

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Pattensen den Bebauungsplan Nr. 221 „Grundschule Schulenburg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Aushang vom 17.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Pattensen, 06. Sep. 2023

Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 29.06.2021 den Bebauungsplan Nr. 221 „Grundschule Schulenburg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Aushang vom 17.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Pattensen, 06. Sep. 2023

Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Pattensen, Gemarkung Schulenburg (Leine), Flur 1  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

©2020 LGLN  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hannover  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.11.2020).

Celle, 13.06.2023

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 221 „Grundschule Schulenburg“ der Stadt Pattensen wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, 09.06.2023

Planverfasserin

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 29.06.2021 beschlossen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchzuführen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden durch Aushang vom 17.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 26.08.2021 bis einschließlich 27.09.2021. Im Zeitraum vom 29.07.2021 bis einschließlich 30.08.2021 fand die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.07.2021 gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Pattensen, 06. Sep. 2023

Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 24.01.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 221 „Grundschule Schulenburg“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde durch Aushang vom 30.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 221 „Grundschule Schulenburg“ und die Begründung haben vom 07.02.2023 bis einschließlich 10.03.2023 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.02.2023 gemäß § 4 (2) BauGB statt.

Pattensen, 06. Sep. 2023

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB den Bebauungsplan Nr. 221 „Grundschule Schulenburg“ sowie die Begründung in seiner Sitzung am 17.05.2023 beschlossen.

Pattensen, 06. Sep. 2023

Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 221 „Grundschule Schulenburg“ der Stadt Pattensen ist gemäß § 10 (3) BauGB am 03.09.2023 im Amtsblatt für die Region Hannover Nr. 16 bekannt gemacht worden.  
Mit der Bekanntmachung am 03.09.2023 tritt der Bebauungsplan Nr. 221 „Grundschule Schulenburg“ in Kraft.

Pattensen, 06. Sep. 2023

Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach erlangen der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 221 „Grundschule Schulenburg“ der Stadt Pattensen sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

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

Bürgermeisterin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf „Schule“ sind zulässig:  
- Schulen sowie  
- Schulzwecken dienende Sportanlagen, Freianlagen, Freiflächen, Nebenanlagen und Stellplätze.

Untergeordnet auch außerschulische Nutzungen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

3. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze sind im Bereich zwischen Schulgebäude und Hauptstraße anzulegen.

4. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist nicht möglich. Daher erfolgt eine Einleitung in den Regenwasserkanal. Die Einleitung in den Regenwasserkanal wird auf 3 l/s x ha begrenzt. Verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung in das öffentliche Netz zu reinigen.  
Die konkrete Oberflächenentwässerung ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

5. Schalltechnische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der zeichnerisch dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 auszubilden. In Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich dürfen die resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgeometrie im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Parkplätze

Parkplätze mit einem Abstand von bis zu 12 m von der südwestlichen Grundstücksgrenze sind von der nächtlichen Nutzung auszunehmen (s. „Schalltechnisches Gutachten“, Anlage zur Begründung).

Ausnahmeklausel

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, sofern ein gesonderter Nachweis darüber erbracht wird, dass die zugrunde liegenden schalltechnischen Anforderungen auf andere Weise eingehalten werden.

6. Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Geltungsbereich (auf dem Schulgrundstück) sind 3 standortheimische, klimagerechte hochstämmige Laubbäume (3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 - 18 cm) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.  
Die Bäume sind spätestens in der Pflanzperiode nach Beginn der Schulnutzung zu pflanzen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Weitergehende Bestimmungen zum Schallschutz (DIN 4109)

Die notwendigen Anforderungen an die Außenbauteile sind im Rahmen der Hochbauplanung zu berücksichtigen. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren hat nach Vorgaben der DIN 4109-2 [11] zu erfolgen.

2. Brandschutz

Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge auf dem Schulgrundstück zu gewährleisten.  
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Grundstücks ist durch den Eigentümer sicher zu stellen (z. B. durch Löschwasserbrunnen).

3. Denkmalschutz

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen.  
Östlich befindet sich gegenüber der „Hauptstraße“ das Denkmalensemble „Domäne Calenberg“. Da hierfür der Umgebungsschutz gilt, ist im Rahmen von Baugenehmigungen im Geltungsbereich eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

4. Geschütztes Biotop

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotopstruktur (naturnahes nährstoffreiches Süßgewässer). Es ist sicherzustellen, dass das gesetzlich geschützte Biotop inkl. der Ufervegetation durch das Planvorhaben nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt wird.

5. Maßnahmen zur Kompensation

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt vollständig außerhalb des Plangebietes westlich von Gleidingen (Stadt Laatzen). Die Kompensationsmaßnahme liegt auf den benachbarten Flurstücken 107/2 (3.530 m²) und 108/2 (2.877 m²) der Flur 6 in der Gemarkung Gleidingen. Ein Lageplan befindet sich in Kap. 5.2 „Kompensationsmaßnahme“ des Umweltberichtes (Teil 2 der Begründung).  
Ausgangsbasis ist eine in beiden o. g. Flurstücken grundbuchlich eingetragene Ackerfläche, die aktuell als Intensivgrünland genutzt wird.  
In einem umbruchlosen Verfahren erfolgt auf der gesamten Fläche der zwei o. g. Flurstücke die Entwicklung der bisher intensiv genutzten Grünlandfläche zu einem „sonstigen Feuchtgrünland“. Dazu ist das Intensivgrünland scharf zu mähen und mit dem Grubber anzureißen. Die dadurch entstehenden streifenförmigen Verwundungen sind mit einer an den Naturraum angepassten, standortgerechten Saatgutmischung für artenreiche Feuchtwiesenstandorte anzusäen. Es ist dazu eine Wildkraut-Gräser-Saatgutmischung „Feuchtwiese“ mit heimischen Herkunft (Region des nordwestdeutschen Tieflandes) zu verwenden.  
Die Kompensationsfläche ist künftig insgesamt 1 x jährlich, jedoch auf Teilflächen zeitlich versetzt, zu mähen und das Mähgut abzufahren. Dazu ist ein Drittel der Fläche in der zweiten Hälfte des Monats Juni, ein Drittel in der zweiten Hälfte des Monats Juli und ein Drittel in der zweiten Hälfte des Monats September zu mähen. Am westlichen und östlichen Rand der Maßnahmenfläche ist ein wenigstens 5 m breiter ruderaler Saum aus dem Bestand heraus zu entwickeln und alle 2 Jahre einmal Ende September abzuschleppen.  
Die Maßnahmen sind spätestens in der auf den Satzungsbeschluss folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Maßnahme wird grundbuchlich gesichert.

6. Einsichtnahme von Regelwerken

Die oben genannten Regelwerke können im Rathaus der Stadt Pattensen eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

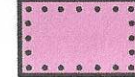
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5).

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. 1978, 517), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN



Flächen für den Gemeinbedarf



Schule

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



Geschossflächenzahl



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Baugrenze



abweichende Bauweise

4. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

5. SCHALLTECHNISCHE VORGABEN



Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (s. textliche Festsetzungen)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

PLANUNTERLAGE

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)



Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt

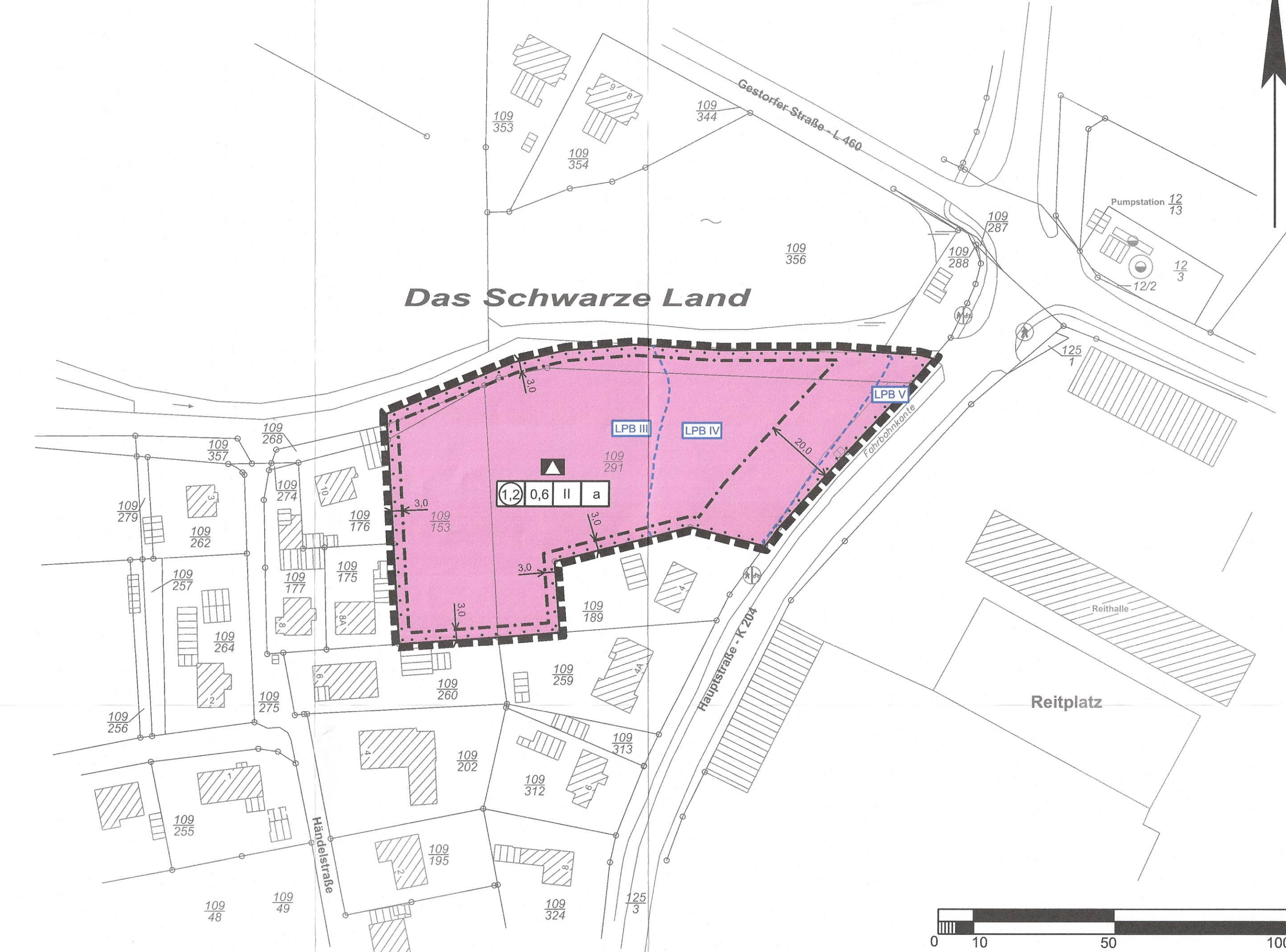


Flurstücksnummer



Bauwerk

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



Lage des Geltungsbereiches  
Auszug aus dem WebAtlasNI (unmaßstäblich)

Stadt  
Pattensen  
in der Region Hannover

Bebauungsplan Nr. 221  
"Grundschule Schulenburg"

Rechtsplan

Satzung

infraplan  
Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH

Südwall 32, 29221 Celle  
Telefon (05141) 991 69 30  
E-Mail: info@infraplan.de

Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

Verfahren: § 10 BauGB

Stand: 11.04.2023