PLANZEICHERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

MI — 1.2.3. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.4. Baulinie

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

MI	
0,6	11 m
II	a

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl | zulässige Firsthöhe
zulässige Vollgeschosse | Bauweise

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

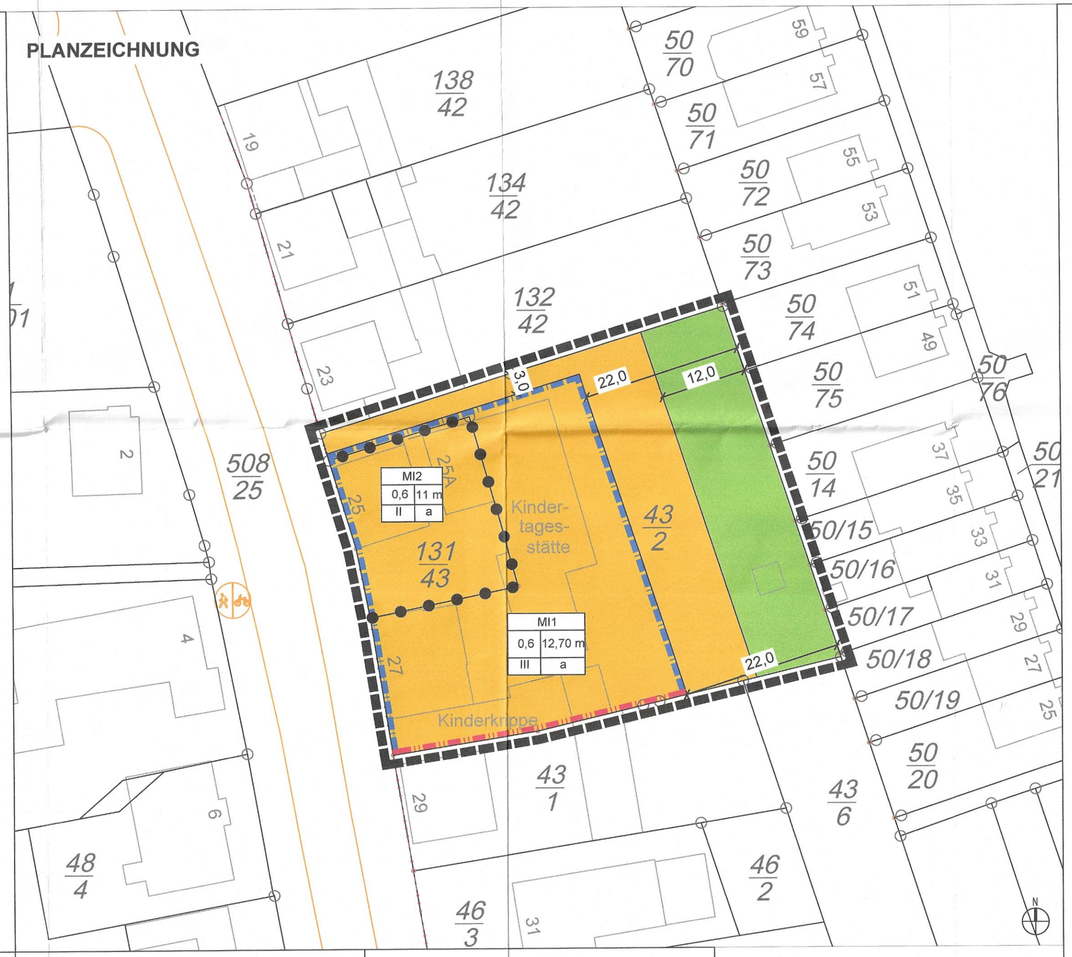
9. Private Grünfläche

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

PLANZEICHNUNG



PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 5108 Abs. 2 Nr. des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Pattensen diesen Bebauungsplan Nr. 108 A "Nördlich Redener Weg", 13. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Pattensen, den 06. 09. 2023

Die Bürgermeisterin

Rechtskraft

Im Amtsblatt für die Region Hannover ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.09.2023 bekannt gemacht worden, dass die Stadt Pattensen diesen Bebauungsplan Nr. 108 A "Nördlich Redener Weg", 13. Änderung beschlossen hat.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 108 A "Nördlich Redener Weg", 13. Änderung in Kraft.

Pattensen, den 04. Okt. 2023

Die Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 01.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 A "Nördlich Redener Weg", 13. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 07. 10. 2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Pattensen, den 06. 09. 2023

Die Bürgermeisterin

Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 108 A "Nördlich Redener Weg", 13. Änderung wird hiermit ausgefertigt.

Pattensen, den .... 20.....

Die Bürgermeisterin

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 17.10.2022 bis 18.11.2022 einschließlich statt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit 11.04.2023 bis 12.05.2023 einschließlich stattgefunden.

Pattensen, den 06. 09. 2023

Die Bürgermeisterin

PLANGRUNDLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte | Maßstab: 1:500
Gemarkung: Pattensen, Flur 1
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2022 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer 043-L4-215/2022, Stand vom 11.04.2022).

Hannover, den 17.08.2023
(Ort) (Datum)

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

Im Auftrage

(Unterschrift)

(Schenk, VmD)

Siegel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.07.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 06. 09. 2023

Die Bürgermeisterin

BEARBEITUNG

Der Bebauungsplan Nr. 108 A "Nördlich Redener Weg", 13. Änderung wurde ausgearbeitet von:

Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft Mbh & Co. KG
Mühlenweg 60
29358 Eicklingen

Eicklingen, den 9. 8. 2023

Planverfasser

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Im festgesetzten Mischgebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen
- 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 6.Gartenbaubetriebe,
- 7.Tankstellen sowie
- 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

Ausgeschlossen sind außerdem die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen beträgt im Teilbereich MI1 12,70 m, im MI2 11 m.

Oberer Bezugspunkt ist gemäß § 1108 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach der höchste Punkt des Gebäudes (Oberkante Dachkonstruktion), bei Gebäuden mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach der Dachfirst die Oberkante der baulichen Anlage.

Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist gemäß § 1108 Abs. 1 BauNVO die an das Grundstück angrenzende und im Mittel gemessene Oberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße (vgl. § 6 Abs. 1 NBauO).

2.2 Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen (§ 19 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

3 Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Als Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Sie entspricht der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass bis an die westliche sowie eine weitere Grundstücksgrenze herangebaut werden darf.

3.2 Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind unzulässig.

3.3 Die maximale Länge der Grenzbebauung beträgt 35 m.

4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Flächen ist eine Bebauung gemäß § 14 BauNVO und gemäß § 5 NBauO mit Ausnahme von Einfriedungen sowie Flucht- und Rettungswegen unzulässig.

5 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Die private Grünfläche ist landschaftsähnlich gemäß der Artenliste zu begrünen. Innerhalb der Grünfläche sind Einfriedungen, befestigte Flächen für Erholungs- und Spielplatzeinrichtungen sowie Spielgeräte, Wegeflächen, gestalterische begrünte Geländeerhebungen in einer Höhe bis zu 2 m sowie naturnahe Anlagen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

5.2 Die private Grünfläche darf nicht zur Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl herangezogen werden.

B Nachrichtliche Übernahmen

1 Altlastenverdachtsfläche

Im Planungsgebiet befindet sich eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) BBodSchG, da hier durch die frühere Nutzung (Tischlerei) mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.
Die Untere Bodenschutzbehörde ist im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für die betreffende Fläche zu beteiligen.

C Hinweise

1 Artenliste für standortheimische und/oder -gerechte Gehölzpflanzungen (ungiftig) im Plangebiet (nicht abschließend)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Alnus spaethii	Erle
Carpinus betulus ‚Frans Fontaine'	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Fraxinus ornus und Sorten	Blumen-Esche
Malus sylvestris	Wildapfel (und Arten)
Quercus robur susp. petraea	Stiel-Eiche
Sorbus conmixta ‚Dodong'	Eberesche
Tilia plathyphyllus ‚Orebro'	Sommer-Linde
Tilia tomentosa in Sorten	Silber-Linde
Ulmus ‚Lobel' oder ‚New Horizon'	Ulme

2 Artenschutz und Biodiversität

2.1 Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten. Aufgrund der geplanten Teilabrisse wird darauf hingewiesen, dass Gebäude Lebensstätten europäisch geschützter Arten (z. B. Fledermäuse, Gebäudebrüter) sein können.

Um das Eintreten einer artenschutzrechtlichen Verbotslage zu vermeiden, ist es aus Sicht der Naturschutzbehörde dringend erforderlich, die Gebäude vor Abriss auf einen entsprechenden Besatz fachkundig untersuchen zu lassen. In dem Zusammenhang wird auf das Informationsblatt „Info 3.3, Artenschutz bei Abriss und Sanierung von Gebäuden" verwiesen, in welchem die Rechtslage aus Sicht des Artenschutzes nochmals dezidiert dargestellt wird.
Das Informationsblatt ist unter folgendem Downloadlink erhältlich: *https://www.hannover.de/Media/01-DATA-Neu/Downloads/Region-Hannover/Umwelt/Fatbl/%C3%A4ter/3.3-Artenschutz-bei-Abriss-und-Sanierung-von-Geb%C3%A4uden*

2.2 Des Weiteren wird angeregt, bei den geplanten Pflanzungen ausschließlich gebietheimisches Pflanzgut mit gesicherter regionaler Herkunft (autochthon) zu verwenden.

2.3 Fassadenbegrünungen bieten bei heißen Sommern einen zusätzlichen Schutz, um Hitze abzupuffern und sind ein Beitrag zur Erhöhung der Biodiversität in bebauten Bereichen.

2.4 Eine Entsiegelung vorhandener Stellplätze unterstützt die Widerherstellung natürlicher Bodenfunktionen und verbessert darüber hinaus die Versickerungsfähigkeit.

3 Baugrundverhältnisse

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

4 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet (hier: Mischgebiete (MI), mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,5 und max. drei Vollgeschossen) ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW – unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung – mit mindestens 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.
Hinsichtlich der Zugänglichkeit / Zuwegung (Zufahrt/en) sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wird allgemein auf die §§ 1 und 2 DVONBauO i. V. m. „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" verwiesen.

5 Telekommunikation

Am Rand des Planbereichs befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hinsichtlich der TK-Versorgung wird das Gebiet grundsätzlich als erschlossen betrachtet. Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten. Im Planbereich befinden sich zudem Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH.

Stadt Pattensen

Bebauungsplan Nr. 108 A

"Nördlich Redener Weg", 13. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB

Datum	Verfahrensstand	Änderung	Bearbeiter
15.06.2022	Vorentwurf		LCB
27.01.2023	Entwurf		LCB
24.05.2023	Fassung für Satzungsbeschluss		LCB
04.08.2023	Urschrift		LCB

Auftraggeber: Gottenströter GmbH & Co. KG
Klußweg 31, 30982 Pattensen

Ausarbeitung: Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft mbH & Co. KG
Dipl.-Geogr. Michael Schmidt

Mühlenweg 60
29358 Eicklingen

Tel: +49 (0) 5149 - 18 60 80

E-Mail: info@amtshof-eicklingen.de
www.amtshof-eicklingen.de

Maßstab	1:500	Bearb. / gez.	LCB
Datum	04.08.2023	Blattgröße	682,5 x 420 mm