

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl als Höchstzahl  
0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O offene Bauweise  
offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser  
zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-  
über Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die  
Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN  
UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR  
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR  
UND LANDSCHAFT  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanz-  
ungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung  
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie  
Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der  
Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.  
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes  
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

NACHRICHTLICH

TWG IIIA Trinkwassergewinnungsgebiet mit  
Schutzzone

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, ist von  
baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und  
Einfriedungen in einer Höhe von über 0,80 m über  
Fahrbahnhorizonte freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und  
Nr. 25 BauGB).

2. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen  
überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind  
Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten  
unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO)

3. Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 3m²  
mindestens ein heimischer Laubstrauch, mindestens 60 cm  
und mit mindestens drei Trieben, einmal verpflanzt,  
anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu  
ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

4. Je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche sowie je  
angefangene 30 lfm Straßenverkehrsfläche ist jeweils  
mindestens ein hochstämmiger Laubbaum potentiell  
natürlicher Arten, mehrfach verpflanzt, Stammumfang  
mindestens 16-18 cm (Obstbäume mindestens 12-14 cm)  
innerhalb einer jeweils mindestens 10 m² großen  
unversiegelten Pflanzfläche anzupflanzen, zu erhalten und  
bei Abgängigkeit zu ersetzen.

5. Dächer mit einer Neigung von bis zu 5° sind mit einer  
extensiven Dachbegrünung zu versehen. Es ist eine  
Saattmischung z. B. der Regel-Saattgut-Mischung RSM 6.1  
„Extensive Dachbegrünung“ gemäß Regelwerk der  
Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und  
Landschaftsbau e.V. - FLL, DIN 189172 zu verwenden. Die  
Gesamt-Samenaufwandsmenge muss ca. 5 g/m² betragen.  
Die Installation von Solaranlagen in Kombination mit der  
extensiven Dachbegrünung ist zulässig.  
(gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6. Anpflanzungen 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 durch den  
jeweiligen Grundstückseigentümer innerhalb der Baugebiete  
spätestens in der übernächsten auf den Beginn der  
Baumaßnahme folgenden Anpflanzungsperiode (Oktober bis  
April), innerhalb der Verkehrsfläche innerhalb der auf den  
Abschluss der Baumaßnahme folgenden Anpflanzungsperiode  
durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

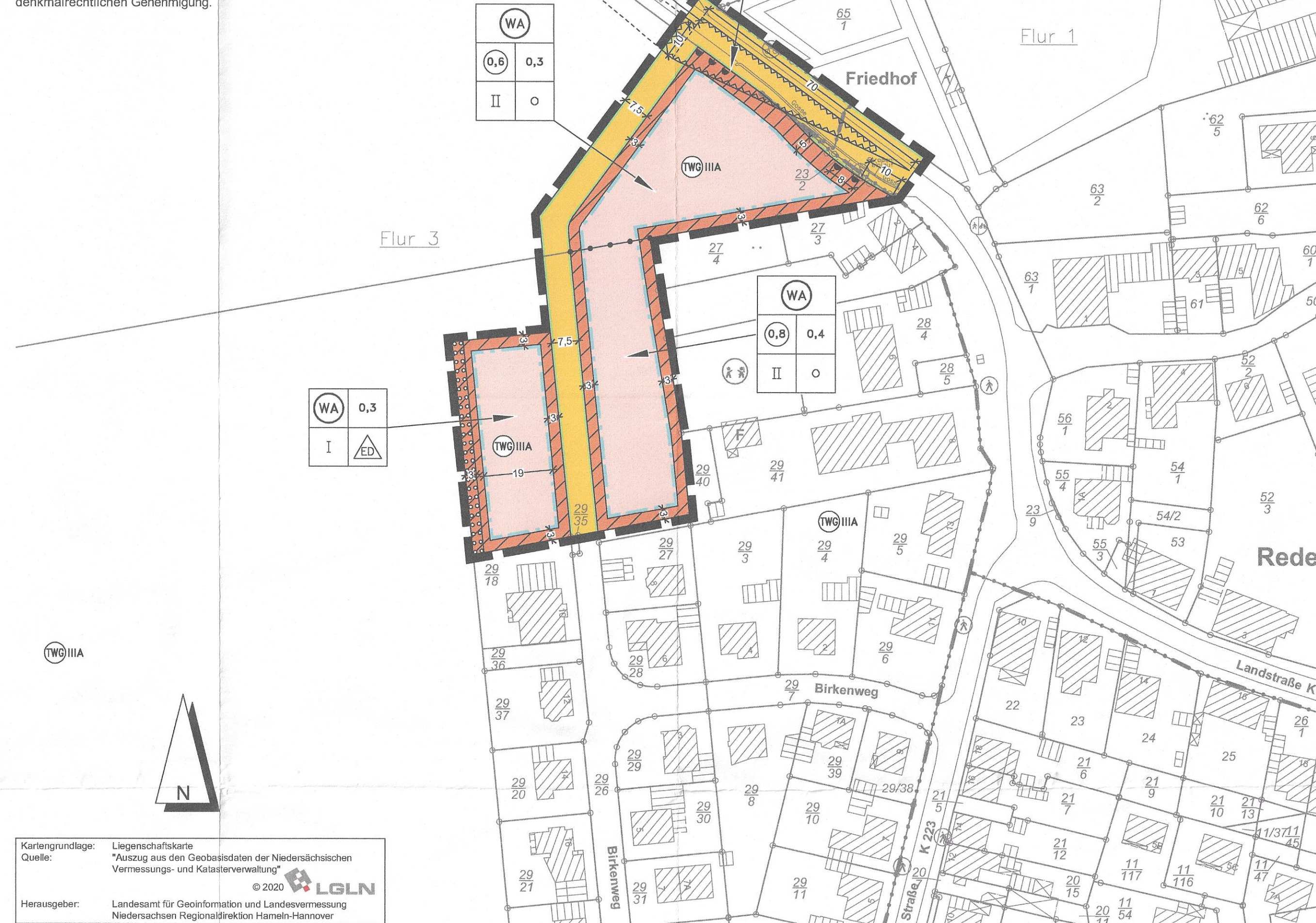
NACHRICHTLICH

1. Gemäß § 9 (2) NBauO: Die nicht überbauten Flächen der  
Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht  
für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

2. Gemäß § 9 (4) NBauO: Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten  
und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen  
dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers  
nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung  
haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum  
überwiegenden Teil versickern kann. Satz 1 gilt nicht, soweit  
die Flächen für das Warten von Kraftfahrzeugen oder  
ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser verunreinigen  
können, genutzt werden.

HINWEIS

Laut Region Hannover befinden sich im Änderungsbereich keine  
Baudenkmale. Allerdings sei im direkten Umfeld des  
Änderungsbereiches eine archäologische Fundstelle bekannt,  
von der angenommen werden müsse, dass sie sich bis zum  
Änderungsbereich ausdehne und die zusammen mit weiteren  
archäologischen Fundteilen im Umfeld auf eine intensive  
frügeschichtliche Besiedlung dieses Gebietes schließen lasse.  
Mit entsprechenden archäologischen Funden und Befunden sei  
zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen grundsätzlich einer  
denkmalrechtlichen Genehmigung.



Kartgrundlage: Liegenschaftskarte  
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung"  
© 2020 LGLN  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 48) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Pattensen diesen Bebauungsplan Nr. 603, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Pattensen, den 08. Juni 2023

Bürgermeisterin

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 26.3.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

Pattensen, den 08. Juni 2023

Bürgermeisterin

Kartgrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2020 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und  
Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich  
bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.6.2020).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Pattensen, den 08. Juni 2023

Bürgermeisterin

Dr. phil. Martin Beck  
Dipl.-Ing. Franziska Westphal  
Örtlich bestellte Vermessungsingenieure  
Bahnhofstr. 30 • Tel.: 050 41 944 20  
31832 Springe

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom  
Hannover im Juli 2020  
BÜRO KELLER  
Büro für Stadtplanung und Landschaftsarchitektur  
Lotharinger Strasse 15 • 30559 Hannover  
Telefon (0511) 30592-0 Fax (0511) 30592-20

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 7.9.2021 dem  
Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche  
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.6.2022 öffentlich  
bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 1.7.2022 bis 1.8.2022  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

Pattensen, den 08. Juni 2023

Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung mit Bekanntmachung

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 26.1.2023 dem geänderten Entwurf  
des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche  
Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB  
beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.2.2023 öffentlich  
bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 28.2.2023 bis  
31.3.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom 23.2.2023 Gelegenheit  
zur Stellungnahme bis zum 31.3.2023 gegeben.

Pattensen, den 08. Juni 2023

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.06.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1  
BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 08. Juni 2023

Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am  
10.06.2023 öffentlich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 08.06.2023 rechtsverbindlich geworden.

Pattensen, den 08.06.2023

Bürgermeisterin

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beschriebene Verletzung der dort  
bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,  
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beschriebene Verletzung  
der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des  
Flächennutzungsplanes und  
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschriebene Mängel des Abwägungsvorgangs,  
sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich  
gegenüber der Stadt Pattensen unter Darlegung des die Verletzung begründenden  
Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Pattensen, den

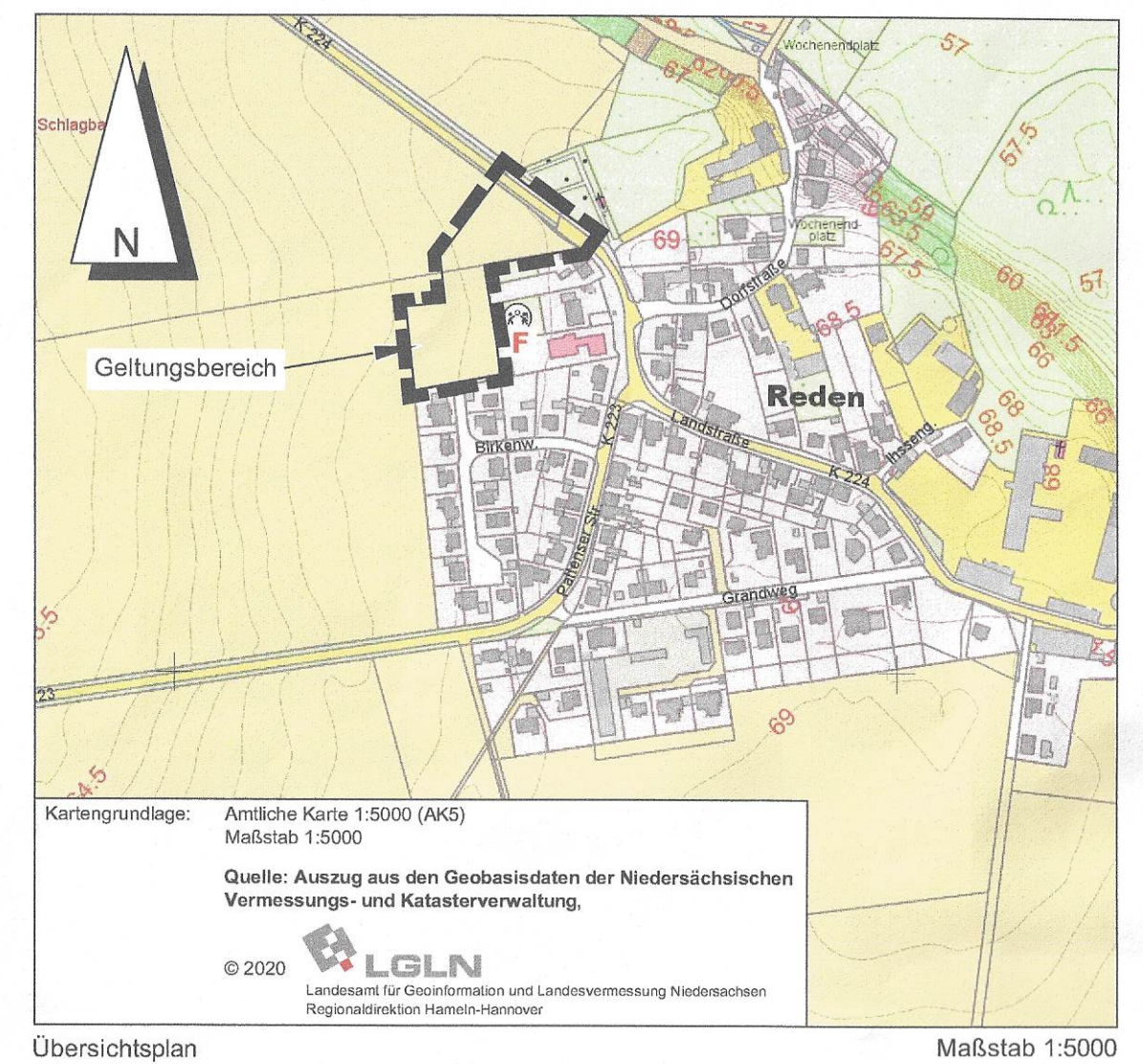
Bürgermeisterin

Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung  
vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - in der zuletzt geltenden  
Fassung  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786 - in der zuletzt  
geltenden Fassung  
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. 2012, Seite 46) - in  
der zuletzt geltenden Fassung  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) vom  
17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - in der zuletzt geltenden  
Fassung  
Planzeichenvorschrift 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I  
1991 Seite 58) - in der zuletzt geltenden Fassung

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung  
Flurgrenze  
Flurstücksgrenze  
Grünland  
Fußweg  
Fahrradweg  
Fuß- und Radweg  
Spielplatz



Übersichtsplan Maßstab 1:5000

PATTENSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 603  
UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

URSCHRIFT

BIRKENWEG - NORD,  
REDEN

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017,  
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,  
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012,  
NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ 2010  
IN DER JEWELS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 4a (3) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB		
bearbeitet am: 17.11.2020 / BAU	bearbeitet am: 14.4.2022 / BAU	bearbeitet am: 27.10.2022 / ODE / BAU	bearbeitet am: 13.4.2023 / BAU		