Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund des §1 Abs. 3 und §10 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Pattensen den **Bebauungsplan Nr. 218 „Milchweg“** bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen

Pattensen, den 17.12.2021 L. S. **gez. Schumann**
Die Bürgermeisterin

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 218 und die Begründung wurde ausgearbeitet von der Planungsgesellschaft Sweco-GmbH, Hannover.

Hannover, den 07.09.2021

gez. Brinschwitz
Brinschwitz
(Planverfasser)

SWECO
Karl-Wiechert-Allee 1B
30625 Hannover

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Stadt: Pattensen
Maßstab: M 1:1.000 Gemarkung: Schulenburg (Leine) Flur: 3

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover - Katasteramt Hannover -

Die Planunterlage für den Planteil A (AZ: 043-L4-944/2019) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 20.11.2019).

Hannover, den 11.11.2021
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover - Katasteramt Hannover
gez. Kleinwächter
im Auftrage
Unterschrift L. S.

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 14.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218 „Milchweg“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Pattensen, den 17.12.2021 L. S. **gez. Schumann**
Die Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seinen Sitzung am 18.05.2021 dem Bebauungsplan Nr. 218 "Milchweg" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.06.2021 in den Schaukästen der Stadt Pattensen ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 218 "Milchweg" und der Begründung haben vom 14.06.2021 bis 17.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4 Abs.2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang in der Zeit vom 14.06.2021 bis 17.07.2021 beteiligt.

Pattensen, den 17.12.2021 L. S. **gez. Schumann**
Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat den Bebauungsplan Nr. 218 „Milchweg“, nach Prüfung der gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 14.10.2021 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 17.12.2021 L. S. **gez. Schumann**
Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 218 ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 20.01.2022 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Region Hannover und zeitgleich auf der Homepage der Stadt Pattensen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 218 "Milchweg" ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 20.01.2022 in Kraft getreten.

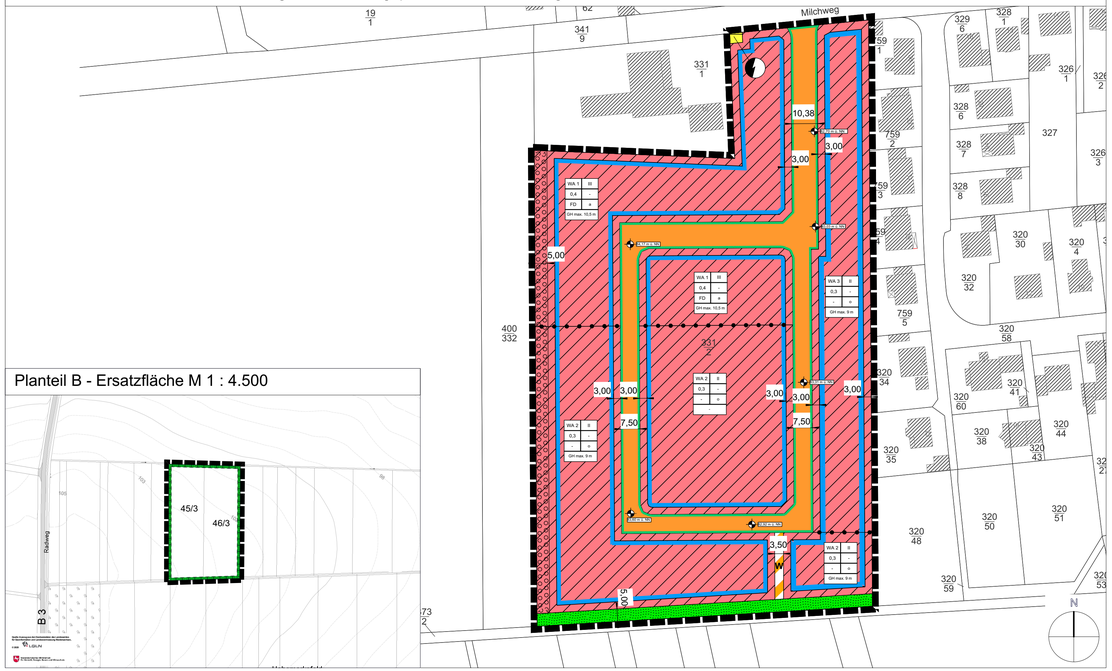
Pattensen, den 26.01.2022 L. S. **gez. Schumann**
Die Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 218 mit Begründung sind die Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB beim Zustandekommen des Plans nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den __.__.____
Die Bürgermeisterin

Planteil A - Zeichnerische Festsetzungen - Bebauungsplan Nr. 218 "Milchweg" M 1 : 1.000



Planteil B - Ersatzfläche M 1 : 4.500

Planzeichenerklärung
Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstzahl
GH max. maximale Gesamthöhe von Gebäuden, als Höchstmaß
II Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

Baugrenze
o offene Bauweise
FD Flachdach

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen
W Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
Strassenbegrenzungslinie

5. Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

6. Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserentsorgung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität

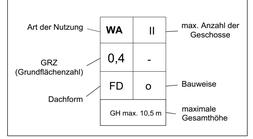
7. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

6. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des Geltungsbereiches
1 Abstandsbemaßung
Höhenbezugspunkt

Erläuterung Nutzungsschablone



Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der URSCHRIFT überein.

