

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Pattensen diesen Bebauungsplan Nr. 156 "Hornfeld" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Pattensen, den 01. NOV. 2002 (Siegel) Bürgermeister

Verfahrensvermerk
Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 11.07.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 "Hornfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.07.2001 öffentlich bekanntgemacht.

Pattensen, den 01. NOV. 2002 (Siegel) Bürgermeister

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte: 5092 B, 5192 A, 5093 D, 5193 C
Gemarkung: Pattensen
Flur: 13
Maßstab: 1:1000
Stand vom: März 1999
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur: gez. Dipl.-Ing. Jürgen Reinecke
Lautenthaler Str. 14 38723 Seesen Tel.: 05381/ 9394-0 Fax.: 05381/ 939499
Auftragsnummer: 99/ 0042 u. 01/0067

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 156 "Hornfeld" - wurde von dem Architekten und Stadtplaner Heinrich Vultur, An der Junkermiesee 7, 30926 Seelze ausgearbeitet.
Tel.: 05137/3236; Fax.: 05137/91371

Seelze, den 2002.09.15

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 06.09.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 156 "Hornfeld" mit den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.09.2001 ortsöffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 19.09.2001 bis 21.10.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Pattensen, den 01. NOV. 2002 (Siegel) Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Pattensen hat den Bebauungsplan Nr. 156 "Hornfeld" mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.03.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 01. NOV. 2002 (Siegel) Bürgermeister

In Kraft treten

Der Beschuß des Bebauungsplanes Nr. 156 "Hornfeld" mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist gemäß § 10 BauGB am 12.09.2002 im Amtsblatt Nr. 37 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 12.09.2002 rechtsverbindlich geworden.

Pattensen, den 01. NOV. 2002 (Siegel) Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In Kraft treten des Bebauungsplanes Nr. 156 "Hornfeld" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den (Siegel) Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 156 "Hornfeld" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den (Siegel) Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A) Planzeichenerklärung

01.00 Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
(s. auch textl. Festsetzungen)

02.00 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl -GRZ- (§ 16, 17 und 19 BauNVO)

0,6 Geschossflächenzahl -GFZ- (§ 16, 17 und 20 BauNVO)
(s. auch textl. Festsetzungen)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO)

FH: 12,0 m max. zulässige Höhe (Firsthöhe bzw. Oberkante Dach) der baulichen Anlagen gemessen ab Oberkante ausgebauter Strassenoberkante oder an der zum Grundstück gehörenden Zuwegung. (§ 16(2) Nr. 4 u. § 18 BauNVO)

TH: 4,80 m max. zulässige Traufhöhe (Traufhöhe = Schnittpunkt der Dachhaut mit der Aussenkante der aufgehenden Aussenwand) der baulichen Anlagen gemessen ab Oberkante ausgebauter Strassenoberkante oder an der zum Grundstück gehörenden Zuwegung. (§ 16(2) Nr. 4 u. § 18 BauNVO)

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

o offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22(2) BauNVO)

--- Baugrenze (23(3) BauNVO)

04.00 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsflächen (s. auch Hinweise)

Strassenbegrenzungslinie

06.00 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdische Hauptversorgungsleitung
(genaue Bezeichnung s. zeichnerischen Teil)

07.00 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche (öffentlich oder privat s. Planzeichnung)

Zweckbestimmung

Spieleplatz

08.00 Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Baum pflanzen

Sträucher pflanzen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

09.00 Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit einem Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB) (Begünstigte s. Planzeichnung)

Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB) (Begünstigte s. Planzeichnung)

Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche

V Lärmpegelbereich gemäss DIN 4109

Textliche Festsetzungen (Teil B)

01.00 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (11) BauGB)

01.01 Geschöbflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Abweichend von BauNVO § 20 (3) werden Flächen von Aufenthaltsräumen, in anderen Geschossen als Vollgeschossen, mit angerechnet. Ausgenommen von dieser Regelung ist die zweigeschossige Bebauung entlang der Hildestorfer Strasse mit einer Geschöbflächenzahl von 0,8 in offener Bauweise.

01.02 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,80m über der Bezugshöhe liegen.
Bezugshöhe ist die Achse der Baustraße in dem Abschnitt, der das Grundstück erschließt, plus 0,15 m.

02.00 Art der baulichen Nutzung

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) wird die Art der Nutzung wie folgt differenziert:

Zulässig sollen sein:

-Wohngebäude

-Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
-Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahme: Zulässig sollen sein:

-Betriebe des Beherbergungsgewerbes

-Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

-Anlagen für Verwaltungen

Ausgeschlossen sollen sein

-Gartenbaubetriebe

-Tankstellen

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

Auf den Baugrundstücken, für die eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung vorgesehen ist, sind je Wohneinheit 2 Einstellplätze nachzuweisen. Die Einstellplätze können auch im Zufahrtsbereich zu Garagen oder Carports angelegt werden.

04.00 Festsetzungen gem. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a / b BauGB)

04.01 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste zu bepflanzen.

04.02 Pflanzstreifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind standortgerechte Laubbäume (klein- bis mittelkronig) und eine geschlossene Pflanzung aus mind. 70 % Stauden und 30 % sonstigen Pflanzen (vgl. Pflanzliste) anzupflanzen, so dass eine nach Westen und Osten abgestufte Strauch- Baumhecke entsteht. Auf Flächen, die unter / über Ver- u. Entsorgungsanlagen liegen, sind lediglich Sträucher und sonstige Bepflanzungen zulässig.

04.03 Einzelbäume auf den Baugrundstücken

Je 200 m² Neuversiegelung durch Bebauung und sonstige Versiegelung ist ein Baum I. Ordnung bzw. sind 2 Obstbäume II. Ordnung zu pflanzen.

04.04 Einzelbäume entlang der Verkehrsflächen

Entlang der Verkehrsflächen und entlang den Anliegerwegen sind im Abstand von 20 - 25 m (Verschiebung durch Einfahrten auf 15 - 30 m) wechselseitig Bäume I.Ordnung mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen.

04.05 Vorgartenflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen der Strassenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Innerhalb dieser Flächen sind Grundstückszufahrten, Stellplätze, Carports und Garagen zulässig wenn hierdurch nicht mehr als 1/3 der Vorgartenfläche befestigt wird und die baurechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. Nebenanlagen im Sinne des § 23 BauNVO sind innerhalb dieses Bereiches unzulässig.

04.06 Pflanzung, Pflanzboet, Schutz, Pflege, Unterhalt, Ersatz

Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Anzeige der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschliessen.
Die Anpflanzungen sind in offenem Pflanzboet durchzuführen.
Die Anpflanzungen sind einschliesslich ihrer Pflanzfläche durch geeignete Massnahmen gegen Beschädigungen und Verdichtung des Bodens zu schützen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Abgängige Pflanzungen und Gehölze sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

04.07 Ausschluss bestimmter Pflanzen

Zu den Ackerrändern sind aus Gründen des vorbeugenden Pflanzenschutzes, auf einem Streifen von 10 m Breite, folgende Pflanzen ausgeschlossen:
Mispel (div.) - cotoneaster salicifolius / laevigata / watern
Weissdorn (div.) - crataegus monogyna / carrierei
Vogelbeerbaum, Eberesche - sorbus aucuparia
Pfaffenhütchen - euonymus europaeus

Wild- / Holzapfel - malus sylvestris

Traubenkirsche - prunus serotina

Kreuzdorn - rhamnus carthaticus

Lorbeerhispel - stranvaesia davidiana

Gemeiner Schneeball - viburnum opulus

04.08 Wasserhaushalt

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch technische Massnahmen auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Die oberirdisch, freien Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag anzulegen.

05.00 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Lärmpegelbereiche II - V ist für die schalltechnische Bemessung von Aussenwandbauteilen und die Anordnung der Wohn- und Schlafräume ein Nachweis in Bezug auf die Lärmemissionen der K 226 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Ein schalltechnischer Einzelnachweis, auf der Grundlage der DIN 4109, unter Beachtung der im jeweiligen Einzelfall ggfs. vorhandenen Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude, wird als Ausnahme ausdrücklich zugelassen.

Pflanzliste

Bäume I. Ordnung

Stieleiche - Quercus robur
Traubeneiche - Quercus petraea
Spitz-Ahorn - Acer platanoides
Rothbuche - Fagus sylvatica
Gewöhnliche Esche - Fraxinus excelsior
Winterlinde - Tilia cordata
Flatter-Ulm - Ulmus laevis
Feld-Ulm - Ulmus minor
Schwarzleite - Alnus glutinosa
Silberweide - Salix alba
Sandbirke - Betula verrucosa

Bäume II. Ordnung

Feld-Ahorn - Acer campestre
Hainbuche - Carpinus betulus
Wildapfel - Malus sylvestris
Vogelkirsche - Prunus avium
Wild-Blime - Pyrus pyrastra
Speierling - Sorbus domestica
Eisbeere - Sorbus torminalis
Eberesche - Sorbus aucuparia
Obstbäume in allen Sorten

Sträucher

Hornhagei - Cornus sanguinea
Hasselnuss - Corylus avellana
Eingriffeliger Weissdorn - Crataegus monogyna
Ohrweide - Salix aurita
Schlehe - Prunus spinosa
Hundsrose - Rosa canina
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Kornelkirsche - Cornus mas
Pfaffenhütchen - Euonymus europaea
Wasserschneeball - Viburnum opulus
Liguster - Ligustrum vulgare
Obststräucher in allen Sorten

Örtliche Bauvorschriften (Teil B)

(§ 56 NBauO in Verbindung mit § 98 NBauO)

01.00 Dächer

a. Die Dächer der Hauptbaukörper in den Allgemeinen Wohngebieten sind als Satteldächer, Pultdächer sowie Waln- und Krüppelwalmdächer auszubilden. Die Dachneigung darf nicht weniger als 25° und nicht mehr als 48° betragen. Begrünte Dächer (Grasdächer) sind zulässig. Sie dürfen, abweichend von den zuvor benannten Dachneigungen, eine Mindestdachneigung von 15° aufweisen.

b. Für die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, sonstigen Nebengebäuden bis 40 m² gemäß § 14 BauNVO sind in den Wohngebieten auch Dachneigungen von weniger als 22° und Flachdächer zulässig. Für grössere Nebengebäude gilt a).

Hinweise

1. Öffentliche Verkehrsflächen

Die eventuelle Darstellung der Aufteilung der innerhalb der Strassenbegrenzungslinien liegenden Fläche hat lediglich hinweisenden Charakter.

2. Bodendenkmale

Gem. § 13 NDSchG wird den Trägern von Baumaassnahmen zur Auflage gemacht, den Beginn von Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Bezirksregierung Hannover - Dez. 406 Denkmalpflege - , Postfach 203, 30002 Hannover, zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann.

Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Strassentrassen sowie den Kanalbau. In Bereichen, in denen archäologische Bodendenkmale auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabschaufel zu erfolgen.

Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bussgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

