

Stadt Pattensen  
**1. Änderung des  
Bebauungsplans Nr. 155  
„Auf der Bleiche“  
mit örtlicher Bauvorschrift  
mit Begründung  
- Urschrift -**

Ausgearbeitet  
Hannover, im Dezember 2004

Konkordiastraße 14A  
30449 Hannover  
☎ (05 11) 44 82 89  
Fax (05 11) 45 34 40  
Internet: [www.geffers-planung.de](http://www.geffers-planung.de)  
E-Mail: [geffers@geffers-planung.de](mailto:geffers@geffers-planung.de)

Diplom-Volkswirt

**Eike Geffers**

Beratender Volkswirt  
für kommunale und  
staatliche Planung

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), auf Grund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.d.F. der Neubekanntmachung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89) und auf Grund des §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch § 22 des Gesetzes vom 19.02.2004 (Nds. GVBl. S. 63) hat der Rat der Stadt Pattensen diese **1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 155 „Auf der Bleiche“**, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen, in seiner Sitzung am 11.11.2004 **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Pattensen, den 03. Dezember 2004



  
Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Auf der Bleiche“ mit örtlicher Bauvorschrift gilt außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

**Stadt Pattensen**  
**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155**  
**„Auf der Bleiche“ mit örtlicher Bauvorschrift**

## **Textliche Festsetzungen**

### **§ 1** **räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Auf der Bleiche“ umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

### **§ 2** **Fläche für Aufschüttungen**

§ 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird folgender Satz angefügt: Auf die Freihaltung des 5 m-Streifens beiderseits der Grundstücksgrenze kann soweit verzichtet werden, wie auf andere Weise, z. B. durch Rohre, der Wasserabfluss sichergestellt wird.

### **§ 3** **Zahl der Vollgeschosse**

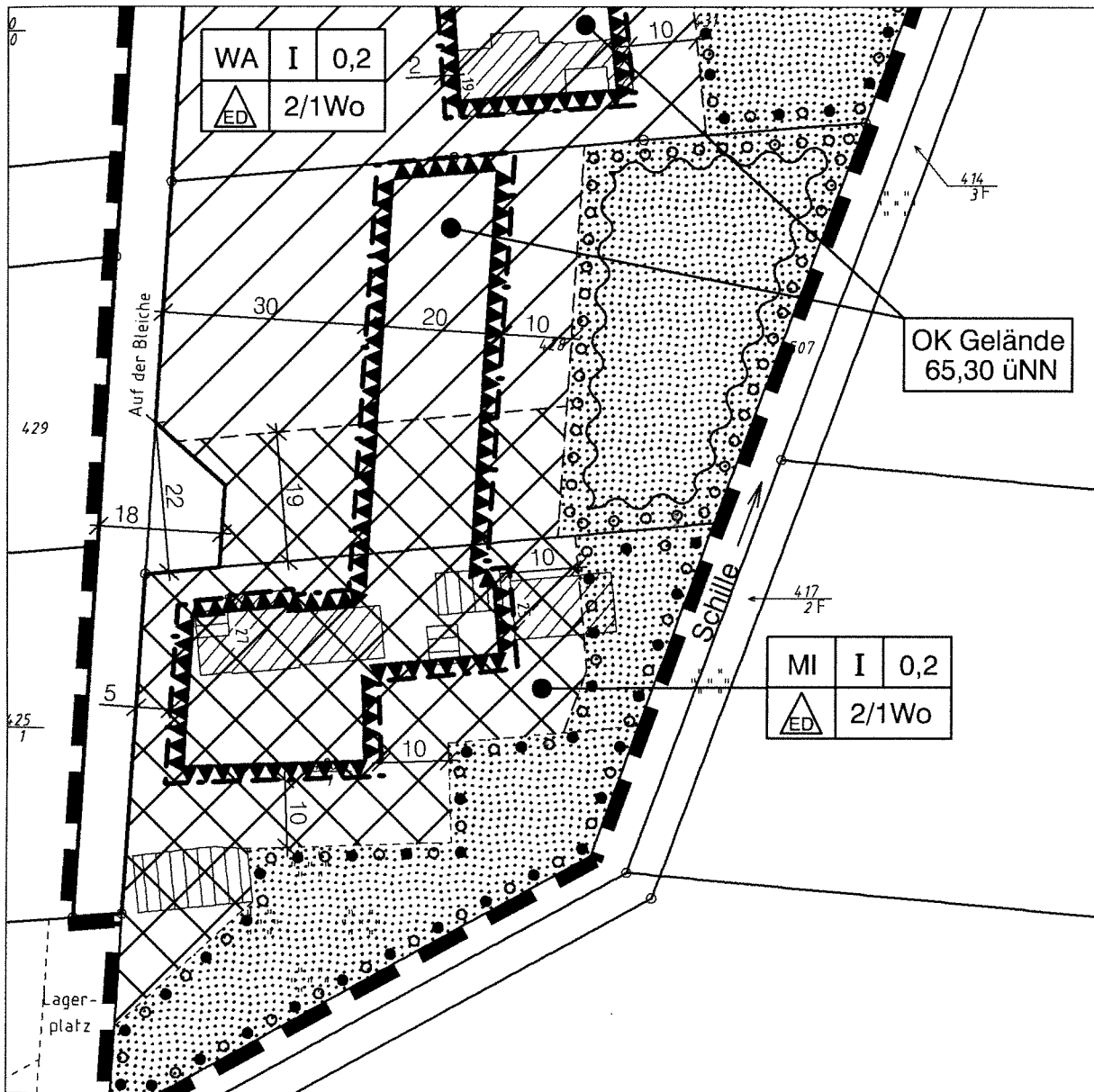
Den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird folgende Festsetzung angefügt: § 3 Zahl der Vollgeschosse. Abweichend von der Planzeichnung kann ein zusätzliches Vollgeschoss ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es im wesentlichen innerhalb des Daches liegt.

### **§ 4** **örtliche Bauvorschrift - Dächer**

In § 2 der örtlichen Bauvorschrift werden nach den Worten „rot bis rotbraun“ die Worte „**und anthrazit**“ eingefügt.

**zur 1. Änderung des Bebauungsplans  
Nr. 155 „Auf der Bleiche“ mit örtlicher Bauvorschrift  
der Stadt Pattensen**

Der Bebauungsplan Nr. 155 „Auf der Bleiche“ ist am **24.06.2004 rechtsverbindlich geworden**. Er setzt folgendes Maß der baulichen Nutzung fest (vgl. den folgenden **Bebauungsplanausschnitt**): Grundflächenzahl 0,2, maximal ein Vollgeschoss.



Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Auf der Bleiche“ wird die Planzeichnung textlich geändert. Das vereinfacht das Aufstellungsverfahren. Auf eine Planzeichnung mit

vermessungs- und katastertechnischen Bescheinigung kann verzichtet werden. Außerdem wird die Regelung des § 2 der örtlichen Bauvorschrift für die Gestaltung der Dächer ergänzt.

## **1. Abfluss des Oberflächenwassers**

In § 1 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen ist zunächst für die in der Planzeichnung festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche eine Höhenlage von 65,30 m üNN vorgeschrieben. Damit sollte gewährleistet werden, dass das Erdgeschoss selbst bei starken Überflutungen der Schille nicht vom Hochwasser erreicht wird. Die Höhe von 65,30 m ist auf die Höhenlage der Straße „Dammtor“ (K 226) an der Brücke über die Schille abgestimmt.

Ergänzend regelt § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen, dass die Oberkante der Aufschüttung auf die Höhe von 65,30 m üNN einen Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze einhalten muss, und dass die Böschung der Aufschüttung eine Neigung von mindestens 1 : 2 haben muss. Damit sollte erreicht werden, dass Oberflächenwasser aus dem Bereich der Straße „Auf der Bleiche“ weiterhin nach Osten zur Schille abfließen kann, und nicht von einer durchgehenden Aufschüttung parallel zur Straße gezielt auf das bebaute Grundstück am Südende der Straße geleitet wird.

Die textliche Festsetzung hat die Stadt anstelle einer zeichnerischen Festsetzung gewählt, weil zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht absehbar war, wie die Fläche aufgeteilt wird, auf der neue Wohnhäuser geplant waren. Die Stadt konnte sich aufgrund der Angaben des damaligen Grundstückseigentümers eine Aufteilung in drei Grundstücke vorstellen. Danach wurde der Bebauungsvorschlag gezeichnet, der Bestandteil der Begründung ist, und der eine Möglichkeit der Durchführung des Bebauungsplans zeigt. Verbindlich vorschreiben wollte die Stadt diese Aufteilung nicht, weil sie den künftigen Bauherren Gestaltungsmöglichkeiten bei der Anpassung an die örtlichen Verhältnisse belassen wollte.

Inzwischen sind statt der drei Einzelhäuser vier Doppelhäuser entstanden bzw. im Bau. Dabei gilt planungsrechtlich die sog. „Doppelhaushälfte“ als Doppelhaus. Es sind also zwei Baukörper entstanden, die jeweils aus zwei Doppelhäusern bestehen. Bei der Grundstücksteilung bzw. bei der Anordnung der Baukörper ist die Regelung des § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen nicht beachtet worden. Der südliche Baukörper steht nur 4 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Er kann also den Abflussbereich von 5 m nicht mehr einhalten, es sei denn, er wird abgebrochen, oder die Grundstücksgrenze wird neu festgelegt.

In dieser Situation hat die Stadt im Interesse der Bauherren die Notwendigkeit der Festsetzung des § 1 Abs. 2 überprüft. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass auf die Einhaltung der 5 m soweit verzichtet werden kann, wie auf andere Weise der Abfluss des Oberflächenwassers Richtung Schille sichergestellt wird. Die Festsetzung des § 1 Abs. 2 wird um diese Regelung ergänzt.

Aus der Sicht der Stadt entsteht durch diese Ergänzung der textlichen Festsetzung nur die Möglichkeit einer flexibleren Anwendung. Die Anforderungen an den Abfluss des Oberflächenwassers werden nicht gelockert. Eine Beeinträchtigung des Interesses an einer geordneten Oberflächenentwässerung entsteht nicht.

## **2. Änderung der Zahl der Vollgeschosse**

Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplans hat sich gezeigt, dass die Zulässigkeit von nur einem Vollgeschoss zu Schwierigkeiten bei der Gestaltung des Dachgeschosses führen kann. Wenn Haustiefe und Dachneigung nicht richtig aufeinander abgestimmt werden, kommt es vor, dass das Dachgeschoss gem. § 2 Abs. 4 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) als Vollgeschoss anzusehen ist, auch wenn es nur als Dach erscheint. Das entspricht

Andere private und öffentliche Belange, die von der 1. Änderung mehr als geringfügig betroffen werden, sind für die Stadt nicht erkennbar.

## VERFAHRENSVERMERKE

### Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Auf der Bleiche“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im November 2004

### vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.11.2004 für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Auf der Bleiche“ mit örtlicher Bauvorschrift die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

### Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.11.2004 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Auf der Bleiche“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB beschlossen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 16.11.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 30.11.2004 gegeben.

Von der betroffenen Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen, die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu prüfen sind.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.11.2004 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Auf der Bleiche“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und die Begründung beschlossen. Der Satzungsbeschluss erfolgte unter der Bedingung, dass aufgrund der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit keine zu prüfenden Stellungnahmen eingehen. Diese Bedingung ist erfüllt.

### Genehmigung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Auf der Bleiche“ mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen entwickelt. Sie bedarf daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB.

Pattensen, den 03. Dezember 2004

Der Bürgermeister





### **Inkrafttreten**

Die Stadt Pattensen hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.12.2004 im Amtsblatt für die Region Hannover bekannt gemacht, dass 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Auf der Bleiche“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Auf der Bleiche“ mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 09.12.2004 rechtsverbindlich geworden

Pattensen, den 10.12.2004

Der Bürgermeister



### **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Auf der Bleiche“ mit örtlicher Bauvorschrift ist eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister