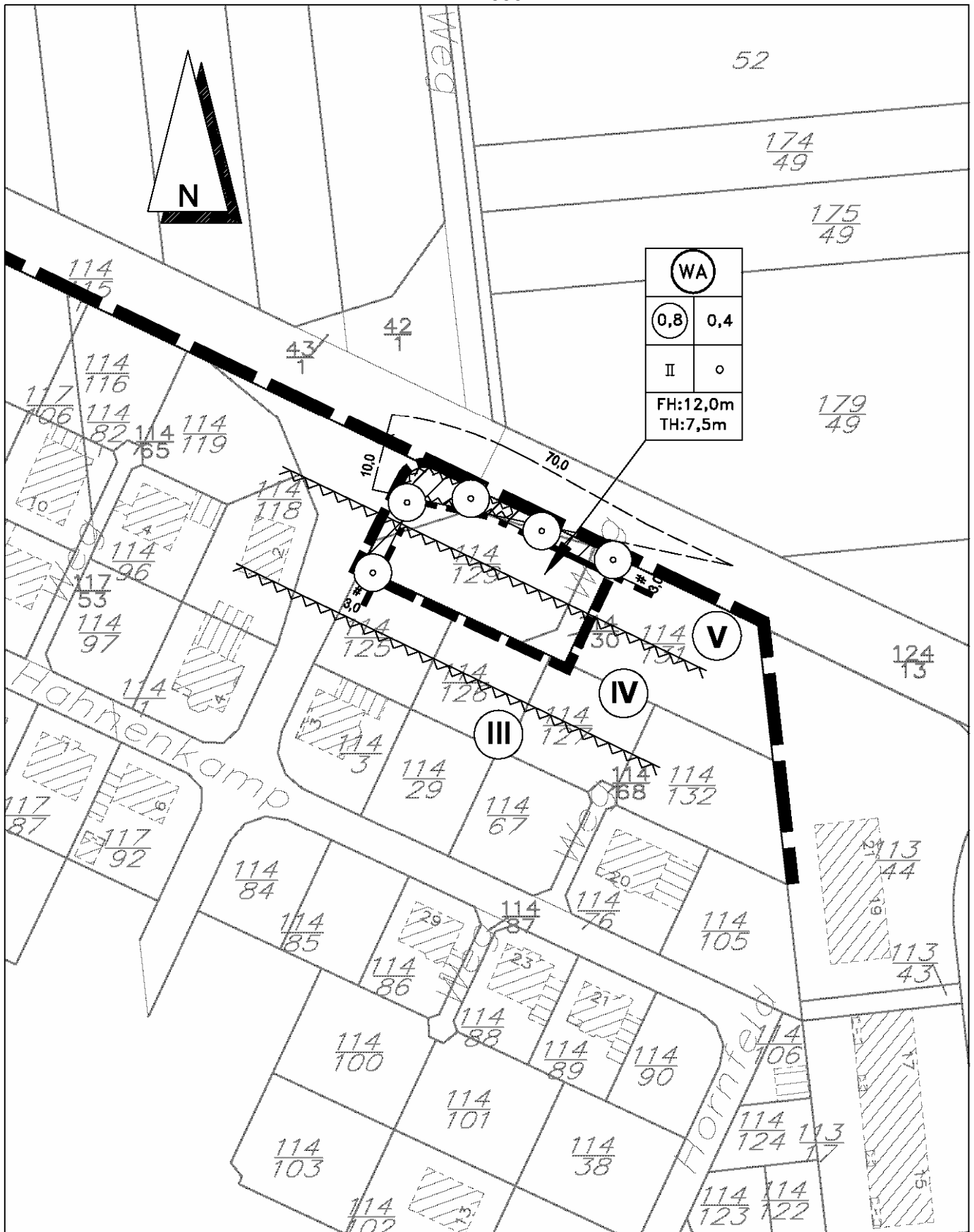


Bebauungsplan Nr. 156 „Hornfeld“, 3. Änderung (vereinfacht)

M 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

01.00 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
(siehe auch Textliche Festsetzungen)

02.00 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8

Geschoßflächenzahl als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

FH:12,0m

max. zulässige Höhe (Firsthöhe bzw. Oberkante Dach) der baulichen Anlagen gemessen ab Oberkante ausgebaute Strassenoberkante oder an der zum Grundstück gehörenden Zuwegung.
(§16(2) Nr.4 und § 18 BauNVO)

TH:7,5m

max. zulässige Traufhöhe (Traufhöhe = Schnittpunkt der Dachhaut mit der Aussenkante der aufgehenden Aussenwand) der baulichen Anlagen gemessen ab Oberkante ausgebaute Strassenoberkante oder der zum Grundstück gehörenden Zuwegung.
(§16(2) Nr.4 und § 18 BauNVO)

03.00 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise



Baugrenze

04.00, 05.00 und 06.00 treffen auf den Änderungsbereich nicht zu.

07.00 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Bäume, anzupflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

08.00 SONSTIGE PLANZEICHEN



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



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



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.
Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen in einer Höhe von über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 25 BauGB).



Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche



Lärmpegelbereich gemäss DIN 4109

Textliche Festsetzungen

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

01.01 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
(trifft für den Änderungsbereich nicht zu)

01.02 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0.80 m 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

Ausnahmsweise zulässig sollen sein:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Ausgeschlossen sollen sein

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

03.00 Bauweise

(trifft für den Änderungsbereich nicht zu)

04.00 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.

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

05.0 1 Grünflächen

(trifft für den Änderungsbereich nicht zu)

05.02 Pflanzstreifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze

(trifft für den Änderungsbereich nicht zu)

05.03 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.

05.04 Einzelbäume entlang der Verkehrsflächen
(trifft für den Änderungsbereich nicht zu)

05.05 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 bauordnungsrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. Nebenanlagen im Sinne des § 23 BauNVO sind innerhalb dieses Bereiches unzulässig.

(weiterer Text der Festsetzung trifft für den Änderungsbereich nicht zu)

05.06 Pflanzung, Pflanzbeet, Schutz, Pflege, Unterhalt, Ersatz

Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Anzeige der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

Die Anpflanzungen sind in offenem Pflanzbeet 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.

05.07 Ausschluss bestimmter Pflanzen

(trifft für den Änderungsbereich nicht zu)

05.08 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.

06.00 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 gegebenenfalls vorhandenen Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude und aktive Lärmschutzmassnahmen wie Wall und Wand wird als Ausnahme ausdrücklich zugelassen.

Pflanzliste

Bäume I. Ordnung

Stieleiche - Quercus robur

Traubeneiche - Quercus petraea

Spitz-Ahorn - Acer platanoides

Rotbuche - Fagus silvatica

Gewöhnliche Esche - Fraxinus excelsior

Winterlinde - Tilia cordata

Flatter-Ulme - Ulmus laevis

Feld-Ulme - Ulmus minor

Schwarzerle - 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-Birne - *Pyrus pyraeaster*
Speierling - *Sorbus domestica*
Eisbeere - *Sorbus torminalis*
Eberesche - *Sorbus aucuparia*

Obstbäume In allen Sorten

Sträucher

Hartriegel - *Cornus sanguinea*
Haselnuss - *Corylus avellana*¹
Eingriffiger 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*

Örtliche Bauvorschriften

(§ 56 NBauO in Verbindung mit § 98 NBauO)

01.00 Dächer

a) Die Dächer der Hauptbaukörper in den Allgemeinen Wohngebieten sind als Satteldächer, Pultdächer sowie Walm- 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).

02.00 Einfriedungen

(trifft für den Änderungsbereich nicht zu)

Hinweise

Neuanpflanzungen von Bäumen müssen von der Trinkwasserleitung innerhalb der Straße „Dammtorfeld“ einen Mindestabstand von 2,5 m einhalten.

(Hinweise aus dem Ursprungsplan treffen für den Änderungsbereich nicht zu)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 156, 3. Änderung (vereinfacht), bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Pattensen, den 01.08.2006

Siegel

gez. Grieb
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am .

Pattensen, den

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / ALK

Die zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Vermessungsgesetzes vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2993) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hannover zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10/2005). 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.

Goslar, den 13. JUL. 2006

Siegel

gez. H. Reimer
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im März 2006

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung

30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Pattensen, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Pattensen, den

Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.3.2006 dem Entwurf der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.4.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V. mit § 3 (2) BauGB vom 28.4.2006 bis einschließlich 30.5.2006 öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 30.5.2006 gegeben.

Pattensen, den 01.08.2006

gez. Grieb
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 3. Änderung (vereinfacht), nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 6.7.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 01.08.2006

gez. Grieb
Bürgermeister

Genehmigung

Der Bebauungsplan, 3. Änderung (vereinfacht), ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung eingereicht worden

Der Bebauungsplan, 3. Änderung (vereinfacht), ist mit Verfügung (Az.: vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.

Hannover, den

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom Az.: , aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan, 3. Änderung (vereinfacht), hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Pattensen, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/ Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 3.8.06 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 3. Änderung, ist damit am 3.8.06 rechtsverbindlich geworden.

Pattensen, den 07.08.2006

gez. Grieb
Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Pattensen, den

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen