



Verfahrensvermerke

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Pattensen diesen Bebauungsplan Nr. 309 "Zum Holze", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Pattensen, den 17.01.2019 L.S. gez. Schumann
Die Bürgermeisterin

Vervielfältigungsvermerk

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000, Gemarkung Jeinsen
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Hannover

© 2009 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Sarstedt, den 17.01.2019 L.S. gez. Mentz
Dipl.-Ing. Andreas Mentz
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Karin Bukies
Architektenkammer Niedersachsen / SRL
Planungsgruppe Stadtlandschaft
Lister Meile 21, 30161 Hannover

gez. Karin Bukies
Dipl.-Ing. Karin Bukies

Frühzeitige Beteiligung

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 06.04.2017 dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 309 "Zum Holze" mit Begründung und Umweltbericht zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben am 15.05.2015 und verlief vom 23.05.2017 bis einschließlich 26.06.2017. Parallel dazu wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Pattensen, den 17.01.2019 L.S. gez. Schumann
Die Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 13.03.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung hat vom 26.03.2018 bis einschl. 08.04.2018 und vom 16.04.2018 bis einschl. 09.05.2018 gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen.
Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 erfolgte mit Schreiben vom 22.03.2018 bis zum 27.04.2018.

Pattensen, den 17.01.2019 L.S. gez. Schumann
Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat den Bebauungsplan Nr. 309 "Zum Holze" und die Begründung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.06.2018 als Satzung gemäß § 10 BauGB und die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 17.01.2019 L.S. gez. Schumann
Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.01.2019 im Amtsblatt der Region Hannover bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 309 "Zum Holze" der Stadt Pattensen ist damit am 17.01.2019 rechtsverbindlich geworden.

Pattensen, den 18.01.2019 L.S. gez. Schumann
Die Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans sind beachtliche Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie beachtliche Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans - nicht - geltend gemacht worden.

Pattensen, den..... Die Bürgermeisterin

Festsetzungen des Bebauungsplans

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2)
- Gartenbaubetriebe (Nr. 4)
- und Tankstellen (Nr.5)

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist die zulässige Höhe der baulichen Anlagen in der Planzeichnung durch die maximal zulässige Firsthöhe (FH) sowie die maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt. Als Firsthöhe gilt der obere Abschluss der Dachhaut.

2.2 Die festgesetzte maximale Firsthöhe gilt nicht für Schornsteine und Antennen.

2.3 Von der maximalen Traufhöhe ausgenommen sind untergeordnete Dachausbauten wie Zwerchhäuser und Dachgauben, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt die das Grundstück erschließende, fertig ausgebaut, mittig vor dem Grundstück liegende Mitte der Verkehrsfläche.
Solange die Straße nicht endausgebaut ist, gilt an gleicher Stelle die Höhe der Baustraße, zuzüglich 15 cm. Für Grundstücke mit mehreren Straßenseiten gilt die gemittelte Höhe gemäß der vorgenannten Definition.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. Nebenanlagen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung von Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlage gem. § 14 BauNVO ist zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen, Stellplätze und Zufahrten.

5. Naturschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen i.S.d. § 1a BauGB zur Vermeidung und zum Ausgleich festgesetzt:

5.1 Pflanzstreifen
In der Fläche mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist ein zweireihiger Gehölzbestand aus standortheimischen bzw. regionaltypischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Geeignete Gehölzarten:
Bäume: Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Holzapfel (Malus sylvestris), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata), Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm sowie Obstbäume (Halb- oder Hochstämme)
Sträucher: Haselnuss (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Heckenrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra), Pfaffenhut (Euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Schneeball (Viburnum opulus), Weiden-Arten (Salix), Weißdorn (Crataegus monogyna).
Pflanzung im Abstand von 1,5 m, pro Grundstück ist mind. ein Baum zu pflanzen.
Zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ist ein Abstand von 1,25 m einzuhalten.

5.2 Baumpflanzungen im Straßenraum
In den Straßenverkehrsflächen sind im Abstand von max. 20 m standortgerechte Laubbäume anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Qualität: Hochstamm, 3 x verpfl., StU 18/20 cm
Geeignete Arten: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Spitzahorn (Acer platanoides), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata).

5.3 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken
Auf den privaten Grundstücksflächen ist je angefangene 500 m² mindestens ein halb- bis hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelgroßer bis großer standortgerechter Laubb Baum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Geeignete Baumarten: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus intermedia), Rotbuche (Fagus sylvatica), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Spitzahorn (Acer platanoides in Sorten), Vogelkirsche (Prunus Avium), Winterlinde (Tilia cordata, auch kleinkronige Sorten wie 'Rancho'), hochstämmige Obstbäume
Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpfl., StU 10/12 cm.

5.4 Naturnahe Gestaltung des Rückhaltebereichs
In der festgesetzten Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ist das Rückhaltebecken als Erdbecken auszuführen. Die Ränder sind mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Geeignete Gehölzarten: Erle (Alnus glutinosa), Frühe Traubenkirsche (Prunus padus), Grauweide (Salix cinerea), Haselnuss (Corylus avellana), Purpurweide (Salix purpurea), Schneeball (Viburnum opulus), Weißdorn (Crataegus monogyna)
Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher/Heister, 100 - 150 cm, Pflanzabstand 2,0 m.

5.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen
Den im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft werden Maßnahmen in der Größenordnung von 2.504 m² im Flächenpool "Ziegeunerwäldchen" zugeordnet. Die Fläche liegt in der Hallerale nordöstlich von Eldagsen (Gemarkung Eldagsen, Flur 12 Flurstücke 72/2 und 72/8).
Ergänzend erfolgt die hamstergerechte Bewirtschaftung einer ca. 10.500 m² großen Ackerfläche in der Umgebung des Plangebiets (Teilfläche von Flurstück 12, Flur 3, Gemarkung Jeinsen). Die Maßnahme muss vor dem Beginn der Bau- und Erschließungsarbeiten wirksam sein.

Die unter Ziffer 5.1 bis 5.5 genannten Maßnahmen dienen der Vermeidung bzw. dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und werden den Bau- und Erschließungsflächen zugeordnet. Die Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Beglaubigungsvermerk

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

Pattensen, den..... Die Bürgermeisterin

