


Verfahrensvermerke

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in der geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Pattensen die **2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 406 "Hohes Holzfeld"** und **3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 408 "Vor dem Dammfeld"** bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

08. Mai 2023

Pattensen, den .....

 .....

Bürgermeisterin

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am **07.07.2022** die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 406 "Hohes Holzfeld" und der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 408 "Vor dem Dammfeld" beschlossen.

08. Mai 2023

Pattensen, den .....

 .....


Bürgermeisterin

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1:1.000  
Gemarkung: Hüpede, Flur: 9

**Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen**

© 2022



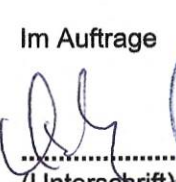
Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Hameln-Hannover  
- Katastramt Hannover -

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Auftragsnummer: **043-L4-643/2022**, Stand vom **04.01.2023**).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit einwandfrei möglich.

Hannover, den 13.04.2023

**LGLN RD Hameln-Hannover - Katastramt Hannover**  
(Amtliche Vermessungsstelle)

Im Auftrage

  
(Unterschrift)

**Planverfasser**

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 406 "Hohes Holzfeld" und der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 408 "Vor dem Dammfeld" wurde ausgearbeitet von der Planungsgesellschaft **SWECO** GmbH, Hannover.

Hannover, den **28.03.2023**.

  
(Planverfasser)

Karl-Wiechert-Allee 1 B  
30625 Hannover

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am **15.11.2022** dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 406 "Hohes Holzfeld" und der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 408 "Vor dem Dammfeld" sowie der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **25.11.2022** ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom **05.12.2022** bis **05.01.2023** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Pattensen, den 08. Mai 2023


 .....

Bürgermeisterin

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Pattensen hat der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 406 "Hohes Holzfeld" und der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 408 "Vor dem Dammfeld" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **23.03.2023** als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 08. Mai 2023

 .....


Bürgermeisterin

**Inkrafttreten**

Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 406 "Hohes Holzfeld" und die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 408 "Vor dem Dammfeld" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **13.04.2023** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 406 "Hohes Holzfeld" und die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 408 "Vor dem Dammfeld" ist damit rechtskräftig.

Pattensen, den 08. Juni 2023

 .....

Bürgermeisterin

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 406 "Hohes Holzfeld" und der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 408 "Vor dem Dammfeld" ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den .....

.....

Bürgermeisterin

Textliche Festsetzungen

- 1. Außerkrafttreten von Bebauungsplänen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans 2. Änderung BP Nr. 406 „Hohes Holzfeld“ und 3. Änderung BP Nr. 408 „Vor dem Dammfeld“ treten im Geltungsbereich des Bebauungsplans die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne BP. Nr. 406 „Hohes Holzfeld“ 1. Änderung und BP Nr. 408 „Vor dem Dammfeld“ 1. und 2. Änderung außer Kraft.
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

**2.1. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung: Kindergarten

**3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

**3.1. Grundflächenzahl**

3.1.1. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindergarten ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig und kann durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert bis maximal 0,6 überschritten werden.

**3.2. Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse**

3.2.1. Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Festsetzung maximal zulässiger Vollgeschosse geregelt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

**4.1.** Für die Gemeinbedarfsfläche ist eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig. Dabei gelten die Maßgaben der offenen Bauweise, Gebäudelängen sind jedoch über 50 m zulässig.
- 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)**

**5.1.** Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**

**6.1.** Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB sind unterirdisch zu errichten. Hierunter fallen insbesondere auch Telefonleitungen.
- 7. Grünordnerische Festsetzungen**

**7.1. Pflanzlisten**

**Pflanzliste 1: Bäume (Heister 150/200 cm):**

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)	Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Bergahorn	(Acer platanoides)	Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Sandbirke	(Betula pendula)	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Rot-Buche	(Fagus sylvatica)	Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)		

**Pflanzliste 2: Sträucher (Strauch 60/100 cm):**

Feldahorn	(Acer campestre)	Trauben-Kirsche (frühe)	(Prunus padus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Hundsrose	(Rosa canina)
Gewöhnlicher Hasel	(Corylus avellana)	Öhrchen-Weide	(Salix aurita)
Zweigfrügliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)	Sal-Weide	(Salix caprea)
Eingriffiger Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Asch-Weide	(Salix cinerea)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)	Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

Hinweise

- H1 Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.
- H2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen / Sicherungsmaßnahmen**

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Bauferdherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschleppen von Oberboden, Abriss von Gebäuden, etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen / in den betroffenen Gehölzen/Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Gemeinde/Stadt ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.
- H3 Denkmalschutz**

Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG im Umfeld dieser Bereiche eine denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

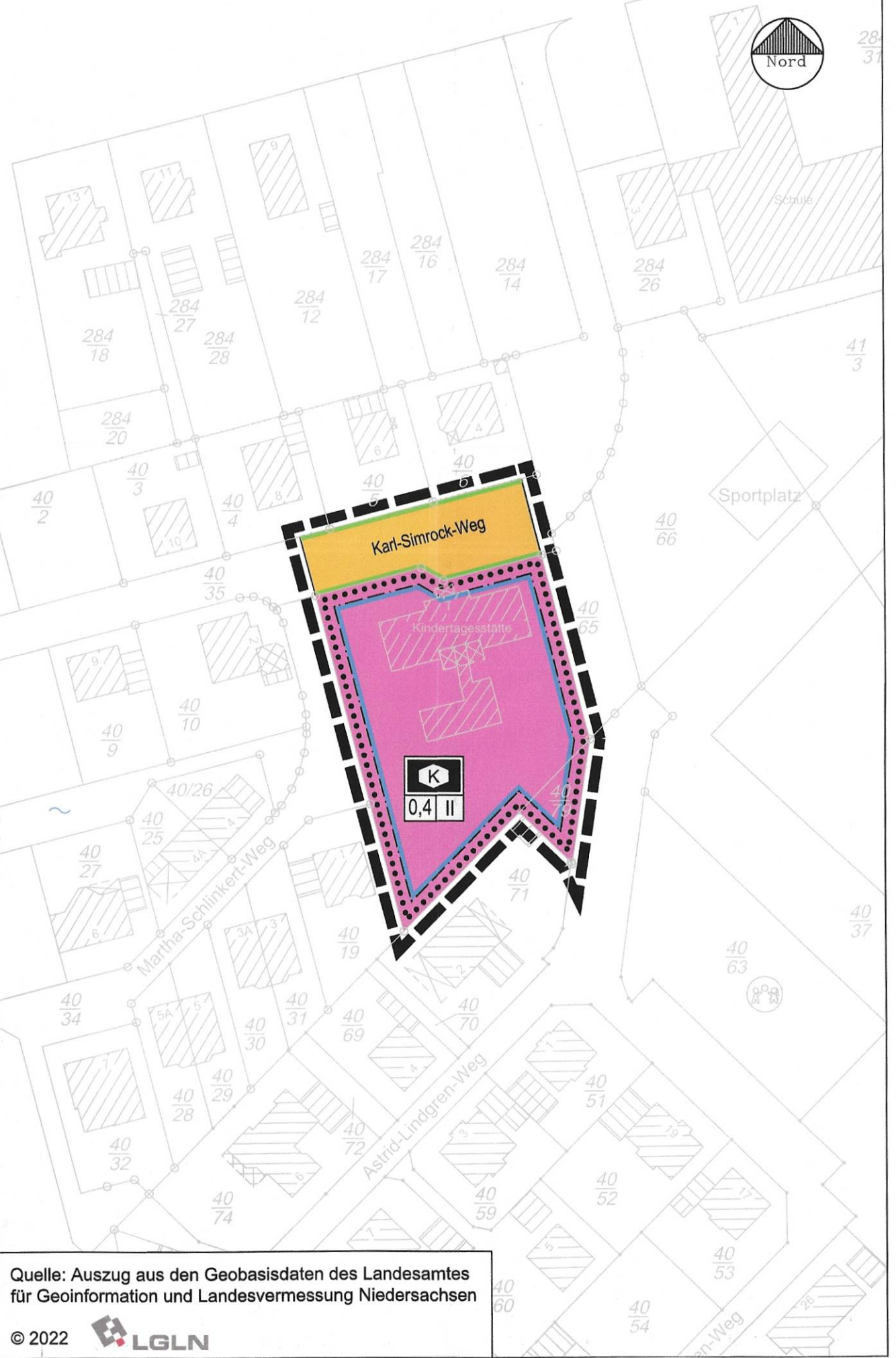
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringen Mengen meldepflichtig und müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15) und der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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 Bußgeld geahndet werden.
- H4 Brandschutz- und Katastrophenschutz**

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschatz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschatz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405. Abhängig von der Nutzung des Planungsgebietes müssen mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden bereitgestellt werden.

Als Entnahmestelle sollen aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten eingesetzt werden. Anzahl und Abstand der Überflurhydranten müssen gewählt werden, dass nach längstens 80 m Entfernung zu einem Objekt ein Überflurhydrant erreicht werden kann.

Zeichnerische Festsetzungen



Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

**Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) 2017**

in der Fassung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378),  
in Kraft getreten am 06. Oktober 2017

**Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Osterholz**

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

**Baunutzungsverordnung (BauNVO): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Planzeichenverordnung (PlanZV)**

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)**

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

**NAGBNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz**

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)**

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Planzeichenerklärung

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

Baugrenze

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)**

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
Zweckbestimmung: Kindergarten

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

**Sonstige Planzeichen**

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

Übersichtskarte M. 1:5.000

