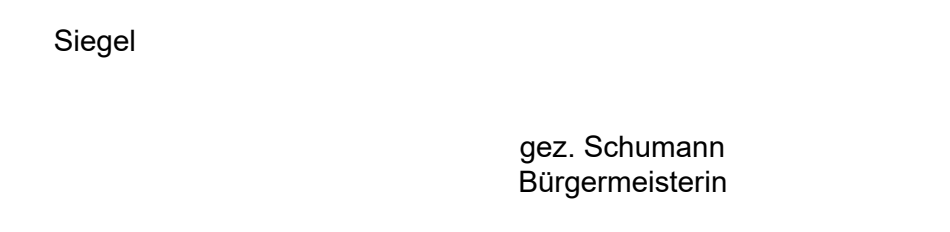


PRÄAMBEL

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), 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 03.04.2021, in der derzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Pattensen den nach § 13 a BauGB aufgestellten Bebauungsplan Nr. 140 A "Steintoranger", 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 26.01.2023



PLANGRUNDLAGE

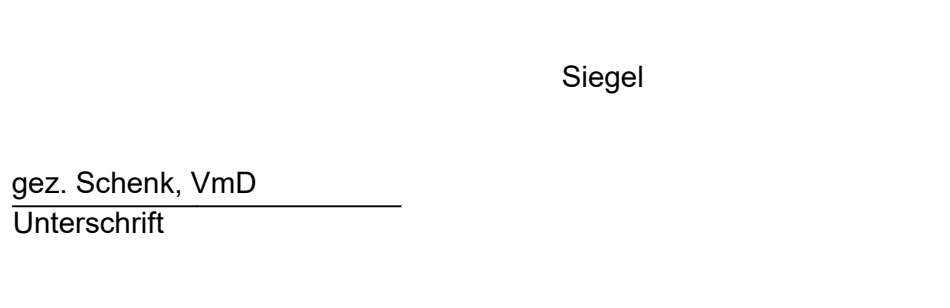
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1:1.000  
Gemarkung Pattensen, Flur: 7  
**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung**  
© 2021

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: 043-L4-400/2021, 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 03.01.2023

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



Planverfasser

Der Bebauungsplans Nr. 140 A, 1. Änderung wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover

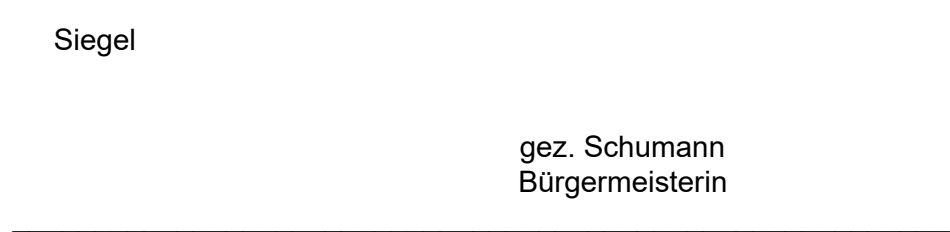
VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 01.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 140 A, 1. Änderung beschlossen. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat am 25.01.2022 die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift gem. § 84 NBauO für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 140 A, 1. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Pattensen, den 26.01.2023



Öffentliche Auslegung

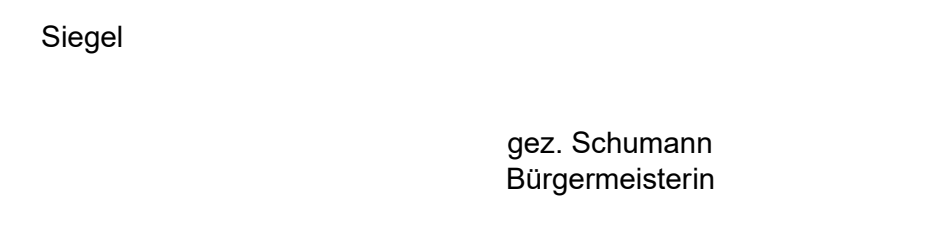
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 17.05.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 140 A, 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2, Ziff. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.06.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Fortsetzung - VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 140 A, 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift einschließlich der Begründung hat vom 17.06.2022 bis einschließlich 18.07.2022, gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

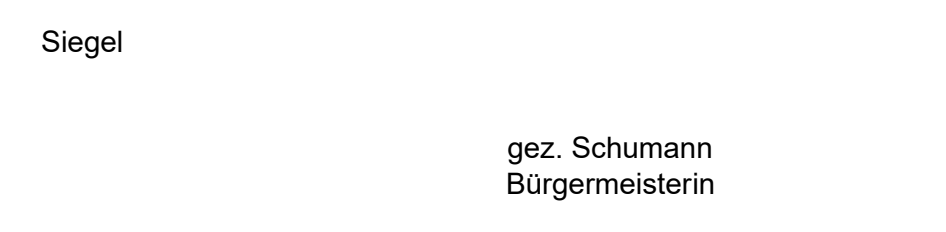
Pattensen, den 26.01.2023



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 14.06.2022 beteiligt.

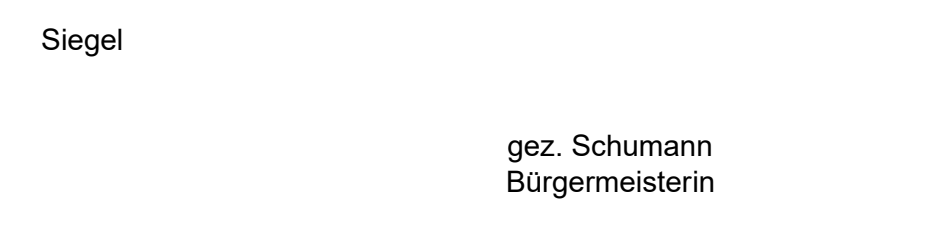
Pattensen, den 26.01.2023



Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 17.11.2022 den Bebauungsplan Nr. 140 A, 1. 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 26.01.2023

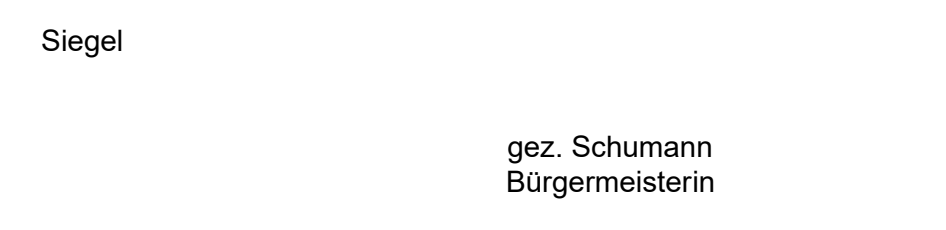


Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 140 A, 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.02.2023 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 06 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 140 A, 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 09.02.2023 rechtsverbindlich geworden.

Pattensen, den 10.02.2023



Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 140 A, 1. 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

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 140A, "Steintoranger", 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift wird hiermit festgestellt.

Pattensen, den

Bürgermeisterin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im **Urbanen Gebiet** sind Nutzungen gem. § 6a Abs. 2 BauNVO zulässig: 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. Sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Unzulässig sind Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO.

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 **Urbanen Gebiet** ist je 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum wahlweise aus den Pflanzlisten 1 und 2 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 1. 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.

6. Die **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** sind zugunsten der angrenzenden Grundstücke 23/1, 24/1, 27/1, 30/1, 31/1, 37/59, 38/53, 38/2, Flur 7, Gemarkung Pattensen einzuräumen.

LISTE DER GEHÖLZARTEN

Pflanzliste 1

Laubbäume, klein- bis mittelkronig:  
Acer campestre 'Elsrijk' Feldahorn 'Elsrijk'  
Acer platanoides 'Cleveland' Kegelförmiger Spitzahorn  
Amelanchier arborea 'Robin Hill' Felsenbirne  
Fraxinus ornus 'Rotterdam' Blumenesche  
Sorbus aria 'Magnifica' Mehlbeere  
Sorbus intermedia 'Brouwers' Schwedische Mehlbeere  
Tilia cordata 'Rancho' Winterlinde 'Rancho'

Als Qualität der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:  
- Hochstämme, StU mind. 18 - 20 cm

Pflanzliste 2

Obstbäume:  
Apfel: Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambour, Nordhäuser Ontario, Goldparmäne, Bohnapfel, Klarapfel  
Birnen: Neue Poiteau, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Chameaux  
Zwetschen: Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche, Grüne Reneklode, Nancy Mirabelle  
Süßkirschen: Schneiders späte Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpel, Kassins Frühe  
Walnuss: Juglans regia (in Sorten)

Als Qualität der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:  
- Hochstämme, StU mind. 14 - 16 cm

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

§ 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140A "Steintoranger".

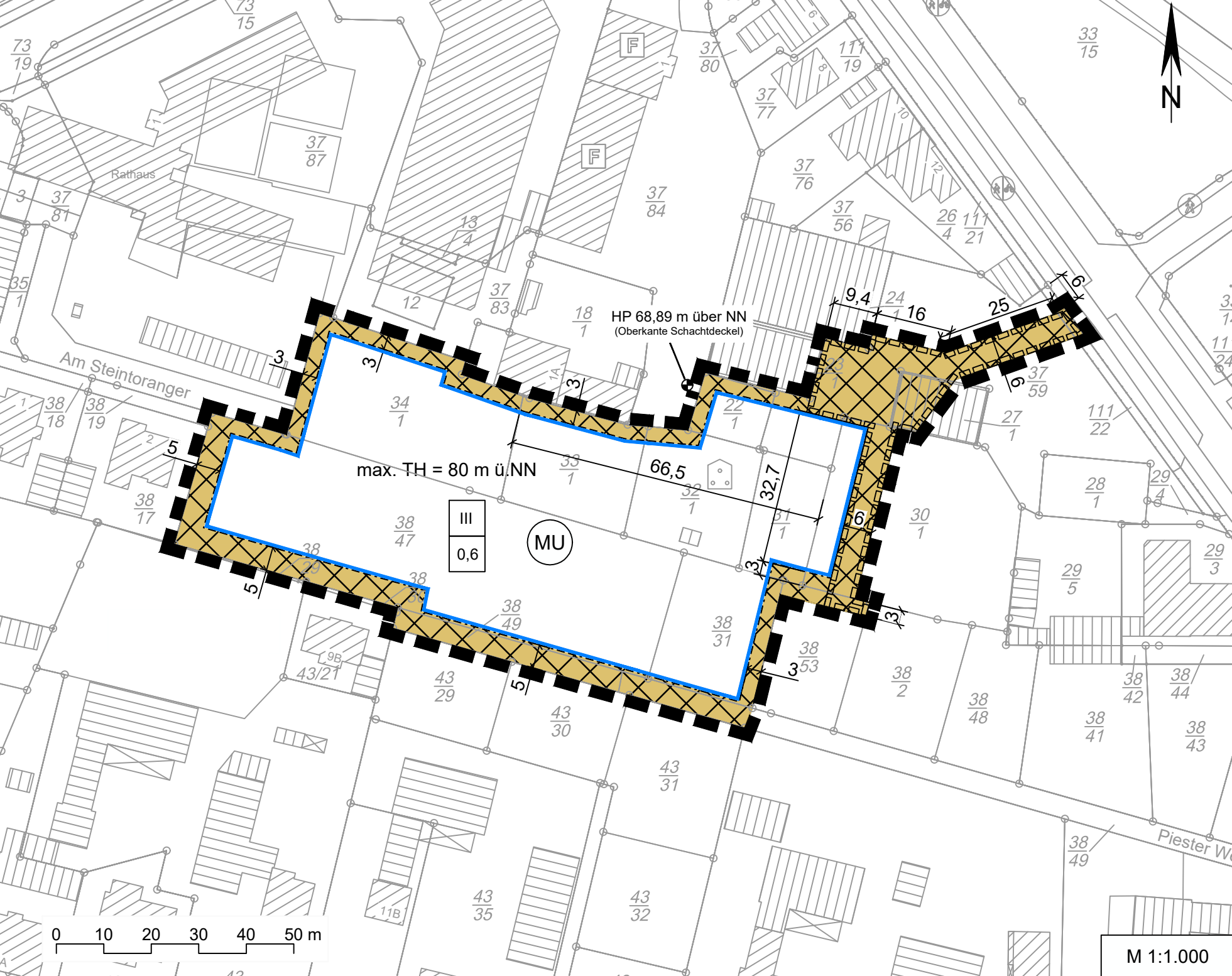
§ 2 Dach

2.1 Dachformen

Im Urbanen Gebiet sind nur Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.  
Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Wintergärten, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

2.2 Dachneigung

Im Urbanen Gebiet sind nur geneigte Dächer zulässig.  
Die Dachneigung darf 15° nicht unterschreiten und 35° nicht überschreiten.



Fortsetzung - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

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

2.3 Dachdeckung und Dachfarben

Als Dachdeckung sind im Urbanen Gebiet nur Dachziegel und Dachsteine in dem Farbspektrum Rot, Rotbraun bis Braun im Rahmen der nachfolgend aufgeführten Farbnummern nach dem RAL Farbregister 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

3.1 Im Urbanen Gebiet sind für Gebäude von Alten- und Pflegeheimen mindestens ein Einstellplatz je 15 Betten auf dem Baugrundstück anzulegen.

3.2 Im Urbanen Gebiet 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

§ 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 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover in Kraft.

HINWEISE

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.

Fortsetzung - HINWEISE

**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 1. Änderung des B-Plans Nr. 140 A „Steintoranger“ Stadt Pattensen auf Verbote nach § 44 BNatSchG. Stand: 07.03.2022. Marienmünster).

CEF-Maßnahmen:

Für die Zwergfledermaus kann der Verlust ihrer Quartierstandorte durch ein Angebot geeigneter Ersatzquartiere in Form von 5 Fledermauskästen kompensiert werden. Diese CEF-Maßnahme ist bei Abriss der Scheune (Flurstück 27/1) umzusetzen, das Gebäude befindet sich jeweils zum Teil innerhalb der Geltungsbereiche der 1. und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140A.

Das Fällen und Roden des Baum- und Gehhölzbestandes 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588)

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



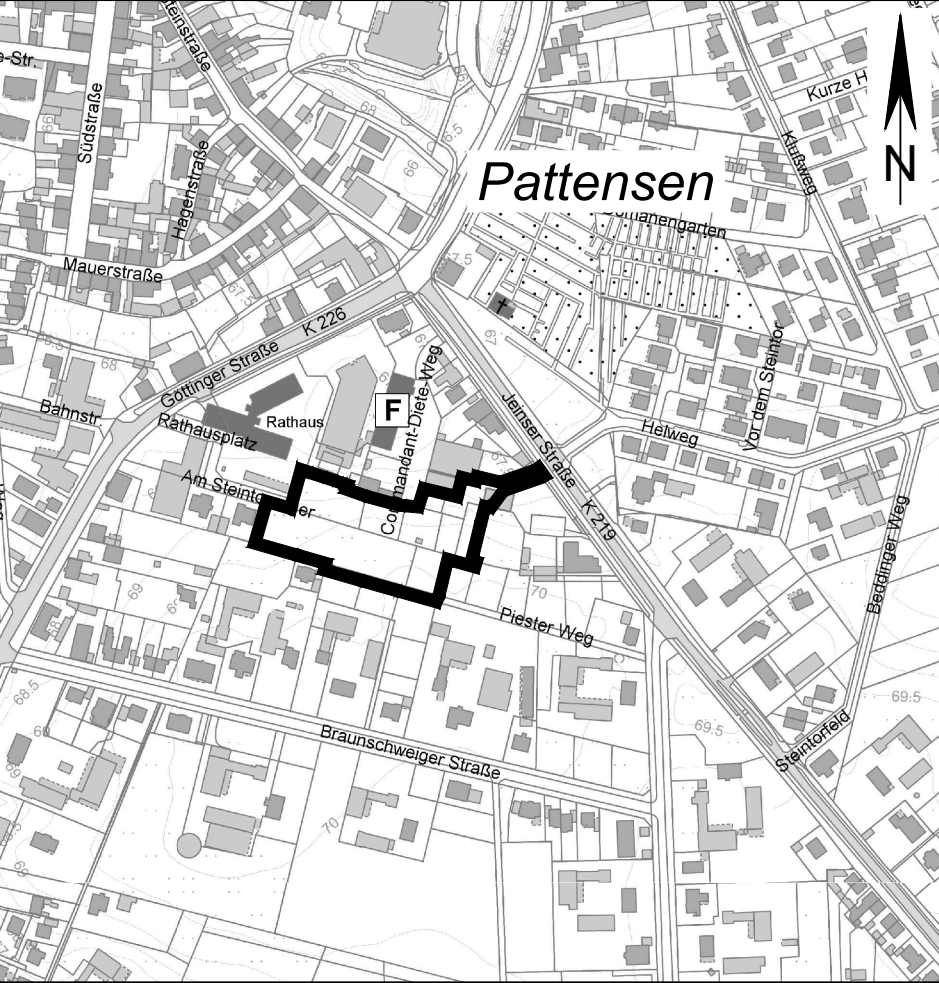
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

- z.B.: Zahl der Vollgeschosse  
 Grundflächenzahl (GRZ)  
  
**max. TH** maximale Traufhöhe baulicher Anlagen über Normal-Null (ü.NN)  
 Ausgewählter Höhenpunkt (HP) mit Angabe der Höhe über Normal Null (NN)  
 Baugrenze

3. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140 A  
  
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 6

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"

1. Änderung gem. § 13 a BauGB  
mit örtlicher Bauvorschrift gem. § 84 NBauO

Abschrift

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover  
Telefon: (0511) 85 65 8-0 • Fax: (0511) 85 65 8-99 • eMail: email@srl-weber.de