


PRÄAMBEL

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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 03.04.2012, in der derzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Pattensen den nach § 13 a BauGB aufgestellten Bebauungsplan Nr. 140 A "Steintoranger", 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 13.02.2024



Bürgermeisterin

PLANGRUNDLAGE

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach  
(Antragsnummer: 043-L4-410/2021, 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 30.01.2024

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

Im Auftrage

Unterschrift   


Planverfasser

Der Bebauungsplans Nr. 140 A, 2. Änderung wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 01.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 140 A, 2. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.07.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Pattensen, den 13.02.2024



Bürgermeisterin

Fortsetzung - VERFAHRENSVERMERKE

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 04.07.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 140 A, 2. 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 27.07.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 140 A, 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift einschließlich der Begründung hat vom 09.08.2023 bis einschließlich 10.09.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Pattensen, 13.02.2024



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 07.08.2023 beteiligt.

Pattensen, den 13.02.2024



Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 23.11.2023 den Bebauungsplan Nr. 140 A, 2. 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 13.02.2024




Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 140 A, 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.02.24 im elektronischen Amtsblatt für die Region Hannover Nr. 7 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 140 A, 2. Änderung ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Pattensen, den 22.02.24



Bürgermeisterin

Fortsetzung - VERFAHRENSVERMERKE

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 140 A, 2. 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 **Allgemeinen Wohngebiet** sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO unzulässig.

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 Zwerchhäuser, die nicht mehr als einen Meter aus der Ebene des aufgehenden Mauerwerks der Traufseite des Gebäudes herausragen sowie für Dachgauben, sofern sie (Zwerchhäuser wie Dachgauben) je Dachseite zusammen nicht länger als ein Drittel der jeweiligen Dachlänge sind.

3. Im **Allgemeinen Wohngebiet** ist je angefangener 200 qm versiegelter Grundstücksfläche mindestens ein Baum wahlweise aus den Pflanzlisten 1 und 2 anzupflanzen. Davon sind 2 Bäume einer Art aus der Pflanzliste 3 entlang der westlichen Grundstücksgrenze zur Göttinger Straße in einer Pflanzfläche von je 12 qm 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 3. Die Pflanzflächen sind zwischen den Stellplätzen anzuordnen. Sie sind dauerhaft offen zu halten und mit geeigneten Maßnahmen vor Überfahung zu schützen. Die Baumpflanzungen können auf die Pflanzverpflichtung aus Nr. 3 angerechnet werden.

5. 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, Kleinkronig:

Acer x zoechense	Zoeschener Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Crataegus monogyna 'Stricta'	Säulenweißdorn
Eriolobus trilobatus	Dreilappiger Apfel
Magnolia x loebneri 'Merrill'	Große Stern-Magnolie 'Merrill'
Malus-Hybride in Sorten	Zierapfel 'Evereste' / 'Red Sentinel' / 'Street Parade'
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Säulenmehlbeere

Als Qualität der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:  
- Hochstämme, StU mind. 12 - 14 cm oder Solitär, mind. 3 Gst., mind. 300 - 350 cm

Fortsetzung - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Pflanzliste 2

Obstbäume:

Äpfel	Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambour, Nordhäuser Ontario, Goldparmäne, Bohnapfel, Klarapfel
Birnen	Neue Poiteau, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneau
Zwetschen	Hauszwetsche, Wangenheim's Frühzwetsche, Grüne Reneklod, Nancy Mirabelle
Süßkirschen	Schneiders Späte Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpel, Kassins Frühe

Als Qualität der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:  
- Hochstämme, StU mind. 10 - 12 cm

Pflanzliste 3

Laubbäume, mittel- und kleinkronig:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk'
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne 'Robin Hill'
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Hainbuche 'Frans Fontaine'
Malus tschonoskii	Wollapfel
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere 'Magnifica'
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere 'Brouwers'
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde 'Rancho'

Als Qualität der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:  
- Hochstämme, StU mind. 16 - 18 cm

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

§ 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140 A "Steintoranger".

§ 2 Dach

1. Dachformen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Sattel-, Zelt-, Waln- 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 Allgemeinen Wohngebiet sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung der geneigten Dächer darf 25° nicht unterschreiten und 45° nicht überschreiten.

