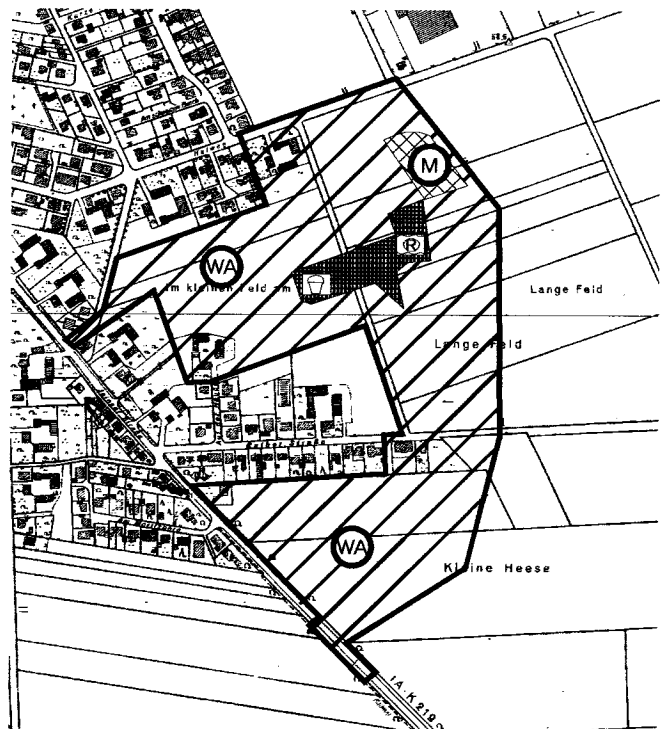


**Urschrift** Kopie

# **STADT PATTENSEN LANDKREIS HANNOVER**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 136 "Steintorfeld"**

Übersichtplan  
B.-Plan Nr. 136



Stand vom 04.05.2000

**Entwurfsbearbeitung:**  
**Planungsbüro Peters**  
**Architekt Dipl.-Ing. K.-M. Peters**  
**Salzstraße 1**  
**21335 Lüneburg**

**Tel.: 04131 / 78976-0**  
**Fax: 04131 / 78976-26**

# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke des B-Plans	3
1.2.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
1.3.	Rechtsverhältnisse	5
1.4.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.5.	Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan	6
<b>2.</b>	<b>Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan</b>	<b>6</b>
2.1.	Bestandsaufnahme und Bewertung	6
2.1.1.	Naturräumliche Situation und Geländebeziehungen	7
2.1.2.	Bodenbeschaffenheit	7
2.1.3.	Altlastenverdachtsflächen	8
2.1.4.	Klima	8
2.1.5.	Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	8
<b>3.</b>	<b>Begründung der wesentlichen Festsetzungen</b>	<b>9</b>
3.1.	Städtebaulicher Rahmenplan	9
3.2.	Art der baulichen Nutzung	11
3.3.	Mass der baulichen Nutzung	12
3.4.	Gestaltung der Gebäude	13
3.5.	Öffentliche Verkehrsflächen	15
3.6.	Grünflächen, Spielplätze	16
3.7.	Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
3.8.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
3.9.	Städtebauliche Werte	17

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>4. Auswirkung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange (ohne Umweltbelange)</b>	<b>17</b>
4.1. Erschliessung	17
4.1.1. Verkehrserschliessung	18
4.1.2. Ver- und Entsorgung	18
4.2. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse	19
<b>5. Auswirkung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange (Umweltverträglichkeit)</b>	<b>19</b>
5.1. Belange des Umweltschutzes	20
5.1.1. Reinhaltung der Gewässer	20
5.1.2. Abfallbeseitigung	21
5.1.3. Luftreinhaltung und Klima	21
5.2. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	22
<b>6. Hinweis</b>	<b>23</b>
<b>7. Verfahrensvermerke</b>	<b>23</b>
<b>8. Anlagen</b>	<b>24</b>

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Aufgrund der Nachfrage und der Nähe zur Landeshauptstadt Hannover hat die Stadt Pattensen beschlossen, Bauland gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bereitzustellen. Dieser Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Dafür wurde das Gebiet "Steintorfeld" als geeignet aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Im nördlichen Teil schließt sich ein MD (WA) - Gebiet und im westlichen Teil ein MD-Gebiet an. Westlich wird das neue Baugebiet abgegrenzt durch die neue Ringstrasse, dahinter sind Gewerbeflächen vorgesehen, die teilweise mit dem Postverteilerzentrum schon erschlossen sind. Südlich des Baugebiets entwickeln sich weiterhin die Ackerflächen, östlich liegt der Ortskern mit MD und MA / MI - Gebieten.

Das Plangebiet ist nahe zum Stadtkern Pattensen gelegen, insofern sind die notwendigen Anbindungen an die vorhandene Infrastruktur gegeben. Sehr vorteilhaft sind auch die kurzen Anbindungen zu den kleinteiligen Strukturen des Stadtzentrums. Ausserdem gewährleistet die Lage des Baulandes den steigenden Anspruch nach "ruhigem Wohnen".

Die Stadt Pattensen beabsichtigt, Wohngebiete mit Baugrundstücken für Hausgruppen-, Doppelwohn- und Einfamilienhäuser auszuweisen. Durch die Bereitstellung von Bauland wird die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt in Pattensen entlastet und die Abwanderung in die Randgemeinden vermindert. Die Nachfrage nach Bauland resultiert auch aus dem gestiegenen Eigenbedarf der Familien und Einzelpersonen nach Wohneigentum und dem starken Zuzug nach Pattensen.

Zweck des Bebauungsplanes ist also die Schaffung von Wohnbauland unter Beachtung der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener oder zu erstellender Erschliessungsanlagen. Dies hat unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu erfolgen.

Das Planungsziel soll erreicht werden durch die Festsetzung von Art und Mass der baulichen Nutzung. Das Mass der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschossflächenzahlen sowie die Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Gleichzeitig wird der maximale Versiegelungsgrad vorgegeben.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird neben anderen notwendigen Fachplanungen auch ein Grünordnungsplan erarbeitet, deren Ergebnisse frühzeitig in die Planung eingestellt werden.

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind die Abhandlung der Eingriffsregelung gem. §§ 7-13 NNatG und eine qualitativ hochwertige Grüngestaltung des Plangebietes.

Die Kompensation von Eingriffswirkungen soll durch randliche Eingrünung, innere Durchgrünung und Neuanlage eines Biotopes erfolgen.

Weiteres Ziel der Planung ist die Schaffung einer optimalen Fuss- und Radweganbindung zur Innenstadt und in die offene Landschaft sowie die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Der Bebauungsplan Nr. 136 "Steintorfeld" setzt für den größten Teil des Plangebietes Wohngebiete gemäß § 3 und § 4 BauNVO fest, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gegliedert sind.

Weiterhin sind im Bebauungsplan Flächen für den Gemeinbedarf für Kindertagesstätten sowie Spielanlagen festgesetzt.

Die Nutzungsregelungen werden ergänzt durch eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 56 NBauO in Verbindung mit den §§ 97 und 98 NBauO. Entsprechend den Möglichkeiten der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden rahmengebend gestalterische Festsetzungen getroffen, wobei genügend Freiraum für individuelle Architektur geschaffen wurde.

## **1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der Bebauungsplan mit einer Neubaufläche von ca. 175.000 qm setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Der räumliche Geltungsbereich (Plangebiet) muss so abgegrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet durch Baugrenzen und Grünstreifen gegeneinander abgegrenzt.

Das Plangebiet wird umrahmt durch den im Norden liegenden Hellweg, im Osten durch die geplante Erschliessungsstrasse, im südlichen Bereich durch die Jeinserstrasse. Im Westen schliesst sich der Ortskern an. Der neue B-Plan rundet somit die Wohnstruktur nach Osten ab. Eine Zersiedelung an anderer Stelle des Stadtgebietes wird durch ihn verhindert.

Der höchste Punkt des Plangebiets liegt am Ostrand bei 69 m ü. NN.

Die topografischen Verhältnisse werden durch die Führung der Erschliessungsanlagen aufgenommen, sodaß Probleme bei der Bebauung der Grundstücke aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht entstehen können.

Nachhaltige Auswirkungen in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der mit ihm angestrebten Nutzungen für die angrenzende Flächen sind nicht zu erwarten.

### **1.3. Rechtsverhältnisse**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne erstellt.

Es besteht ein Flächennutzungsplan vom der mit beantragter 18. Änderung, entsprechend fortgeführt wird. Das mit dem Bebauungsplan "Steintorfeld" überplante Gebiet ist in dem Flächennutzungsplan als WA-Gebiet ausgewiesen, er ist jedoch in Anpassung an diesen Bebauungsplan in einigen Flächenteilen zu ändern.

### **1.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für den Landkreis Hannover ist für diese Beurteilung das Regionale Raumordnungsprogramm heranzuziehen.

In der Stadt Pattensen sind unter Beachtung der wohnstättenbezogenen Schwerpunktfunktion - durch geeignete Massnahmen Grundlagen für die Sicherung und Entwicklung des preiswerten Miet- und Eigentumswohnraumes zu fördern.

Die Schwerpunktfunktion liegt in der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Die erforderlichen Bauflächen sollen unter dem Gesichtspunkt einer

geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines schonenden Umganges mit Natur und Landschaft innerhalb der Gemeinde räumlich zusammengefasst werden. Dabei ist die Möglichkeit der Bauflächenbevorratung zu nutzen.

Dieses Gebot ist bei dem neu aufgestellten Flächennutzungsplan bereits aufgegriffen und mit den anderen zu beachtenden Zielvorstellungen der Standortfindung "Wohnbauflächen östlich des Ortskerns" und der allgemeinen Siedlungsentwicklung in Einklang gebracht worden. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

### **1.5. Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan**

Die Forderungen aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hannover (1990) und des Landschaftsplanes der Stadt Pattensen (1976) fließen in den Grünordnungsplan und somit auch in den Bebauungsplan ein.

## **2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse wurden nach Information durch öffentliche Institutionen und nach einer Bestandskartierung aufgenommen. Diese Erhebungen dienen einerseits dazu, räumlich-funktionale Zusammenhänge zu erkennen und zweckmässige Nutzungsabgrenzungen zu finden, andererseits wird damit das Material für den gem. § 1 (6) BauGB erforderlichen Abwägungsvorgang zusammengestellt.

### **2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung**

Angaben und Aussagen leiten sich im wesentlichen aus folgenden Unterlagen ab:

- Geohydrologische Bestandsaufnahme
- Fachplanung Entwässerung
- Fachplanung Energie
- Baugrunduntersuchung
- Verkehrsentwicklungsplan
- Raumordnungsprogramm Landkreis Hannover
- Landschaftsrahmenplan
- Landschaftsplan
- Grünordnungsplan

Diese Ergebnisse liegen z. Z. noch nicht vollständig vor.

### **2.1.1. Naturräumliche Situation und Geländeverhältnisse**

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Einheit der Leinetalflächen und wird bisher schwerpunktmässig als Ackerland genutzt. Kennzeichnend für das Gebiet ist die schwach bewegte Geländeform im Verlauf des Leineberglandes und des Deisters. Die Höhenprofile liegen bei 67,0 - 69,0 m über NN. Die Landschaft ist grossräumig gestaltet und nicht durch Gehölzbestände gegliedert.

Das Relief des Planungsraums kann als eben betrachtet werden. Das Steintorfeld ist ein nach Süden hin langgezogenes Plateau. Unterbrochen ist diese Fläche durch eine natürliche Senke, die sich im nördlichen Teil des Plangebietes in Ost - West - Richtung darstellt. Diese Senke wurde durch den Standort des Regenwasserrückhaltungsbeckens und grosszügige Grünflächen aufgenommen.

### **2.1.2. Bodenbeschaffenheit**

Unterlagen über das Ausgangsmaterial der Bodenbildung liegen derzeit nicht vor. Massgebend ist die Bodenbegutachtung aus den Gewerbeflächen östlich des Wohngebietes. Über die Bodenbeschaffenheit des Plangebietes gibt es nur die Erfahrungen aus den bebauten Grundstücken der westlichen Umgebung. Danach ist eine hinreichende Bebaubarkeit als gegeben anzunehmen. Trotzdem sind sorgfältige Baugrunduntersuchungen vor Durchführung der einzelnen Bauvorhaben zweckmässig.

Die Wasserscheide für Oberflächengewässer verläuft jedoch vor Ort nach West im nördlichen Planungsgebiet beim Höhenpunkt 67,1 m. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen verlaufen entsprechend dieser Situation. Die Senke mit dem geplanten Regenwasserrückhaltebecken wird einen Grossteil der verbleibenden Oberflächenentwässerung (unter Berücksichtigung einer Versickerung auf den Einzelgrundstücken) aufnehmen können. Aussagen über zur Zeit anfallende Wassermengen und Abflusshäufigkeit liegen nicht vor. Das Regenwasserrückhaltebecken ist jedoch auch als offenes Gewässer vorstellbar.



