

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), in der derzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Pattensen die nach § 13a BauGB aufgestellte 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 142 "Berliner Viertel - Nordteil" (Ortsteil Pattensen) mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 26.11.14

Siegel
gez. Schumann
Bürgermeisterin

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Flur
Maßstab 1:1.000
Gemarkung Pattensen
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2014

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 11/2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Siegel
Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover
- Katasteramt Hannover -

Hannover, den 18.11.14

Az.: L4-1082/2014
gez. Kleinwächter

Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 142 wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.03.2014 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 142 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.03.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Pattensen, den 26.11.14

Siegel
gez. Schumann
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.03.2014 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 142 einschließlich der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zugestimmt und die öffentlichen Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2, Ziff. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.03.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 142 einschließlich der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung hat vom 07.04.2014 bis einschließlich 06.05.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Pattensen, den 26.11.14

Siegel
gez. Schumann
Bürgermeisterin

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Stadt vom 02.04.2014 gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2, Ziff. 3 BauGB beteiligt.

Pattensen, den 26.11.14

Siegel
gez. Schumann
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.09.2014 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 142 einschließlich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 26.11.14

Siegel
gez. Schumann
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 142 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.11.2014 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 42 bekanntgemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 142 ist damit am 20.11.2014 rechtsverbindlich geworden.

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

Pattensen, den

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 14 sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den

Bürgermeisterin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden die für **WR-Gebiete** in § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten **Ausnahmen nicht zugelassen**.

2. Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO werden **Windenergieanlagen sowie freistehende Funk- und Antennenanlagen nicht zugelassen**.

3. Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO wird zugelassen, Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB der Baugrundstücksfläche hinzuzurechnen.

4. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 142 gilt der Lärmpegelbereich II. Bei der Sanierung oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden sind folgende Punkte zu beachten:

a) Im Geltungsbereich der Änderung sind gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Gebäudeselten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R'w,res entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches Schalldämm-Maß des Außenbauteils R'w,res [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30

b) Für Schlafräume und Kinderzimmer ist abweichend zum gekennzeichneten Lärmpegelbereich ein um eine Stufe erhöhter Lärmpegelbereich heranzuziehen. Für lärmabgewandte Gebäudeselten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

c) In Schlafräumen und Kinderzimmern sind ab Lärmpegelbereich II schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.

d) Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle 1 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

5. Innerhalb der **öffentlichen Grünfläche** sind zwei vorhandene Acer pseudoplatanus (Bergahorn) dauerhaft zu erhalten. Die Grünfläche kann als Rasen oder als Pflanzfläche mit Stauden und bodendeckenden

den Gehölzen mit Wuchshöhen bis 1 m gestaltet werden. Die Anlage einer Formschnitthecke aus Laubgehölzen einer Art entlang der Grundstücksgrenze zum Wohngebiet ist erlaubt. Zu setzen sind dann mindestens 2 Pflanzen pro lfd. Meter, die Auswahl der Gehölze erfolgt wahlweise aus der Pflanzliste 1. Als Qualitäten der Gehölze wird festgesetzt:
Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm

6. Auf der **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** ist ein Gehölzstreifen aus standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern anzupflanzen. Es werden insgesamt mindestens 12 Einzelsträucher einreihig gesetzt, der Abstand der Gehölze untereinander beträgt mindestens 2,0 m. Die Auswahl der Gehölze erfolgt wahlweise aus der Pflanzliste 2, es sind zumindest zwei unterschiedliche Arten auszusuchen. Als Qualitäten der Gehölze wird festgesetzt:
Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Randflächen werden als krautige Saumstreifen entwickelt.

7. Die zu erhaltenden und anzupflanzenden **Gehölze der Festsetzungen Nr. 5 und 6** sind in der Folge dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen. Gehölze und ihre Schirmbereiche dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sie sind im Zuge von Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu sichern und zu schützen. Die Anpflanzungsmaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind spätestens in der nächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.

LISTE DER GEHÖLZARTEN

Pflanzliste 1

Gehölze für die Schnitthecke:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzliste 2

Laubsträucher:

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

HINWEISE:

Grundlage der Textlichen Festsetzung Nr. 4 ist die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 04.03.2014, Az.: 8000 647 332 / 214 UBS 032.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderlich sind. Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

1. Geltungsbereich

Diese Vorschrift gilt nur im WR-Gebiet.

2. Dächer

2.1 Als Dachform für die baulichen Anlagen - ausgenommen untergeordnete Gebäudeteile i.S.v. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO, Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO - werden nur Satteldächer, Halbwaln- und Krüppelwalmdächer mit Neigungen von 30 bis 50 Altgrad zugelassen. Die Neigung des Halb- bzw. Krüppelwalms darf nicht flacher sein als die Neigung des Hauptdaches.

2.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig und dürfen zusammen auf einer Dachseite höchstens zwei Drittel der an der Traufe gemessenen Dachlänge einnehmen. Sie müssen als seitlichen Mindestabstand zum Giebel bzw. zur Brandmauer 1,5 m einhalten.

2.3 Als Dachdeckung der in Ziffer 2.1 genannten Anlagen sind nur Dachsteine mit den Farbtönen rot bis rotbraun im Rahmen der nachfolgend aufgeführten Farbnummern aus der RAL CLASSIC Farbsammlung zulässig. Zwischentöne sind zulässig. Davon ausgenommen sind Solaranlagen und sonstige Energiedachkonstruktionen sowie Dachflächenfenster, für die andere konstruktionsbedingte Materialien und Farben zugelassen werden.

2001 Rotorange	3000 Feuerrot	8004 Kupferbraun
2002 Blutorange	3002 Karminrot	8007 Rehbraun
2004 Reinorange	3003 Rubinrot	8012 Rotbraun
	3009 Oxidrot	8015 Kastanienbraun
	3011 Braunrot	8024 Beigebraun
	3013 Tomatenrot	
	3016 Korallenrot	

2.4 Drempe (Kniestöcke) sind zulässig, wenn die Dächer einen traufseitigen Überstand von mindesten 0,5 m gegenüber der Fassade erhalten. - Die Drempehöhe, gemessen von der Oberkante Fertigdecke bis Oberkante Fußpfette, darf 1,0 m nicht überschreiten.

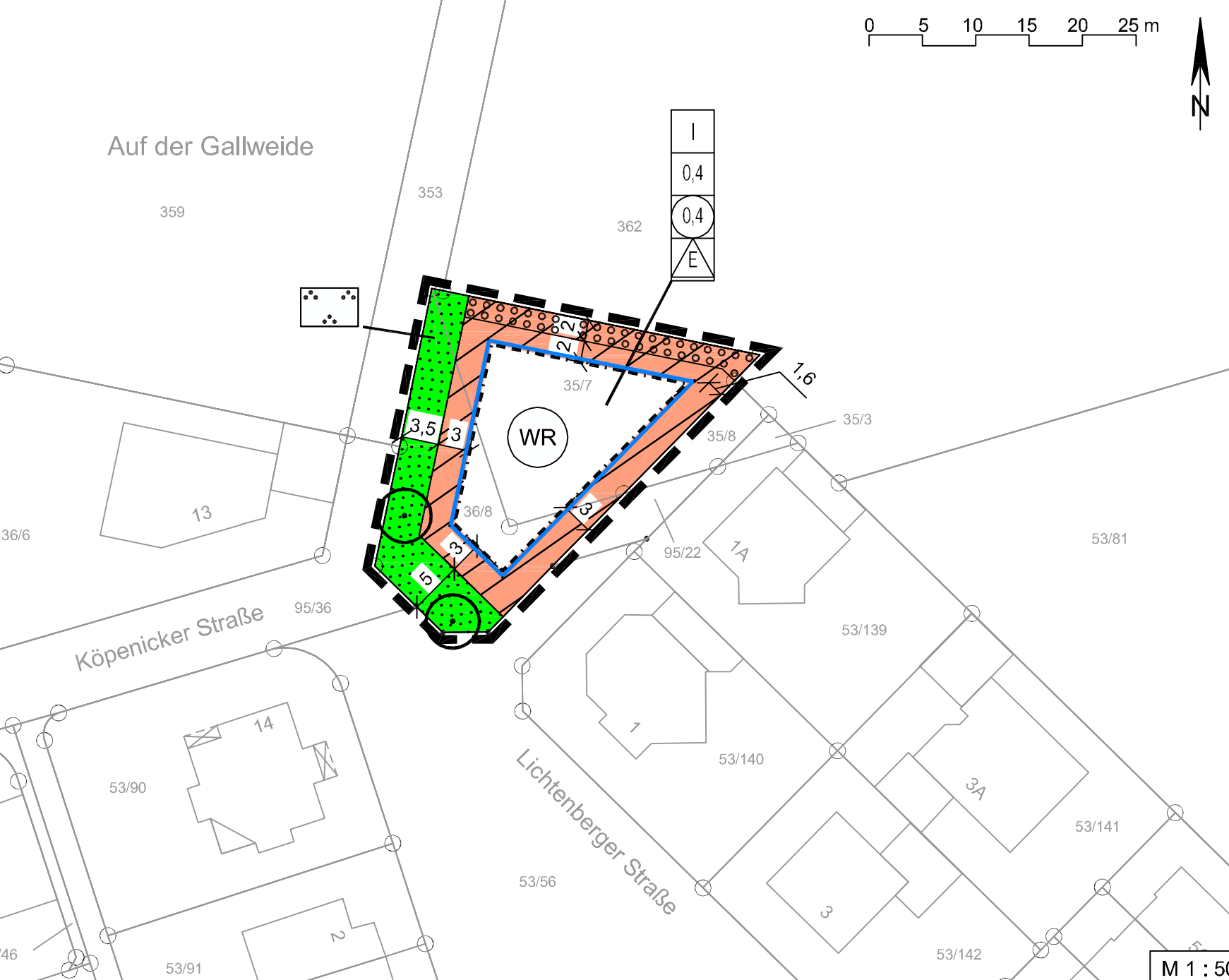
3. Höhen

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf eine Höhe von 1,0 m über Bezugsebene nicht überschreiten. Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Baugrundstücks notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrswege an ihrem höchsten Punkt, gemessen an der Straßengrenze.

4. Einfriedungen

4.1 Einfriedungen entlang von Verkehrsflächenbegrenzungen dürfen nicht höher als 1,2 m sein, gemessen von der vorliegenden Verkehrsfläche.

4.2 Einfriedungen dürfen nicht aus Kunststoff oder Maschendraht hergestellt werden.



Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2013 (Nds. GVBl. S. 258)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone :

z.B.: I Zahl der Vollgeschosse

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,4 Geschossflächenzahl (GFZ)

E offene Bauweise: E = nur Einzelhäuser zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Grünfläche

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume erhalten

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans

Stadt Pattensen
Ortsteil Pattensen

Bebauungsplan Nr. 142
"Berliner Viertel - Nordteil"

2. Änderung
gem. § 13a BauGB
M. 1 : 500

ABSCHRIFT

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover
Telefon: (0511) 85 65 8-0 • Fax: (0511) 85 65 8-99 • eMail: email@srl-weber.de