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

3. Dachdeckung und Dachfarben

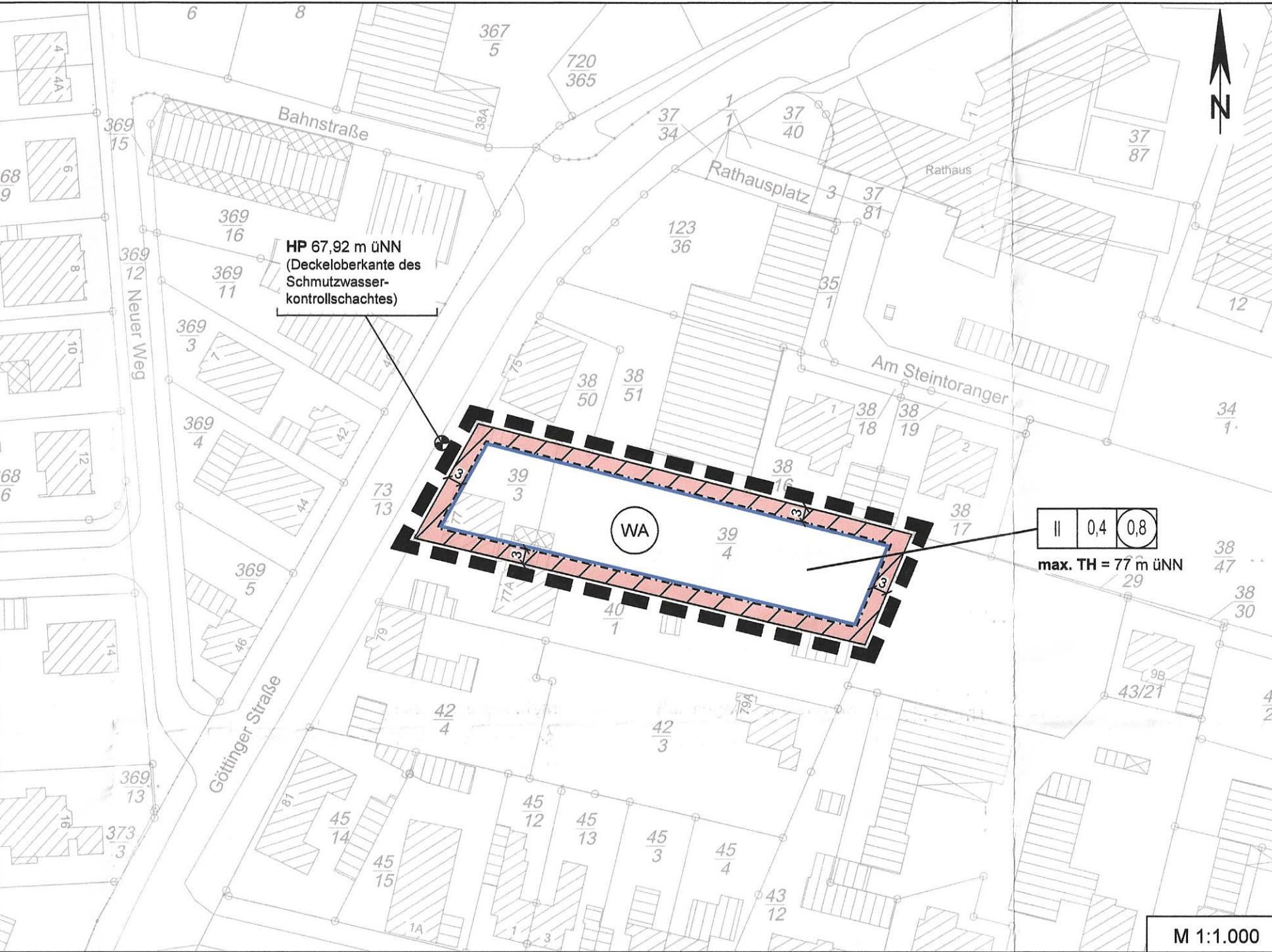
Als Dachdeckung sind im Allgemeinen Wohngebiet nur Dachziegel und Dachsteine in dem Farbspektrum Rot, Rotbraun bis Braun im Rahmen der nachfolgend aufgeführten Farbnummern nach dem RAL Farbregeister RAL 840 HR zulässig. Farbspektrum RAL: Farbreihe Rot/Naturrot: 2001, 2002, 2004, Rotbraun/Braun: 3000 - 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.

§ 3 Einstellplätze für PKW

Im Allgemeinen Wohngebiet 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



Fortsetzung - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 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 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 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111)

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 107)

HINWEISE

Bodenschutz

Im Planungsgebiet befindet sich eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) BBodSchG im Bereich der Flurstücke 39/3 und 39/4, Flur 7, Gemarkung Pattensen (Standortschlüssel NLO 253.012.5.050.0259). Die untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover empfiehlt im Vorfeld weiterer Planungen eine umwelttechnische Untersuchung zur Gefährdungsbeurteilung am Standort vornehmen zu lassen. Sie ist im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für die betreffenden Flächen zu beteiligen.

Archäologische Denkmalpflege

Im direkten Umfeld des Plangebietes ist eine archäologische Fundstelle bekannt. Mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde im Plangebiet ist dringend zu rechnen.

**Erdarbeiten** im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen und wird nur unter Auflagen erteilt werden, damit sichergestellt wird, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.