### **2.1.3. Altlastenverdachtsflächen**

Über Altlastenverdachtsflächen gibt es im Plangebiet keine Angaben. Es gibt auch nach Aussagen aller beteiligten Grundstückseigentümer keine Angaben darüber, daß mit Vorbelastungen der Böden zu rechnen ist. Auf das Altlastenverzeichnis (§39 NabfG) wird hingewiesen.

Eine Bombardierung des vorgesehenen Baugeländes fand nach Angaben der Stadt Pattensen nicht statt, sodass mit Rest - Kampfmitteln im Erdreich kaum zu rechnen ist.

### **2.1.4. Klima**

Pattensen liegt im ozeanisch geprägten Klimagebiet, an der geringen Niederschlagsmenge im Jahresmittel werden jedoch kontinentale Einflüsse deutlich. Die Temperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei 8 bis 9 Grad C.

Mit 60 % sind Westwinde die vorherrschende Windrichtung, dabei spielen Süd- und Südwestlagen eine wichtige Rolle. Im Frühjahr und Herbst treten häufig östliche und südöstliche Windrichtungen auf.

Die lufthygienische Situation der Stadt Pattensen ist noch nicht konkret ermittelt worden, vergleichbare Untersuchungen in Nachbargemeinden besagen jedoch Werte die deutlich unter dem Richtwert TA-Luft 0,14 mg/m<sup>3</sup>/SO<sub>2</sub> als Dauerbelastung liegen. Diese Annahme dürfte auch für Pattensen gelten.

### **2.1.5. Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft**

Baulich genutzte Flächen gibt es zur Zeit im östlichen Teil des Plangebietes am Ortsrand West der Stadt Pattensen. Ansonsten dominieren Ackerflächen, wobei einzelne Parzellen als temporäre Brachen stillgelegt sind. Es bestehen keine Bodenabbaurechte, die grundbuchlich eingetragen sind.

Über Arten- und Lebensgemeinschaften wird im Rahmen des Grünordnerischen Fachbeitrags eine Erläuterung zum Plangebiet gegeben.

Aufgrund der topografischen Situation eignet sich das Plangebiet gut für die Ausweisung als MI- und MA-Gebiet, da es bereits von bis zu drei Seiten von MD oder

MI, WA-Gebiet eingegrenzt ist. Östlich der Ringstrasse sind dann Gewerbeflächen vorgesehen, die im Puffer zwischen der Ortsumgehung und dem Plangebiet liegen. Eine Fläche, die ohnehin aufgrund der Lärmimmission nicht als Wohngebiet ausgewiesen werden sollte.

Das Plangebiet hat eine direkte Anbindung zu den dichtbesiedelten Gebieten der Stadt Pattensen und damit eine hohe Bedeutung für die Integration der Neu-Pattensener Bevölkerung. Die Anbindung über die Freiflächen und Geh- / Radwege ist ausreichend gewährleistet.

### **Zusammenfassende Bewertung:**

Das Stadtgebiet von Pattensen hat sich durch die Ortsumgehung und die Stadtentwicklung in den letzten 10 Jahren erheblich verändert. Dabei ist das Potential von schutzwürdigen Flächen besonders im Innenstadtbereich und den begleitenden Grünflächen deutlich gestiegen. Die Anordnung der Wohnbauflächen zwischen dem Gewerbegebiet im Osten und dem Ortskern Pattensen im Westen ist vom Standort her ideal. Die verbleibenden und neu geordneten Grünflächen sichern dabei einen genügenden Stellenwert für den Erhalt von Lebensräumen für wildwachsende Pflanzen und wildlebende Tiere.

## **3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu, die in Abschnitt 1.1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu erreichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Wie die städtebaulichen Ziele und Zwecke mit den Festsetzungen erreicht werden sollen und welche privaten und öffentlichen Belange bei der Verwirklichung der Festsetzungen zu berücksichtigen sind, wird im Folgenden dargelegt.

### **3.1. Städtebaulicher Rahmenplan**

Folgende Rahmenbedingungen sind im Grundsatz einzuhalten:

- a.) Leitgedanke der städtebaulichen Konzeption ist die Verknüpfung von Vielfalt und Einprägsamkeit. Die Einprägsamkeit wird vorrangig durch ein übersichtliches und

klares Erschliessungssystem erreicht, das hierarchisch aufgebaut ist und durch Aufbau und Gestaltung die Orientierung erleichtert. Unverwechselbares und siedlungsstrukturelles Gestaltungselement ist auch der zentrale Grünzug als "Grünes Rückgrat" des neuen Baugebietes. Die Vielfalt des Gebietes offenbart sich in den einzelnen Erschliessungstichen, in denen die Gebäudegruppen im Rahmenplan noch schematisch gleich gezeichnet, in der Ausführung aufgrund unterschiedlicher Bauträger, Bauherren und Bauherrengemeinschaften jedoch ihr individuelles Gesicht erhalten werden.

- b.) Ziel ist, eine weitgehende Flexibilität bezüglich des Mischungsverhältnisses zwischen Hausgruppen und Doppelwohnhäusern und Einzelhäusern zu erreichen. Durch rahmengebende Festsetzungen kann der Bebauungsplan der Nachfragesituation angepasst werden.
- c.) Die Haupteerschliessung des Plangebietes erfolgt durch die Ringstrasse (Johann-Koch-Str.) von der einzelne Stichstrassen und untergeordnete Ringstrassen abgehen. Die weitere Erschliessung erfolgt vorrangig durch private Erschliessungswege.

Die Strassen, Wohnwege und Fussverbindungen werden zumeist von Grünstreifen begleitet, die als Mulden ausgebildet sind und das Oberflächenwasser in den zentralen Grünzug bzw. an den Siedlungsrand transportieren sollen.

- d.) Als Schlussfolgerung ist der städtebaulichen Beurteilung abzuleiten, dass die Stadt Pattensen die vorhandenen Flächen für Wohnungsbau weitgehendst ausgeschöpft hat. Das Gebiet "Steintorfeld" dient im östlichen Bereich als neuer geordneter Ortsrandsabschluss, für die Wohnbebauung.

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die in der Stadt Pattensen vorhandene Baustruktur um ca. 380 Wohneinheiten durch die Errichtung von Wohngebäuden einschliesslich der Gebäude für öffentliche Zwecke (z. B. Kita) zu erweitern.

Der Bebauungsplan ist somit erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Pattensen bei der Bebauung der bisher unbebauten Flächen im Plangebiet zu gewährleisten. Er bildet ferner die planungsrechtliche Grundlage für die Schaffung der notwendigen Erschliessungsmassnahmen.

Zusammengefasst sollen demzufolge mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im wesentlichen erreicht werden:

- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für den notwendigen Wohnungsbau und die damit verbundenen Wohnfolgeeinrichtungen
- Flächensicherung für Grünflächen und Flächen für Verkehrsanlagen

Eine wichtige Planungs determinante ist die Sicherung der Besonnungsmöglichkeiten für die einzelnen Bauvorhaben. Das Gebiet ist eben, die notwendigen Erschliessungsmassnahmen fügen sich in das Gelände ein, es werden so optimale Möglichkeiten für die Bewohner der künftigen Wohnungen und Eigenheime geschaffen.

### **3.2. Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der vorgesehenen Zielsetzung dient der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorwiegend dem Wohnen. Es wird den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen entsprochen. Deshalb ist das Plangebiet ausgewiesen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäss § 4 BauNVO und als (MI) "Mischgebiet" nur eine abgegrenzte Teilfläche.

Bei der Ausweisung des "Allgemeinen Wohngebietes" wurde berücksichtigt, dass die Umgebung des künftigen Plangebietes "Steintorfeld" an landwirtschaftliche Nutzfläche, Gewerbefläche und den alten Ortskern grenzt und somit den Übergang zwischen den vorgenannten unterschiedlichen Nutzungen bildet.

Der § 4 BauNVO beschreibt die allgemeine Zweckbestimmung von "Allgemeinen Wohngebieten" damit, dass diese überwiegend dem "Wohnen" dienen. An dieser allgemeinen Zweckbestimmung hält der Bebauungsplan fest, allerdings wird der § 4 BauNVO in dem Masse eingeschränkt, dass Abs. 3 Nr. 1, 4 u. 5 ausgeschlossen werden.

Eventuelle Emissionen durch die weitere Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen müssen - wie bisher - von den künftigen Bewohnern des Plangebietes "Steintorfeld" geduldet werden, Schadensersatzansprüche an die Stadt können wegen solcher landwirtschaftlicher Emissionen nicht geltend gemacht werden, da auch die jetzige Bebauung unmittelbar an die landwirtschaftliche Nutzung grenzt.

Bei den Flächen für den Gemeinbedarf ist aufgrund des gewünschten Zuganges junger Familien in dem Planungsgebiet die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte erforderlich. Es besteht ein Bedarf von 2 Kita-Gruppen.

Dieser Kindergarten ist nördlich der Planstrasse - im Anschluss an die Grünzonen und Spielplätze - östlich und westlich festgesetzt. Er ist somit zentral gelegen und von allen Baufeldern gut fussläufig zu erreichen.

### **3.3. Mass der baulichen Nutzung**

Ausgangspunkt für das Mass der baulichen Nutzung ist das Ziel, die Bodenversiegelung durch bauliche Anlagen zu begrenzen. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) in den Baugebieten entspricht daher gemäss § 19 BauNVO dem maximalen Versiegelungsgrad. Eine Überschreitung durch Anlagen für Nebenanlagen und Garagen ist zulässig.

Durch die Festsetzungen soll im Plangebiet eine bauliche Nutzung erreicht werden, die den Charakter der vorhandenen Bebauung in diesem Teil von Pattensen aufnimmt und einen weichen Übergang zwischen den Nutzungen bildet.

Die Festsetzungen sollen darüber hinaus der Verwirklichung der unter Punkt 2. genannten Nutzungen dienen. Die Höchstwerte (§ 17 BauNVO) sind bezüglich der Geschossflächenzahl im H / DH - Bereich (Hausgruppen / Doppelwohnhäuser) nicht ausgeschöpft worden, im Bereich der DH / E - Flächen (Doppelwohnhäuser / Einzelhäuser) sind die Höchstwerte (§ 17 BauNVO) ebenfalls nicht ausgeschöpft worden, um eine zu intensive Bebauung zu verhindern, damit der Ortscharakter erhalten bleibt.

Diese Festsetzungen erfolgen nach sorgfältiger Abwägung aller genannten Umstände, aber auch im Hinblick darauf, dass das ausgewiesene Bauland räumlich optimal genutzt werden kann, um eine angemessene Zahl von Wohneinheiten zu erlangen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist zur Bestimmung von Raumkanten in diesem Baugebiet nicht vorgegeben worden und auch nicht zwingend notwendig.

Um die Dichte bzw. Baugrundverteilung der gewünschten Städtebaulichen Rahmenplanung anzupassen, ist weiterhin in den Baugebieten die Kombination von (H / DH) Hausgruppen / Doppelwohnhäuser und (E / DH) Einzelhäuser / Doppelwohnhäuser vorgegeben worden.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen durch die vorgegebene Geschosshöhe und mit der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Kombination der Festsetzungen soll ein Einpassen der Gebäude in die gewünschte Siedlungsstruktur erreichen. Deshalb sind im Kernbereich die allgemeinen Wohngebiete als mindestens II- und DG -geschossig bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse und damit die Bauhöhe orientiert sich an der Zweckmässigkeit der beabsichtigten Baukörper in Abstimmung mit dem Orts- und Landschaftsbild unter Beachtung des Geländereiefs.

### **3.4. Gestaltung der Gebäude**

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung und Fertigstellung des städtebaulichen Rahmenplanes hat die Stadt Pattensen einen Handlungs- und Gestaltungsrahmen gesetzt. Um entsprechende Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen im Baugebiet östlich des Ortskerns durchsetzen zu können, werden örtliche Bauvorschriften über die äussere Gestaltung gemäss § 56 NBauO i. V. m. den §§ 97 und 98 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie greifen die Form und Gestalt der im Ortsbild üblichen Bebauung auf, sodass eine baugestalterische Einfügung sowohl in die Ortsrandbebauung als auch im Landschaftsbild erreicht wird.

Die Festsetzungen in der örtlichen Bauvorschrift sollen für die Hausbesitzer einen Rahmen zur Gestaltung der Gebäude aufzeigen, um bei geplanten privaten Massnahmen die Gestaltung der Bauformen sowie die Materialwahl abzustimmen.

