

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BauB I, S. 3634) und der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5 vom 12.04.2012, S. 46) i.V.m. §§ 10, 11 und 51 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 23.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Pattensen diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Pattensen, den 07.04.2020
gez. Schumann
Bürgermeisterin

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Flur: 13 und 17
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2016
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Herausgeber: LGLN, Regionaldirektion Hameln Hannover

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.07.2016). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Garbsen, den 25.11.2019

gez. Hampe
Dr.-Ing. Mark Hampe
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 18.08.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 14.09.2016 öffentlich bekannt gemacht worden.

Pattensen, den 07.04.2020
gez. Schumann
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 14.12.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 16.03.2018 öffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26.03.2018 bis 06.04.2018 und vom 16.04.2018 bis 09.05.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Pattensen, den 07.04.2020
gez. Schumann
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 07.04.2020
gez. Schumann
Bürgermeisterin

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.04.2020 ersichtlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Region Hannover bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 23.04.2020 in Kraft getreten.

Pattensen, den 23.04.2020
gez. Schumann
Bürgermeisterin

Verletzung der Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den
Bürgermeisterin

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Lauterbach
■ Stadtplanung ■ Landschaftsplanung
■ Schallschutz ■ Projektmanagement
Zweitesstraße 1
31785 Hameln
Tel.: 0510/508024-0 Fax: 0510/508024-4

Hameln, den 30.10.2019
gez. Lauterbach
Planverfasser

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete
0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
offene Bauweise
FH 10,0 m Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe als Höchstmaß über NN (siehe technische Festsetzung Nr. 1)

3. Verkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

4. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

unterirdisch, W: Wasserleitung, G: Gasleitung

5. Grünflächen

Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz
Zweckbestimmung: Parkanlage
Zweckbestimmung: Öffentliche Grünanlage
Anpflanzung heimischer Laubbäume (siehe technische Festsetzung Nr. 6)

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe technische Festsetzung Nr. 11)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe technische Festsetzung Nr. 7)

7. Sonstige Planzeichen

Mit Leitungen versehen zu Gunsten des Wasser- versorgungsunternehmens zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans (siehe technische Festsetzung Nr. 12)
Maßlinie

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorschrift - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5 vom 12.04.2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. Nr. 19 vom 29.09.2017, S. 338)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- Die durch FH festgesetzte maximale Firsthöhe bemisst sich jeweils nach der Höhe über der Oberkante der jeweils nächstgelegenen im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO).
- Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind gemäß § 19 (4) BauNVO bis maximal zu einem Maß von 25 % zulässig. In Baugebieten, in denen eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt ist, sind keine Überschreitungen zulässig. Weiterhin sind in allen Baugebieten Überschreitungen in dem Maß zulässig, in dem bebauten Flächen mit begründeten Dächern versehen werden, jedoch nicht über ein Maß von 50 % hinaus (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO).

Grünflächen

(§ 9 (1) Nm. 14 und 15 BauGB)

- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen - Grünanlage sind naturnah gestaltete Anlagen zur Regenwasserrückhaltung zulässig. Sie sind als Erdbauwerke anzulegen.
- Unbelastetes Regenwasser ist innerhalb der privaten Baugrundstückfläche zu versickern bzw. so weit zurückzuführen, dass eine verzögerte Versickerung ohne Belastung von Nachbargrundstücken stattfinden kann.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)

- In den Verkehrsflächen sind im Abstand von durchschnittlich 35 m kleinkronige standortheimische Laubbäume als Hochstamm mit Ballen mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die Pflanzbreite (Breite ca. 2,0 m) für die Bäume sind mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Soweit eine rahmenartige Baumpflanzung innerhalb eines Pflanzbeetes vorgesehen ist, beträgt der Baumabstand ca. 15 m.

Die genaue Lage der Laubbäume ist von den Grundstücksfahrten und der Anordnung von Parkplätzen abhängig.

Folgende Gehölze stehen zur Auswahl:

Acer platanoides „Columnare“ Schmalkroniger Spitz-Ahorn
Pyrus calleryana „Chanticleer“ Chin. Wild-Birne
Sorbus aucuparia Eberesche

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, mit 14-16 cm Stammumfang.

Die Pflanzbeete werden mit pflegeextensiven bodendeckenden Gehölzen und Stauden bepflanzt. Folgende bodendeckende Gehölze und Stauden sind zu verwenden:

Potentilla fruticosa Fingerstrauch
Rosa nilda Glanz-Rose
Rosa spec. Bodendecker-Rosen
Geranium macrorrhizum „Spessart“ Storchenschnebel
Achimilla mollis Frauenmantel

- Innerhalb der durch gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind 37 kleinkronige heimische Laubbäume als Hochstamm mit Ballen mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm sowie Landschaftsgehölze, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm hoch, in Gruppen und in einer Gesamthöhe von mindestens 800 m² anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Unter Berücksichtigung anzulegender Wege sind verbleibende Flächen mit Landschaftsrasen anzulegen.

Folgende standortheimischen Gehölze stehen zur Auswahl:

Cornus sanguinea Hartriegel
Cornus avellana Haselnuss
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose
Salix cinerea Asch-Walde
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Wasser-Schneeball

- Randlich der Bebauung ist zur landschaftsgerechten Eingliederung des Baugebietes die Anlage einer fünf Meter breiten Grünfläche vorgesehen (Pflanzgebiete). Innerhalb dieser Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist im Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m mindestens ein standortheimischer Heister bzw. Laubstrauch im Verhältnis 1:19 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Verbleibende Flächen sind mit Landschaftsrasen anzulegen.

Folgende standortheimischen Gehölze sind zu verwenden:

Heister (2x verpflanzt, ohne Ballen, 150-200 cm hoch, ca. 5% der Gesamtpflanzung)
Acer campestre Feld-Ahorn
Betula pendula Sand-Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Quercus robur Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia Eberesche

Sträucher (2x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm hoch, ca. 95% der Gesamtpflanzung)

Cornus sanguinea Hartriegel
Cornus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose
Salix cinerea Asch-Walde
Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Viburnum opulus Wasser-Schneeball

- Je angefangene 200 m² voll versiegelte Baugrundstückfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum, jeweils als Hochstamm, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Für die Laubbaumpflanzung sind folgende standortheimischen Arten vorzusehen:

Acer campestre Feld-Ahorn
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Betula pendula Sand-Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winter-Linde

Als Obstbaumarten kann zwischen verschiedenen Bäumen (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche) oder Wildobst (Holz-Apfel (Malus sylvestris), Wild-Birne (Pyrus communis) Wild-Pflaume (Prunus domestica), Wild-Kirsche (Prunus avium)) gewählt werden.

- Betrifft nicht die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 158 -

- Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten und Verkehrsflächen dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Anpflanzungen auf Verkehrs- und Grünflächen sind durch die Stadt Pattensen spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 11a) BauGB).

- Auf der im Süden des Bebauungsplanes festgesetzten Grünfläche sind in den als Maßnahmenflächen gekennzeichneten Bereichen zur landschaftsgerechten Eingliederung des Baugebietes standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzung erfolgt in einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m. Es sind standortheimische Heister bzw. Laubsträucher im Verhältnis 1:19 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Verbleibende Flächen sind mit Landschaftsrasen anzulegen.

Die Arten sind der Auswahlliste von standortheimischen Gehölzen und Sträuchern unter Punkt 7 zu entnehmen.

Die restliche Grünfläche soll parkähnlich mit Aufenthaltsqualität und Spielmöglichkeiten gestaltet werden.

12. Außerkrafttreten von Teilbereichen rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Nach Inkrafttreten der vorliegenden 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 158 „Pattensen-Mitte Nord“ verlieren im Geltungsbereich dieser Änderung die Festsetzungen des Ursprungsplans ihre Gültigkeit.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 158 „Pattensen-Mitte Nord“ - 2. Änderung und Erweiterung - der Stadt Pattensen.

§ 2 Dachform, Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 38° - 48°, nicht jedoch Puttdächer, zulässig. Für eingeschossige Gebäude beträgt die Mindestdachneigung 25°. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Carports, Flachdachgaragen und Wintergärten sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

§ 3 Dachaufbauten

Dachgauben dürfen in der Summe eine Länge von maximal 50 % der Länge des jeweiligen Daches aufweisen. Sie sind je Dachfläche nur in jeweils einer Ebene zulässig. Übereinander liegende, auch schräg übereinander liegende Dachgauben innerhalb einer Dachfläche sind unzulässig.

§ 4 Dachfarben

Die Dachbedeckung muss in der Farbe rot bis braun oder anthrazit erfolgen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Wintergärten, Carports und Flachdachgaragen. Den Farbraum bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farblegitimer RAL 840 HR mit folgenden Farben:

aus der - Farbreihe Rot - die Farben

RAL 3002 Karmisrot RAL 3003 Rubinrot RAL 3004 Purpurrot RAL 3005 Weinrot
RAL 3011 Braunrot RAL 3009 Oxidrot RAL 3013 Tomatenrot RAL 3016 Korallenrot

aus der - Farbreihe Braun - die Farben

RAL 8004 Kupferbraun RAL 8012 Rotbraun RAL 8015 Kastanienbraun

aus der - Farbreihe Grau - die Farben

RAL 7005 Mausgrau RAL 7009 Grüngrau RAL 7010 Zellgrau RAL 7011 Eisengrau
RAL 7012 Basaltgrau RAL 7015 Schiefergrau RAL 7016 Anthrazitgrau RAL 7022 Umbragrau
RAL 7024 Graphitgrau RAL 7031 Blaugrau

Zwischentöne sind zulässig.

§ 5 Einfriedigungen

Einfriedigungen innerhalb von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nur als lebende Hecken aus Laubgehölzen, auch zusätzlich mit Maschendraht- und Knotengewehtzäunen, zulässig.

§ 6 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

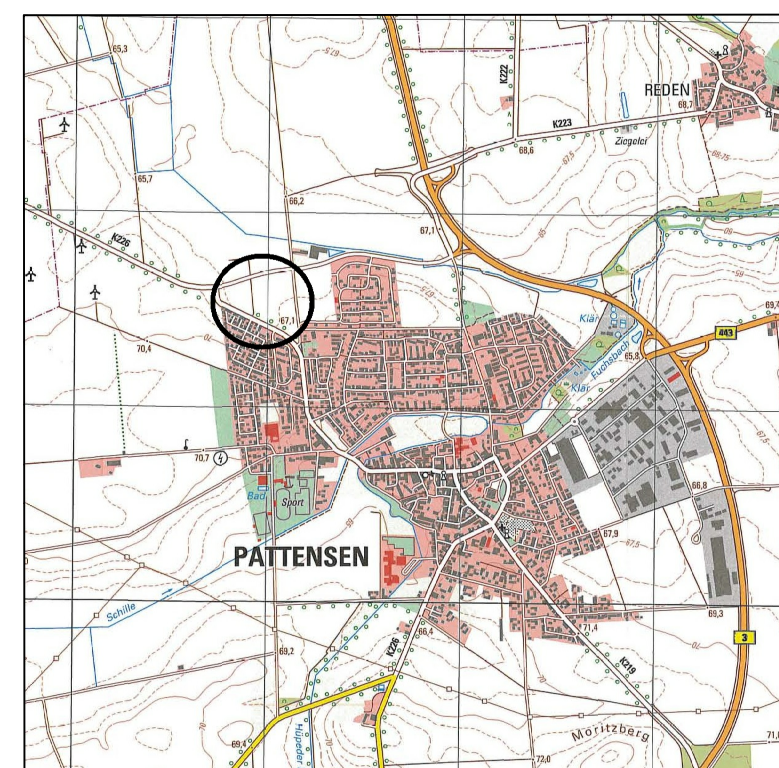
Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer den Anforderungen der §§ 2 bis 6 in Verbindung mit § 1 dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

Stadt Pattensen

BEBAUUNGSPLAN NR. 158

"Pattensen-Mitte Nord"
mit Örtlicher Bauvorschrift
- 2. Änderung und Erweiterung -

ST Pattensen



ABSCHRIFT