Pattensen, den ..... Die Bürgermeistern
im Auftrage:

Textliche Festsetzungen (gem. § 9 (1) BauGB und § 6 BauNVO)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetrieben) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1. Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

2.1.1. Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

2.1.2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 kann die max. GRZ von 0,4 durch Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO) um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

2.1.3. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 kann die max. GRZ von 0,3 durch Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO) auf max. 0,35 überschritten werden.

2.1.4. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 kann die max. GRZ von 0,3 durch Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO) auf max. 0,4 überschritten werden.

2.1.5. Sind für die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Garagen, überdachte Stellplätze und ihren Zufahrten), die zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten gem. 2.1.2. bis 2.1.4. heranzuziehen, so sind die Garagen und überdachten Stellplätze mit extensiven Dachbegrünungen auszuführen.

2.2. Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse / maximale Gebäudehöhe

2.2.1. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

2.2.2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

2.2.3. Die Höhenentwicklung in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 wird durch die maximale Gebäudehöhe in Meter festgesetzt.
Die maximale Gebäudehöhe für Flachdächer innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 bezieht sich auf den höchsten das Orts- oder Landschaftsbild noch mitprägenden Bauteil (Attika) und ist auf eine Gesamthöhe von 10,50 m, ausgehend von der Mitte des Gebäudes nächstgelegenen Höhenbezugspunkt in der Verkehrsfläche, festgesetzt.

Die maximale Gesamthöhe (GH) von Gebäuden innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 bezieht sich auf den höchsten das Orts- oder Landschaftsbild noch mitprägenden Bauteil zum Beispiel den First und ist auf eine Gesamthöhe von 9,00 m, ausgehend von der Mitte des Gebäudes nächstgelegenen Höhenbezugspunkt in der Verkehrsfläche, festgesetzt.

2.2.4. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre oder Antennen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind Gebäudelängen auch über 50 m zulässig.

3.2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.3. Überbaubare Grundstücksflächen
Innerhalb aller Baugebiete ist ausnahmsweise die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)

4.1. Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen sind bis zu einer maximalen First- bzw. Attikahöhe von 3,0 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)

5.1. Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB sind unterirdisch zu errichten. Hierunter fallen insbesondere auch Telefonleitungen.

6. Oberflächenentwässerung

6.1. Für die erforderlichen Rückhaltemaßnahmen im Zuge der gedrosselten Einleitung des berflächenwassers ist ein unterirdisches Speicherbauwerk innerhalb des Straßenraumes zu errichten. Die Dimensionierung hat so zu erfolgen, dass eine g edrosselte Einleitung in den Vorfluter mit 3 l/(sxha) sichergestellt werden kann. Die Maßnahme ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1. Öffentliche Grünflächen

7.1.1. Öffentliche Grünfläche Wegerandstreifen für Gewässerpflege
Die öffentliche Grünfläche wird als Wegerandstreifen für die Gewässerpflege herangezogen und ist mit Bepflanzungen ohne Barrierewirkung auszuführen.

7.2. Private Grünfläche
Eine vollflächige Gestaltung der privaten Vorgartenbereiche in Kies, Schotter und Steinen sind unzulässig. Mindestens 30 % der privaten Freifläche zwischen Wohngebäude und öffentlichen Straßenraum sind zu durchgrünen.

7.3. Sonstiges grünordnerische Festsetzungen

7.3.1. Gliederung und Eingrünung von Parkplätzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen ist je 5 angefangene Stellplätze ein einheimischer Laubbaum (siehe Pflanzliste in Maßnahmenkartei 1) auf Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplätze anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.3.2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind je angefangenen 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum (siehe Pflanzliste in Maßnahmenkartei 1) zu pflanzen, zu erhalten und zu ersetzen. Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm.

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

7.4.1 Für die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine zweireihige Hecke gem. den Vorgaben der Maßnahmenkartei 01 "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (Anhang der Begründung zum Bebauungsplan) anzulegen.

7.4.2 **Zeitraum**
Die Pflanzung hat spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

8. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen / Sicherungsmaßnahmen

8.1. Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

8.2. Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss von Gebäuden, etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/in den betroffen Gehölzen oder Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Gemeinde/Stadt ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

8.3. Baum- und Vegetationsschutz
Um eine Beeinträchtigung der vorhandenen zu erhaltenen Baum- und Vegetationsbestände zu vermeiden sind vor Baubeginn alle vorhandenen öffentlichen Grünflächen mit festen Schutzzäunen vor Fremdnutzungen als Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerflächen abzugrenzen. Zum Schutze von Bäumen und deren Wurzelbereich sind während der Bauphase die RAS LP 4 und DIN 18920 anzuwenden.

8.4. Vorgezogene Kompensationsmaßnahme "Feldlerche"
Innerhalb des in Planteil B dargestellten Bereiches der Flurstücke 45/3 und 46/3 der Flur 7 "Hohemarksfeld" ist eine vorgezogene CEF-Maßnahme unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Bewirtschaftung gem. den Ausführungen der Maßnahmenkartei 02 "CEF-Maßnahmen" (Anhang der Begründung zum Bebauungsplan) umzusetzen.

9. Hinweise

9.1 Kampfmittel
Es besteht kein Kampfmittelverdacht für das überwiegende Plangebiet. Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat allerdings Verfärbungen im nordwestlichen Bereich ergeben. Eine Kampfmittelbelastung wird vermutet (siehe Begründung Kap. 4.12.1).

9.2 Denkmalschutz
Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG im Umfeld dieser Bereiche einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover.

Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringen Mengen meldepflichtig und müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Sondierungsarbeiten sind bereits auf dem Gelände durchgeführt worden bzw. finden noch statt. Es ist davon auszugehen, dass mit Beginn der Baumaßnahmen die archäologischen Untersuchungen abgeschlossen sein werden.

9.3 Landwirtschaftliche Nutzung
Auf Grund der im Westen angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ist mit der Einwirkung von vorübergehend belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche etc.) zu rechnen, die entstehenden Beeinträchtigungen sind im gesetzlichen Rahmen zu dulden.

9.4. Brandschutz
Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 und max. 3 Vollgeschossen ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung mit mindestens 1.600 l/min. (im Bereich von Einzel- und Doppelhausbebauung mindestens 800 l/min.) über 2 Stunden sicherzustellen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.

Hinsichtlich der Zugänglichkeit / Zuwegung (Zufahrt/en) sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wird allgemein auf die §§ 1 und 2 DVGNBauO i. V. m. „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ verwiesen.

Artenschutz
Bauherren sind für die Einhaltung der Vorschriften zum Artenschutz nach BNatSchG verantwortlich.

DIN-Normen
Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen und VDI-Richlinien können im Rathaus der Stadt Pattensen eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

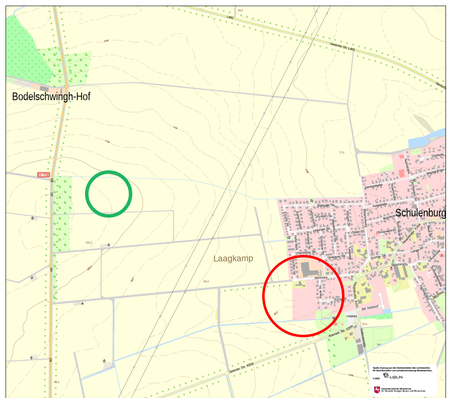
Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung



Auftraggeber:
PABEG Baulandentwicklungsgesellschaft mbH
Pattensen & Co. KG
Stadt Pattensen, Region Hannover

Projekt:
Bebauungsplan Nr. 218
"Milchweg"
im Stadtteil Schulenburg der Stadt Pattensen
Region Hannover
Bebauungsplan gem. § 13b BauGB

Datum: 07.09.2021
Maßstab: 1 : 1.000
Planstand: Abschrift

Planverfasser:	Projektleitung:	Bearb.:	CAD-Bearb.:	geprüft:	Projekt.-Nr.:	Projekt-Datei:
	M. Brinschwitz	A. Derksen	W. Böschen		0312-19-013	220124-Abschrift_B_Plan_Zeichnung_.vwx

SWECO
Sweco GmbH - **Ressort Stadtplanung und Regionalentwicklung**
D - 30625 Hannover, Karl-Wiechert-Allee 1 B - Telefon +49 511 3407-261
Zertifiziert durch die TÜV Rheinland Cert GmbH nach ISO 9001:2008, ISO 14001:2004, OHSAS 18001:2007