiden, dass in zweiter Reihe eine Verdichtung der Bebauung entsteht, die mit den Zielen des Bebauungsplans nicht vereinbar ist und für die die geplante private Erschließung nicht ausgelegt ist. Bei der geplanten Mindestgröße können max. vier Hinterlieger entstehen. Wie eine Parzellierung aussehen könnte, ergibt sich aus dem Kartenausschnitt auf Seite 5.

Da die Fläche für die Hinterlieger im Plangebiet recht groß ist, könnten auf ihr trotz einer geringen GRZ Häuser mit mehreren kleinen Miet- oder Eigentumswohnungen entstehen. Das widerspricht den Zielen der Stadt. Eine größere Anzahl zusätzlicher Haushalte würde zu erheblichem zusätzlichem Verkehr führen, für den die geplante private Erschließung nicht ausgelegt ist. Die Stadt möchte nur freistehende Einfamilienhäuser ermöglichen. Deshalb wird für die geplante Bebauung die **offene Bauweise, nur Einzelhäuser**, vorgeschrieben und die **höchstzulässige Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude wird auf zwei** begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Das ermöglicht Wohnhäuser mit einer Einliegerwohnung.

#### Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Für die Erschließung der Hinterlieger im Plangebiet wird eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die als private Grundstückszufahrt dient. Bei der relativ geringen Größe der Flächen im Plangebiet und der geringen Dichte der geplanten Bebauung hält die Stadt es für vertretbar, auf eine öffentliche Erschließung zu verzichten. Der geplante Stichweg wird in einer Breite von 5 m festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass der Weg nicht gleich blockiert ist, wenn einer der Anlieger z.B. seinen PKW in der Stichstraße abstellt. Außerdem können zwei Pkw aneinander vorbeifahren. Da es sich um eine private Zufahrt handelt, die nur von den angrenzenden Grundstücken genutzt wird, wird auf die Festsetzung einer Wendemöglichkeit verzichtet.

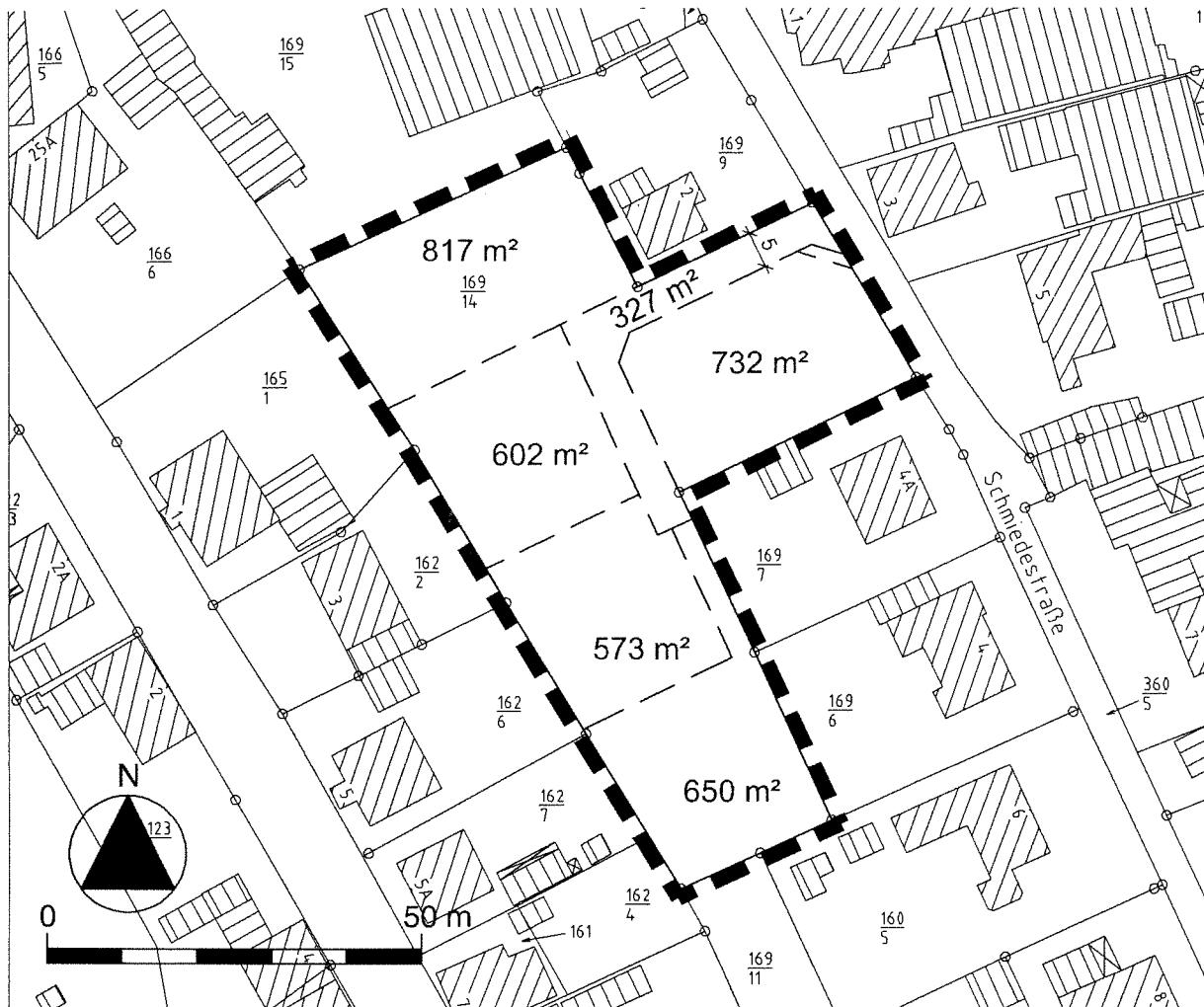
Die Abstellmöglichkeiten für PKW im öffentlichen Straßenraum sind sehr eingeschränkt. Innerhalb der Schmiedestraße ist dies aufgrund der geringen Straßenbreite praktisch nicht möglich. Erst am Südende der Schmiedestraße gibt es den Friedhofsparkplatz. Um sicherzu-



stellen, dass vor den Garagen und Carports eine Aufstellfläche für einen weiteren Pkw auf dem Grundstück entsteht, wird eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen, die dies regelt.

### Fläche für die Abfallentsorgung

Bei der geplanten Erschließung ist eine direkte Müllentsorgung der Hinterlieger im Plangebiet nicht möglich. Daher wird an der Schmiedestraße eine Fläche für die Abfallentsorgung mit der Zweckbestimmung „Mülltonnenstandplatz“ festgesetzt. Der Müll muss an den Tagen, an denen er abgeholt wird, dort abgestellt werden. Bei der maximalen Entfernung von rd. 60 m vom Ende des Stichwegs zur Straße hält die Stadt dies für zumutbar.



einfacher Bebauungsplan Nr. 214 „Schmiedestraße-West“, Parzellierungskonzept

## 7. Örtliche Bauvorschrift

Durch die örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Es soll erreicht werden, dass die neuen Häuser die wichtigsten Merkmale einhalten, die das Erscheinungsbild der vorhandenen, ortstypischen, ländlichen Bebauung prägen. Charakteristisch für das Erscheinungsbild des Ortes sind in erster Linie die Dächer der Häuser. Bei den Außenwänden führt eine einheitliche Gestaltung schnell zu Uniformität. Deshalb werden Regelungen für die Dachform und die Dachfarben getroffen, um ein Mindestmaß an Einordnung zu gewährleisten. Weiterhin wird die Höhenlage der Gebäude begrenzt.



### **a) Dächer**

Typisch für den traditionellen Gebäudetyp in Schulenburg ist das einfache Satteldach mit einer Dachneigung von etwa 45°, teilweise auch mit Krüppelwalm. Es weist in der Regel eine naturrote Tonpfannendeckung auf. Zur Wahrung eines harmonischen Ortsbildes werden entsprechende Dachformen für die Hauptdachflächen vorgeschrieben.

Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten werden von der Regelung ausgenommen, um zu vermeiden, dass den Bauherren durch den Nutzungszweck (kein Dachausbau) nicht zu rechtfertigende und unwirtschaftliche Lösungen aufgezwungen werden.

Die zulässigen Dacheindeckungsmaterialien richten sich nach der ortsüblichen Ausführung der Dächer in roten bis rotbraunen Dachziegeln bzw. Dachsteinen aus Beton.

Nebenanlagen, Garagen, Dachaufbauten, Vordächer und Wintergärten werden von der Regelung des Dachdeckungsmaterials ausgenommen. Das gleiche gilt für Dachflächenfenster und Solarelemente. Aus der Sicht der Gemeinde ist das vertretbar, weil diese Gebäudeteile für das Ortsbild nur untergeordnete Bedeutung haben.

Als Farben für die Dachdeckung werden nur rot und rotbraun zugelassen. Diese Farben entsprechen den in Schulenburg traditionell vorherrschenden Ziegeldächern. Glasierte oder glänzende Dacheindeckungen sind nicht typisch für das alte Ortsbild. Sie werden wegen ihrer dominanten Wirkung auf das Ortsbild ausgeschlossen.

Die Beschränkung des Dachdeckungsmaterials auf die Farben „rot bis rotbraun“ wird sich auch auf die Gestaltung der Außenwände auswirken und die Bauherren veranlassen, die Fassaden der neuen Wohngebäude passend zu den Dächern gestalten. Somit ergeben sich auch für die Fassadengestaltung gewisse Vorgaben, ohne dass besondere Regelungen dafür getroffen werden.

### **b) Höhen**

Die Höhenlage der Häuser wird begrenzt, um Unzuträglichkeiten zwischen benachbarten Häusern zu vermeiden. Sie entstehen z. B. wenn einer ohne Keller baut und der Nachbar ein Sockelgeschoss mit 1,40 m über Geländeoberfläche. Deshalb wird die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf eine Höhe von 0,60 m über der Schmiedestraße begrenzt. Bezugshöhe ist die Oberkante der Straße in dem Abschnitt, der das Plangebiet erschließt.

## **8. Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Die Belange des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser und der Abfallentsorgung sind aufgrund der vorhandenen Erschließung berücksichtigt. Die vorhandene Bebauung an der Schmiedestraße ist an die zentrale Wasserversorgung und an die Elektrizitäts- und Gasversorgung angeschlossen. Die geplante Bebauung kann ebenfalls versorgt werden. Die E.ON Avacon AG hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, vor Verkauf des privaten Stichwegs beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zum Schutz der vorgesehenen Versorgungseinrichtungen einzutragen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle.

Eine geordnete Oberflächenentwässerung ist vorhanden. Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen und den geplanten privaten Stichweg.

Die Stadt plant den Ausbau der Schmiedestraße wie dies bereits bei der Schulstraße geschehen ist. Die künftigen Bauherren müssen daher damit rechnen, dass sich mit Beiträgen nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz (NKAG) an den Kosten des Ausbaus beteiligen müssen.



Die Region Hannover hat im Beteiligungsverfahren auf mögliche archäologische Bodenfunde und die damit verbundenen Anforderungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Bebauungsplan fördert das private Interesse der Eigentümer an einer erhöhten Nutzbarkeit ihrer Grundstücke.

Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Bebauungsmöglichkeiten mit Gebäuden auf den Flächen im Plangebiet einheitlich geregelt.

Wie bereits oben ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die geplante bauliche Nutzung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 212 „Schmiedestraße“ um einen **einfachen Bebauungsplan** gem. § 30 Abs. 3 BauGB handelt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) oder § 35 (Bauen im Außenbereich). Die Festsetzungen des Bebauungsplans müssen aber eingehalten werden.

## Verfahrensvermerke

### Planverfasser

Der einfache Bebauungsplan Nr. 214 „Schmiedestraße-West“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im September 2007

*Vogel*

### Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 26.04.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 214 „Schmiedestraße-West“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurden durch Aushang vom 04.05.2007 bis 30.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 28.06.2007 dem Entwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 214 „Schmiedestraße-West“ 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 am 01.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 214 „Schmiedestraße-West“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu haben von Donnerstag, den 09.08.2007 bis einschließlich Montag, den 10.09.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.



## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat den einfachen Bebauungsplan Nr. 214 „Schmiedestraße-West“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.10.2007 als Satzung und die Begründung beschlossen.

## Genehmigung

Der einfache Bebauungsplan Nr. 214 „Schmiedestraße-West“ mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen entwickelt. Er bedarf daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB.

Pattensen, den 18. Oktober 2007



Der Bürgermeister

## Inkrafttreten

Die Stadt Pattensen hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.11.2007 im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt bekannt gemacht, dass der einfache Bebauungsplan Nr. 214 „Schmiedestraße-West“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 214 „Schmiedestraße-West“ mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 01.11.2007 rechtsverbindlich geworden

Pattensen, den 01.11.2007



Der Bürgermeister

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des einfachen Bebauungsplans Nr. 214 „Schmiedestraße-West“ mit örtlicher Bauvorschrift 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 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans, nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Fehler und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister