

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

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

© 2013 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08/2012).

Planverfasser

Der Bebauungsplans Nr. 162 "Erweiterung Gewerbepark Pattensen - Südteil" und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Dezember 2013

gez. Geffers

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 13.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 „Erweiterung Gewerbepark Pattensen - Südteil“ beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch erfolgte von Mittwoch, den 11. September 2013 bis einschließlich Mittwoch, den 9. Oktober 2013.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10. September 2013 frühzeitig beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 24. Oktober 2013 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 162 "Erweiterung Gewerbepark Pattensen - Südteil" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 25. Oktober 2013 bis 4. Dezember 2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 162 "Erweiterung Gewerbepark Pattensen - Südteil" und die Begründung dazu haben von Montag, den 4. November 2013 bis einschließlich Dienstag, den 3. Dezember 2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat den Bebauungsplan Nr. 162 "Erweiterung Gewerbepark Pattensen - Südteil" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19. Dezember 2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 06. OKT. 2015

Die Bürgermeisterin

Siegel
gez. Schumann

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 162 "Erweiterung Gewerbepark Pattensen - Südteil" ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 162 "Erweiterung Gewerbepark Pattensen - Südteil" bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB.

Die Stadt Pattensen hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05. NOV. 2015 im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 162 "Erweiterung Gewerbepark Pattensen - Südteil" beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 162 "Erweiterung Gewerbepark Pattensen - Südteil" ist damit am 05. NOV. 2015 rechtsverbindlich geworden.

Pattensen, den 06. NOV. 2015

Die Bürgermeisterin

Siegel
gez. Schumann

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 162 "Erweiterung Gewerbepark Pattensen - Südteil" 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 _____

Die Bürgermeisterin

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 162 "Erweiterung Gewerbepark Pattensen - Südteil" der Stadt Pattensen mit der Urschrift wird beglaubigt.

Pattensen, den _____

Die Bürgermeisterin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Gewerbegebiet (GE) und Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEE)

- Das „Gewerbegebiet“ (GE) und das Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEE) sind im Verhältnis zu den anderen Gewerbegebieten in der Stadt gegliedert. Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig.
 - wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und dieser deutlich untergeordnet ist,
 - wenn es sich um Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen (PKW, LKW) und Campingwagen handelt.
- Das Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEE) ist im Verhältnis zu den anderen Gewerbegebieten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gegliedert. Im Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEE) sind von den Betrieben und Anlagen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig.
- Im „Gewerbegebiet“ (GE) und im Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEE) ist pro Betrieb nur eine Betriebswohnung ausnahmsweise zulässig. Für die Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) von Aufenthaltsräumen der Betriebswohnung, muss baulicher Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereichen V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Anforderungen und Nachweise, Abschnitt 5, November 1989, Nds. MinBl. Nr. 8/1991, S. 270 ff.) geschaffen werden. Betriebswohnungen sind Wohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

§ 2

Emissionskontingente

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Gewerbegebiet in Teilgebiete gegliedert, die voneinander durch öffentliche Verkehrsflächen oder durch das Planzeichen der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung getrennt sind.

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 45691 weder tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspiegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten die in der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, angegebene Bedingung erfüllt.
- Der immissionsseitige Nachweis der Einhaltung festgesetzter Emissionskontingente (L_{EK}) ist nur für Immissionsorte zu erbringen, die in der Einwirkungsbereich einer Anlage gemäß Punkt 2.2 der TA Lärm liegen.
- Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente: während der Tageszeit um 7 dB und während der Nachtzeit um 9 dB. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{EKj} durch $L_{EKj} + L_{EK, 20k}$ zu ersetzen ist.

§ 3

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Als Wohngebäude gilt bei einem Doppelhaus die sog. „Doppelhaushälfte“.

Durch die Festsetzung „2/1Wo“ der Planzeichnung werden in einem Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zugelassen. In einer „Doppelhaushälfte“ wird nur eine Wohnung zugelassen.

§ 4

Pflanzstreifen/Pflanzfläche und Lärmschutzwall

- Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen/Pflanzfläche“ und „Lärmschutzwall“ sind mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung muss in der Pflanzperiode erfolgen, die auf den Beginn von Baumaßnahmen auf dem Grundstück folgt. Die eingepflanzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Innerhalb der privaten Grünflächen sind Einfriedungen allgemein zulässig.

HINWEIS

Durch diesen Bebauungsplan Nr. 162 „Erweiterung Gewerbepark Pattensen - Südteil“ wird der in seinem räumlichen Geltungsbereich liegende Teil des Bebauungsplans Nr. 136 „Steintorfeld“ aufgehoben.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund der § 1 Abs. 3 und 8 sowie des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.10.2013 (Nds. GVBl. S. 258), hat der Rat der Stadt Pattensen diesen **Bebauungsplan Nr. 162 „Erweiterung Gewerbepark Pattensen - Südteil“**, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, in seiner Sitzung am 19. Dezember 2013 als **Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Pattensen, den 06. OKT. 2015

Siegel
gez. Schumann
Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan Nr. 162 „Erweiterung Gewerbepark Pattensen - Südteil“ gelten 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 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geänd. durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet WA
- Gewerbegebiet GE, GEE
Vergleiche § 1 der textlichen Festsetzungen!
- 2/1Wo In Wohngebäuden sind höchstens zwei Wohnungen zulässig, in einer Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- 12/18 zulässige Höhen baulicher Anlagen in Metern über der Geländeoberfläche im Mittel gem. § 2 Abs. 3 Satz 3 NBauO als Höchstmaß.
1. Zahl: Maß bis zur äußeren Schnittlinie der Außenwände mit der Dachhaut
2. Zahl: Maß für technische Anlagen am Gebäude und für freistehende technische Anlagen
- OK 18 m zulässige Höhe baulicher Anlagen in Metern über der Geländeoberfläche im Mittel gem. § 2 Abs. 3 Satz 3 NBauO als Höchstmaß

- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Wohnstraße
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- Grünfläche
(p) - privat (ö) - öffentlich
Zweckbestimmung: Pf = Pflanzstreifen / Pflanzfläche
Lw = Lärmschutzwall (5 m Höhe)
- Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landwirtschaft

- Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
Zweckbestimmung: Lärmschutzwall (5 m Höhe)
- 57t / 40n Emissionskontingente (L_{EK}) gem. DIN 45691
Geräuschkontingentierung (dB(A)/m²)
t = tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) / n = nachts (22.00 - 6.00 Uhr)
- Richtungslinie für Sektor A der Emissionskontingente
- Bezugspunkt, x = 552 956; y = 5 790 176
- A Sektor A 335° / 179°
- Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Region Hannover Stadt Pattensen

Bebauungsplan Nr. 162 "Erweiterung Gewerbepark Pattensen - Südteil"

Maßstab 1 : 2.000

Satzung - beglaubigte Abschrift



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2013 LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

Konkordienstraße 14A
30449 Hannover
Tel: 0511 44 82 89
Fax: 0511 45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: geffers@eike-geffers.de

Diplom-Volkswirt
Eike Geffers
Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung