

Textliche Festsetzungen (Teil B)

01.00 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (11) BauGB)

01.01 Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Abweichend von BauNVO § 20 (3) werden Flächen von Aufenthaltsräumen, in anderen Geschossen als Vollgeschossen, mit angerechnet. Ausgenommen von dieser Regelung ist die zweigeschossige Bebauung entlang der Hildestorfer Strasse mit einer Geschosflächenzahl von 0.8 in offener Bauweise.

01.02 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0.80m über der Bezugshöhe liegen.

Bezugshöhe ist die Achse der Baustraße in dem Abschnitt, der das Grundstück erschließt, plus 0.15 m.

02.00 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

03.00 Bauweise

Die innerhalb eines 22.00 m breiten Streifens entlang der nördlichen Plangebietsabgrenzung auf den Grundstücken Hahnenkamp 6(114/117), 8(114/116+117/106), 18(114/115+117/105), 20(117/104), 26A(117/103), 26B(117/102), 28(117/74) liegenden Gebäude sind durch bauliche Anlagen (z. Bsp. Garagen, Mauern, Nebengebäude, Kellersatzräume etc.) so zu verbinden, dass in einem Abstand von max. 8.00 m zur nördlichen Plangebietsgrenze eine lückenlose, schallmindernde Bebauung entsteht, deren Höhe zur K 226 durchgehend mindestens 3.00 m über der Oberkante der Kreisstrasse liegen muss. Diese Regelung gilt nicht für bauliche Anlagen zur östl. Grenze des Grundstückes Hahnenkamp 6 (z.Zt. 114/117) und zur westl. Grenze des Grundstückes Hahnenkamp 28 (117/74).

04.00 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf den Baugrundstücken, für die eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung vorgesehen ist, sind je Wohneinheit 2 Einstellplätze nachzuweisen. Die Einstellplätze können auch im Zufahrtsbereich zu Garagen oder Carports angelegt werden.

05.00 Festsetzungen gem.(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a / b BauGB)

05.01 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste zu bepflanzen.

05.02 Pflanzstreifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind standortgerechte Laubbäume (klein- bis mittelkronig) und eine geschlossene Pflanzung aus mind. 70 % Stauden und 30 % sonstigen Pflanzen (vgl. Pflanzliste) anzupflanzen, so dass eine nach Westen und Osten abgestufte Strauch- Baumhecke entsteht. Auf Flächen, die unter / über Ver- u. Entsorgungsanlagen liegen, sind lediglich Sträucher und sonstige Bepflanzungen zulässig.

05.03 Einzelbäume auf den Baugrundstücken

Je 200 m² Neuversiegelung durch Bebauung und sonstige Versiegelung ist ein Baum I. Ordnung bzw. sind 2 Obstbäume II. Ordnung zu pflanzen.

05.04 Einzelbäume entlang der Verkehrsflächen

Entlang der Verkehrsflächen und entlang den Anliegerwegen sind im Abstand von 20 - 25 m (Verschiebung durch Einfahrten auf 15 - 30 m) wechselseitig Bäume I.Ordnung mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen.

05.05 Vorgartenflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen der Strassenbegrenzungslinie und der vorderen Bagrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Innerhalb dieser Flächen sind Grundstückszufahrten, Stellplätze, Carports und Garagen zulässig wenn hierdurch nicht mehr als 1/3 der Vorgartenfläche befestigt wird und die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. Nebenanlagen im Sinne des § 23 BauNVo sind innerhalb dieses Bereiches unzulässig.

Entlang der nördlichen Plangebietsabgrenzung, westl. der Zufahrt Dammtorfeld zur K226 sind die von der Strassenbegrenzungslinie in einem Abstand von 2 m gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Innerhalb dieser Flächen sind Grundstückszufahrten, Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 23 BauNVO unzulässig.

05.06 Pflanzung, Pflanzbeet, Schutz, Pflege, Unterhalt, Ersatz

Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Anzeige der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschliessen. Die Anpflanzungen sind in offenem Pflanzbeet durchzuführen. Die Anpflanzungen sind einschliesslich Ihrer Pflanzfläche durch geeignete Massnahmen gegen Beschädigungen und Verdichtung des Bodens zu schützen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzungen und Gehölze sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

05.07 Ausschluss bestimmter Pflanzen

Zu den Ackerrändern sind aus Gründen des vorbeugenden Pflanzenschutzes, auf einem Streifen von 10 m Breite, folgende Pflanzen ausgeschlossen:
Mispel (div.) - cotoneaster salicifolius / laevigata / watern
Weissdorn (div.) - crataegus monogyna / carriovel
Vogelbeerbaum, Eberesche - sorbus aucuparia
Pfaffenhütchen - euonymus europaeus
Wild- / Holzapfel - malus sylvestris
Traubenkirsche - prunus serotina
Kreuzdorn - rhamnus catharticus
Lorbeermisspel - stranvaesia davidiana
Gemeiner Schneeball - viburnum opulus

05.08 Wasserhaushalt

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch technische Massnahmen auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Die oberirdisch, freien Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag anzulegen.

06.00 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Lärmpegelbereiche II - V ist für die schalltechnische Bemessung von Aussenwandbauteilen und die Anordnung der Wohn- und Schlafräume ein Nachweis in Bezug auf die Lärmemissionen der K 226 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Ein schalltechnischer Einzelnachweis, auf der Grundlage der DIN 4109, unter Beachtung der im jeweiligen Einzelfall ggfs. vorhandenen Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude und aktive Lärmschutzmassnahmen wie Wall und Wand, wird als Ausnahme ausdrücklich zugelassen.

Pflanzliste

Bäume I. Ordnung

Stieleiche - Quercus robur
Traubeneiche - Quercus petraea
Spitz-Ahorn - Acer platanoides
Rotbuche - Fagus silvatica
Gewöhnliche Esche - Fraxinus excelsior
Winterlinde - Tilia cordata
Flatter-Ulme - Ulmus laevis
Feld-Ulme - Ulmus minor
Schwarzlerche - Alnus glutinosa
Silberweide - Salix alba
Sanddörke - Betula verrucosa

Bäume II. Ordnung

Feld-Ahorn - Acer campestre
Hainbuche - Carpinus betulus
Wildapfel - Malus sylvestris
Vogelkirsche - Prunus avium
Wild-Birne - Pyrus pyrastra
Speierling - Sorbus domestica
Eisbäre - Sorbus torminalis
Eberesche - Sorbus aucuparia

Obstbäume in allen Sorten

Sträucher

Hartriegel - Cornus sanguinea
Haselnuss - Corylus avellana
Eingriffeliger Weissdorn - Crataegus monogyna
Ohrweide - Salix aurita
Schlehe - Prunus spinosa
Hundrose - Rosa canina
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Kornelkirsche - Cornus mas
Pfaffenhütchen - Euonymus europaea
Wasserschneeball - Viburnum opulus
Liguster - Ligustrum vulgare
Obststräucher in allen Sorten

Hinweise

1. Öffentliche Verkehrsflächen

Die eventuelle Darstellung der Aufteilung der innerhalb der Straßebegrenzungslinien liegenden Fläche hat lediglich hinweisenden Charakter.

2. Ausbau des Telekommunikationsnetzes

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sollen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Magdeburg, Bischofskamp 25 C, in 31137 Hildesheim, Ressort BGN29, Telefon (05121) 161-876, so früh wie möglich (wünschenswert 6 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Planzeichnung (Teil A) Planzeichenerklärung

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



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
(s. auch textl. Festsetzungen)

02.00 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl -GRZ- (§ 16, 17 und 19 BauNVO)

0,6

Geschosflächenzahl -GFZ- (§ 16, 17 und 20 BauNVO)
(s. auch textl. Festsetzungen)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO)

FH: 12,0 m

max. zulässige Höhe (Firsthöhe bzw. Oberkante Dach) der baulichen Anlagen gemessen ab Oberkante ausgebauter Strassenoberkante oder an der zum Grundstück gehörenden Zuwegung. (§ 16(2) Nr. 4 u. § 18 BauNVO)

TH: 4,80 m

max. zulässige Traufhöhe (Traufhöhe = Schnittpunkt der Dachhaut mit der Aussenkante der aufgehenden Aussenwand) der baulichen Anlagen gemessen ab Oberkante ausgebauter Strassenoberkante oder an der zum Grundstück gehörenden Zuwegung. (§ 16(2) Nr. 4 u. § 18 BauNVO)

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

o offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

a

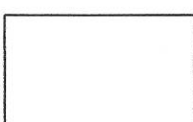
abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO) (s. textl. Festsetz. 03.00)



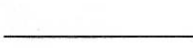
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22(2) BauNVO)

Baugrenze (23(3) BauNVO)

04.00 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Strassenverkehrsflächen (s. auch Hinweise)



Strassenbegrenzungslinie

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



unterirdische Hauptversorgungsleitung
(genaue Bezeichnung s. zeichnerischen Teil)

06.00 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünfläche (öffentlich oder privat s. Planzeichnung)

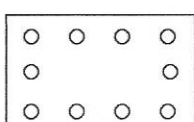
Zweckbestimmung



Spielplatz

Planzeichnung (Teil A) Planzeichenerklärung

07.00 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)



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



Baum pflanzen

08.00 Sonstige Planzeichen



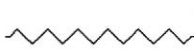
Mit einem Geh- , Fahr- u. Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB) (Begünstigte s. Planzeichnung)



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)



Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche



Lärmpegelbereich gemäss DIN 4109

Örtliche Bauvorschriften (Teil B)

(§ 56 NBauO in Verbindung mit § 98 NBauO)

01.00 Dächer

a. Die Dächer der Hauptbaukörper in den Allgemeinen Wohngebieten sind als Satteldächer, Pultdächer sowie Walm- und Krüppelwalmdächer auszubilden. Die Dachneigung darf nicht weniger als 25° und nicht mehr als 48° betragen. Begrünte Dächer (Grasdächer) sind zulässig. Sie dürfen, abweichend von den zuvor benannten Dachneigungen, eine Mindestdachneigung von 15° aufweisen.

b. Für die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, sonstigen Nebengebäuden bis 40 m² gemäß § 14 BauNVO sind in den Wohngebieten auch Dachneigungen von weniger als 22° und Flachdächer zulässig. Für grössere Nebengebäude gilt a).

02.00 Einfriedungen

Entlang der nördlichen Plangebietsabgrenzung, westl. der Zufahrt Dammtorfeld zur K226 sind undurchsichtige Einfriedungen auf der Grenze sowie in einem Abstand bis zu 2,0 von der nördlichen Grundstücksgrenze ausgeschlossen. Ausgenommen von dieser Regelung sind lebende Hecken.

Das zur Einmündung (später Kreisverkehr) gelegene Grundstück Hahnenkamp 6 (Teiltfläche Flurstück 114/117) ist zur Verkehrsfläche mit einer 1,80 m hohen undurchsichtigen, geschlossenen Einfriedung auszustatten.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3, § 10 und des § 13 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. 156 "Hornfeld" vereinfachte 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Pattensen, den 09.12.2004



Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 06.05.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 "Hornfeld" vereinfachte 2. Änderung beschlossen.

Pattensen, den 09.12.2004



Bürgermeister

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte: 5092 B, 5192 A, 5093 D, §193 C

Gemarkung: Pattensen

gez. Reinecke

Flur: 13

Maßstab: 1:1000

Stand vom: 2004.02.24

den 12.12.2004

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur: gez. Dipl.-Ing. Jürgen Reinecke

Lautenthaler Str. 14 38723 Seesen Tel.: 05381/ 9394-0 Fax.: 05381/ 939499

Auftragsnummer: 03 / 0111

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 156 "Hornfeld" vereinfachte 2. Änderung wurde von dem Architekten und Stadtplaner Heinrich Vultor, An der Junkernwiese 7, 30926 Seelze ausgearbeitet.

Tel.: 05137/3236; Fax.: 05137/91371

HEINRICH VULTOR
Architekt und Stadtplaner
An der Junkernwiese 7 · 30926 Seelze
Tel. 05137 / 32 36 · Fax 9 13 71

Seelze, den 2004.03.22

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 06.05.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 156 "Hornfeld" vereinfachte 2. Änderung mit den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 26.07.2004 bis 27.08.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Pattensen, den 09.12.2004

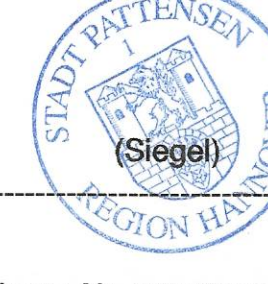


Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat den Bebauungsplan Nr. 156 "Hornfeld" vereinfachte 2. Änderung mit den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.11.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 09.12.2004



Bürgermeister

In Kraft treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 156 "Hornfeld" vereinfachte 2. Änderung mit den örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 BauGB am 16.12.2004 im Amtsblatt für die Region Hannover Nr. 49 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 16.12.2004 rechtsverbindlich geworden.

Pattensen, den 15.02.2005



Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach in Kraft treten des Bebauungsplanes Nr. 156 "Hornfeld" vereinfachte 2. Änderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

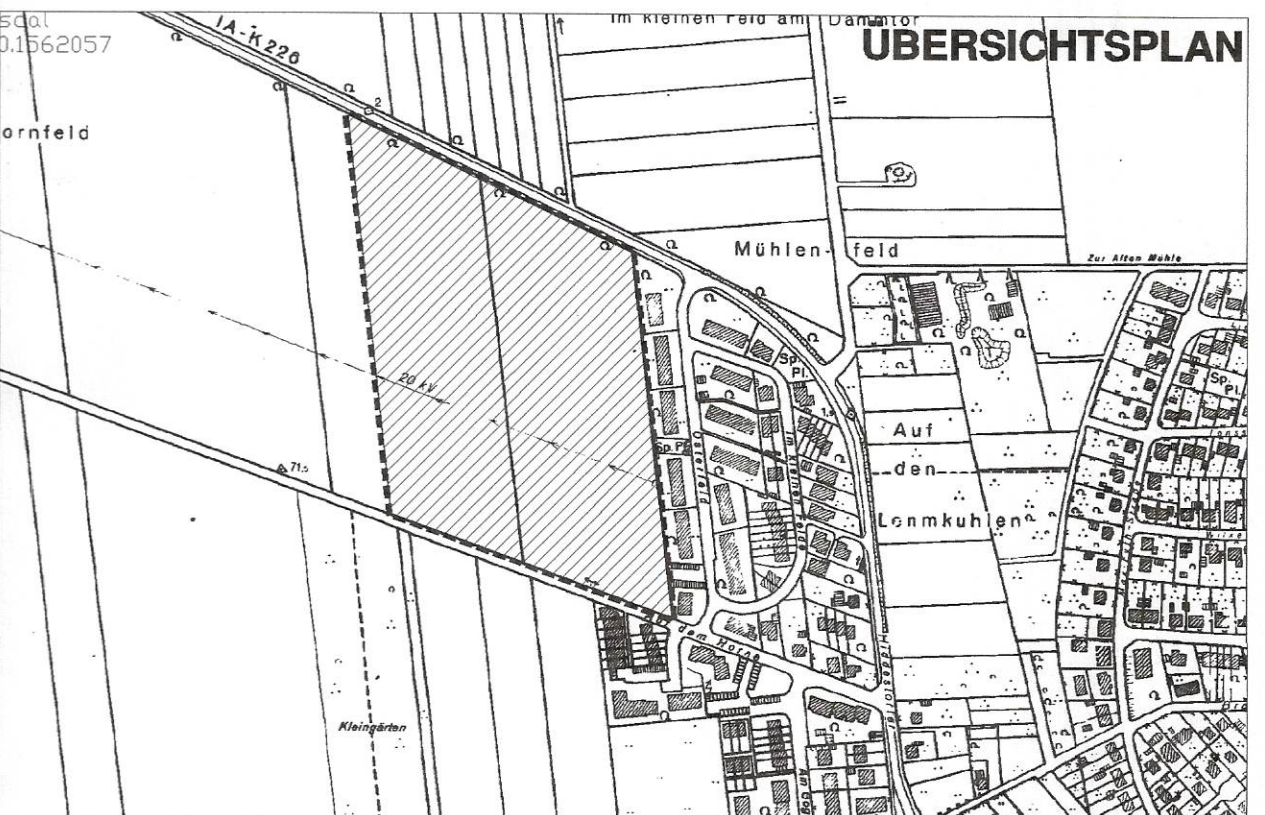
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 156 "Hornfeld" vereinfachte 2. Änderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Stadt Pattensen Landkreis Hannover Bebauungsplan Nr. 156 "Hornfeld" vereinfachte 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften



unmaßstäblich

M.: 1:1000

Verwaltung
Stadt Pattensen

Postfach 101063
30975 Pattensen / Hannover

Bürgermeister

Urschrift

Erschliessungsträger:

WERRETAL

Urbanisations GmbH
Bunsenstrasse 5 32052 Herford
Telefon 05221-770030
Telefax 05221-7700333

Planbeauftragter:

Heinrich Vultor

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