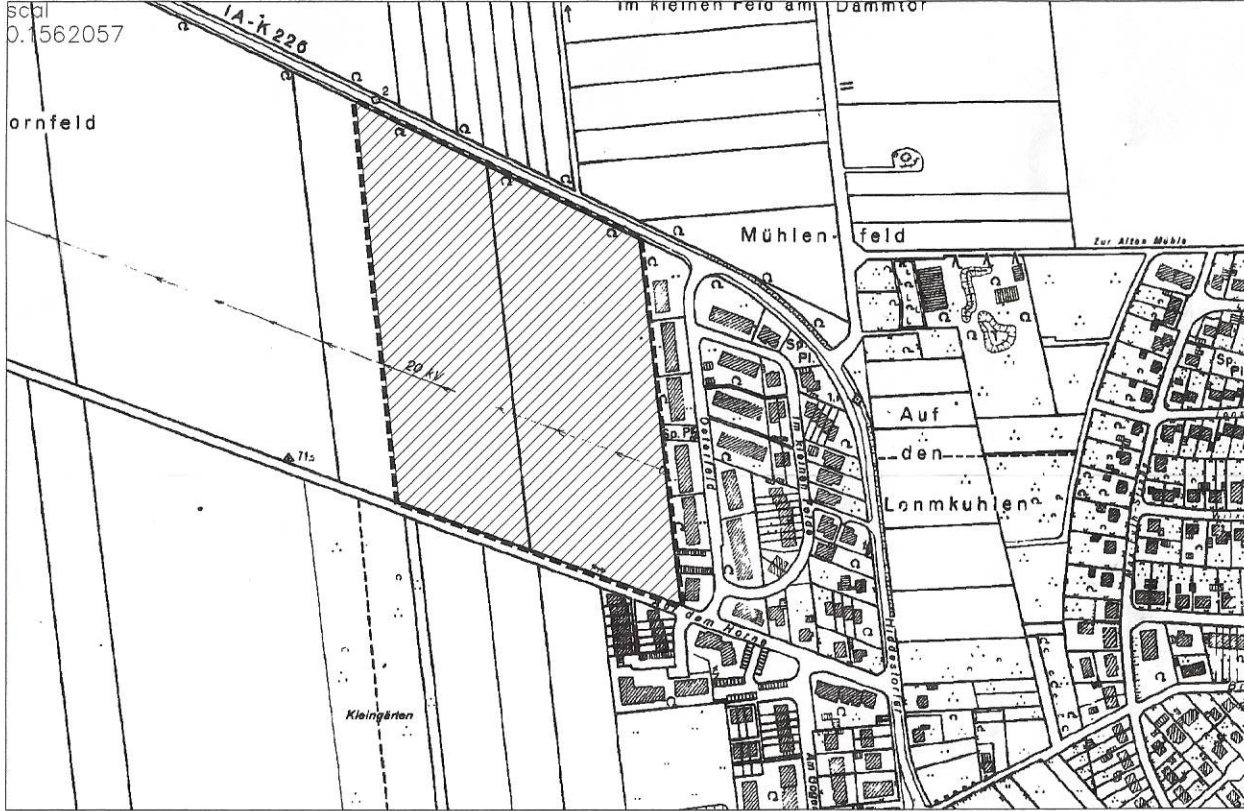
Sollten im Planungsgebiet Bodendenkmale auftreten, wird die Bezirksregierung den Träger der Massnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender archäologischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.

3. Ausbau des Telekommunikationsnetzes

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sollen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Magdeburg, Bischofskamp 25 C, in 31137 Hildesheim, Ressort BBN29, Telefon (05121) 161-876, so früh wie möglich (wünschenswert 6 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stadt Pattensen Landkreis Hannover
Bebauungsplan Nr. 156
"Hornfeld" mit örtlichen Bauvorschriften

ÜBERSICHTSPLAN



Fassung vom 15.11.2001

Bebauungsplan
M. : 1:1000

Verwaltung
Stadt Pattensen
Postfach 101063
30975 Pattensen / Hannover
den

Erschliessungsträger:
WERRETAL GmbH & Co.
"Objekt Hornfeld" KG
Leibnizstrasse 6 32108 Bad Salzuffen
Telefon 05221-770030
Telefax 05221-770033

Planbeauftragter:
Heinrich Vultur
Architekt und Stadtplaner
An der Junkermiesee 7 30926 Seelze
Telefon 05137/3236 Fax 05137/91371

1.15/0.75 02/160/12 VU/Vu 15.11.2001