Artenschutz

Hinsichtlich der Belange des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die Vermeidungsmaßnahmen aus dem Gutachten der Arbeitsgemeinschaft COPRIS zu beachten und umzusetzen (siehe: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die 2. Änderung des B-Plans Nr. 140 A „Steintoranger“ Stadt Pattensen auf Verbote nach § 44 BNatSchG, Stand: 08/2023, Marienmünster). CEF-Maßnahme: Für die Vogelart Feldsperling kann der Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch ein Angebot geeigneter Ersatzquartiere kompensiert werden. Für den Feldsperling sind insgesamt 5 künstliche Nisthilfen (z.B. Sperlingskoloniekästen oder funktional gleichwertige Alternativen) zu installieren. Die Nisthilfen sind an geeigneter Stelle im unmittelbaren Umfeld zu platzieren. Die Wahl der Orte hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover zu erfolgen. Die CEF-Maßnahme ist vor der Entfernung des Gehölzbestandes umzusetzen. Das Fällen und Roden des Baum- und Gehölzbestandes darf nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. eines jeden Jahres erfolgen.

Schotter-, Kies-, Steingärten

Innerhalb der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind Schotter-, Kies- und Steingärten gemäß § 9 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) unzulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 6 BauNVO, § 8 BauNVO)



2. Bauweise, Baugrenzen, Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Baugrenze

z.B. II Zahl der Vollgeschosse

z.B. 0,4 Grundflächenzahl GRZ

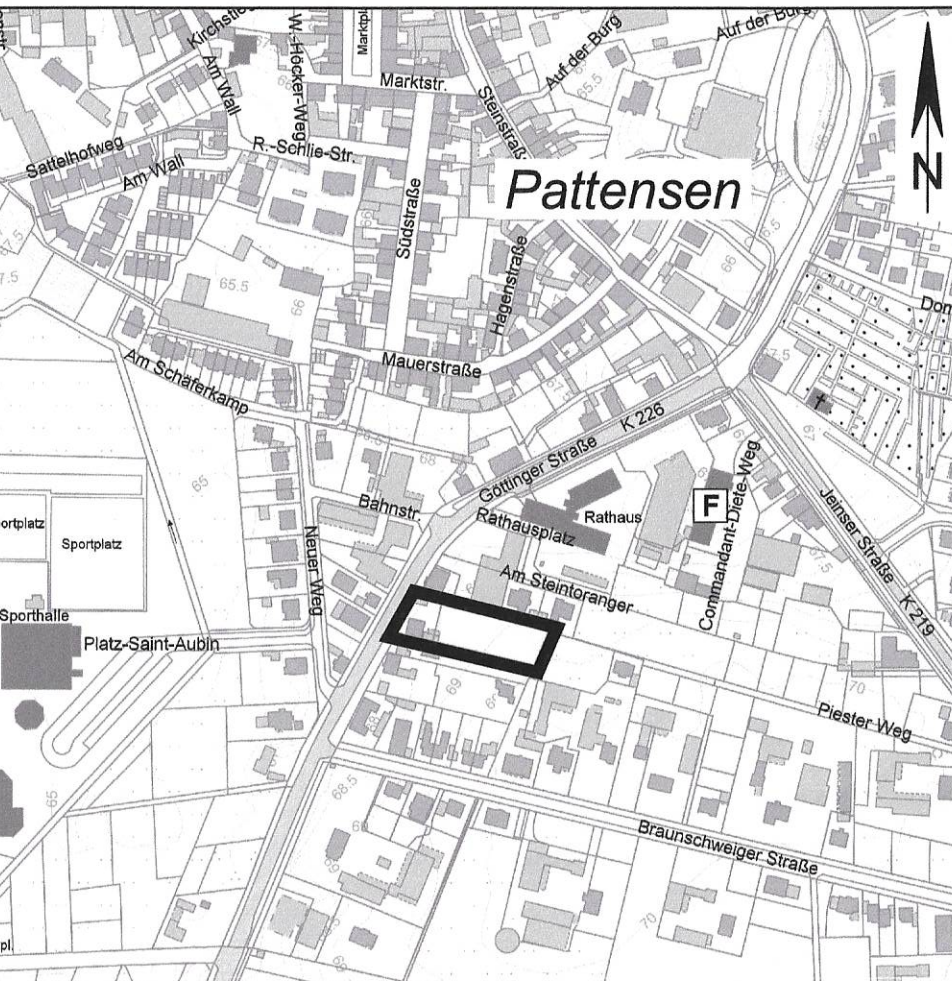
z.B. 0,8 Geschossflächenzahl GFZ


TH Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in m üNN gem. textlicher Festsetzung Nr. 2  
Ausgewählter Höhenpunkt (HP) mit Angabe der Höhe über Normal Null (NN)

3. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 140A "Steintoranger", 2. Änderung

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1:5.000



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

**Stadt Pattensen**  
**Bebauungsplan Nr. 140 A**  
**"Steintoranger"**  
**2. Änderung**  
gem. § 13 a BauGB

Urschrift