Die örtliche Bauvorschrift lässt den Bauherrn und Entwurfsgestaltern genügend Raum für eigene Gestaltungsvorstellungen, sodass individuell gestaltete Bauten entstehen können. Diese sind jedoch einander zugeordnet und weisen Gemeinsamkeiten auf, sodass eine harmonische Einheit entsteht.

Zur Schaffung eines charakteristischen, einprägsamen Ortsbildes werden

- Traufhöhen
- Sockelhöhen
- Auswahl der Baustoffe und der Farben der von aussen sichtbaren Bauteile
- Neigung der Dächer
- Form der Dächer

festgesetzt.

### Traufhöhen

Einheitliche Gebäudehöhen haben einen grossen Einfluss auf den geordnet wirkenden Charakter des Ortsbildes. Um einer negativ beeinflussenden Höhenentwicklung der Gebäude vorzubeugen, werden die Traufhöhen von Gebäuden in den Baugebieten mit I- bis II-III-Geschossigkeit festgelegt. Sie sind, differenziert nach Wohnquartier mit maximal 4,5 m bzw. 7,5 m in den textlichen Festsetzungen bestimmt.

### Sockelhöhen

Die Höhengestaltung der Gebäude ist im o. g. Sinne auch über die Sockelhöhe zu regeln. Danach wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustraße die Sockelhöhe der Gebäude auf maximal 0,60 m festgesetzt. Die Sockelhöhe bestimmt sich durch den Abstand zwischen Oberkante Fussboden des Erdgeschosses und der Baustraßenoberkante + 15 cm. Sie darf am höchsten Punkt eines Gebäudegrundrisses die angegebene Höhe über der Baustraße nicht überschreiten.

### Auswahl der Bauprodukte und der Farben der von aussen sichtbaren Bauteile

Charakteristisch für Fassadenmaterialien in Pattensen sind Verblend- und Putzverkleidungen. Diese Materialien prägen von alters her die Ortsbilder der Umgebung und sollen weitgehend aufgenommen werden. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Aussenwandteile von Haupt-, Nebengebäuden und Garagen aus Sicht- und Verblendmauerwerk oder aus Putz in hellen Farbtönen herzustellen sind. Auch eine Kombination beider Baustoffe ist möglich.

Es sind auch Fachwerk-, Lehm-, Holz- und Ziegelgebäude zulässig. Damit bleibt auch der Bau von Niedrig-Energiehäusern möglich.

Als Dachdeckung von Hauptgebäuden und geeigneten Dächern von Garagen und Neben-gebäuden sind nur Tonziegel und Betondachsteine in allen Farben zulässig. Die Grösse des Baugebietes erlaubt es hier, eine Mischung der Dachfarben anzustreben. Auch begrünte Dächer sind zulässig, soweit sie sich an die Minstdachneigung halten und die textlichen Festsetzungen halten.

Zusätzlich sind Sonnenkollektoren für zulässig erklärt worden, um dem technischen Fortschritt - hier eine alternative Energiegewinnung - den notwendigen Raum zu bieten.

An die Bauherrn wird an dieser Stelle die Verwendung von Kiefern- und Lärchenholz für tragende Konstruktionen und sichtbares Holz empfohlen, da diese alterungsfähig sind und keinen Schutzanstrich benötigen.

#### Form und Neigung der Dächer

Als Dachform ist ortstypisch das Satteldach. Da gerade verdichtete Bauformen von einer Gestaltung der Dachlandschaft leben, wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA) keine Bestimmung der Dachformen vorgegeben. Zur Vermeidung von störenden und untypischen Elementen in Randbereichen des Plangebietes wird aber in diesen Wohngebieten für die Dachform der Hauptgebäude - grundstücksbestimmende Gebäude auf den Baugrundstücken - Sattel- und Krüppelwalmdach festgelegt. In Teilen des Baugebietes sind aus städtebaulichen Gründen Hauptfirstrichtungen festgelegt. Andere Dachformen wie z. B. Pult-, Pyramiden- oder Mansarddächer sind abweichend von dieser Begründung auf den besonders gekennzeichneten Baufeldern zulässig.

Insgesamt soll durch die Dachneigung von 25° - 48° eine ruhige Dachlandschaft erzielt werden. Für begrünte Dächer ist keine Ausnahme vorgesehen.

Zur Durchsetzung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist diese noch mit einer Ordnungswidrigkeitenbelehrung nach § 91 Abs.3 der Nieders. Bauordnung (NBauO) in der Neufassung vom 13.07.1995 (Nds.GVBl.S.200) versehen.

### **3.5. Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen sind in Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange flächenhaft festgesetzt worden.

#### Äussere Erschliessung

Das Verkehrsaufkommen des Plangebietes wird im nördlichen Bereich über die Johann-Koch-Strasse sowie im südlichen Bereich an die Jeinser Strasse an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen, sodass durch die zweiseitige Anbindung einer Überlastung des Ortszentrums entgegengewirkt wird.



### Innere Erschliessung

Die innere Erschliessung des Plangebietes erfolgt durch Sammel- und Wohnstrassen, die durch verschiedene Breiten dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen Rechnung tragen und einen verkehrsberuhigenden Ausbau erhalten.

### Stellplätze

Bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze, Carportanlagen und Garagen für die zu errichtenden Wohngebäude sind auf den jeweiligen Grundstücken herzustellen. Sämtliche privaten und öffentlichen Stell- bzw. Parkplätze sind so anzulegen, dass eine Durchgrünung möglich ist.

Die öffentlichen und privaten Stellplätze sind in Rasengitter bzw. Pflasterrasensteinen anzulegen.

### Fussgängerwege

An der Sammelstrasse (Verlängerung der Johann-Koch-Strasse) ist für die Fussgänger ein Gehweg ausgewiesen. In den Wohnstrassen und Wegen sind nur teilweise einseitige Fusswege geplant. Durch diese Art der Verkehrsplanung sollen 3 wesentliche Ziele erreicht werden:

- Herabsetzung der Geschwindigkeit im bewohnten Gebiet  
(erhöhte Verkehrssicherheit, geringere Lärmimmissionen)
- Verminderung der befestigten Verkehrsanlagen
- Multifunktionalität der Wohnstrassen

## **3.6. Grünflächen, Spielplätze**

Im nördlichen Bereich des Plangebietes entsteht eine 10500 qm umfassende öffentliche Grünfläche, in die ein Spielplatz und ein naturnah gestalteter Regenrückhaltebereich integriert werden.

Ein weiterer Spielplatz ist im südlichen Bereich geplant.

## **3.7. Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Grünfläche im nördlichen Teil des Plangebietes wird unter Berücksichtigung fußläufiger Verbindungen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern eingegrünt und erhält Wiesen in den Zwischenräumen.

Der Regenrückhaltebereich soll mindestens auf einer Seite mit flachen Uferzonen ausgestattet sein. Er wird mit standortgerechten Sträuchern eingegrünt.

### 3.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan sind zur Zeit noch keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausgewiesen. Es ist aber vorgesehen, auf den privaten Erschliessungswegen solche Rechte einzutragen. Diese Baulasten dienen der zusätzlichen Erschliessung des Baugebietes auf privaten Flächen und komplettiert somit das Fusswegsystem im allgemeinen.

Es wird auch die fussläufige Erschliessung zum Hellweg und die Straßenanbindung an den Reddinger Weg gesichert.

### 3.9. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Grösse von ca.	17,5 ha
Gesamtverkehrsfläche	175.000,00 qm
<hr/>	
Öffentliche Grünflächen	
WA - Gebietsfläche mit privaten	
Grünflächen und mit privaten	
Erschliessungswegen	
<hr/>	
Verkehrsflächen	
KITA-Fläche	1.250,00 qm

## 4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 4.1. Erschliessung

Die Belange des Verkehrs- des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- eine den Anforderungen des § 4 NbauO genügende Verkehrserschliessung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation

- eine geordnete Oberflächenentwässerung
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dieses ist gewährleistet.

#### **4.1.1. Verkehrserschliessung**

Die vorgesehene Verkehrserschliessung wurde bereits in Abschnitt 3.5. erläutert. Nach § 5 Abs. 1 BauNO dürfen Gebäude nur errichtet werden, "wenn das Baugrundstück so an einer mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder einen solchen Zugang zu ihr hat, dass der von der baulichen Anlage ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäss und ungehindert möglich ist". Durch die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Verkehrserschliessung gewährleistet, die diesen Anforderungen genügt.

#### **4.1.2. Ver- und Entsorgung**

Die Ausführungsplanungen der jeweils zuständigen Fachingenieure müssen folgende Vorgaben berücksichtigen:

##### **a) Elektrizität**

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch den Bau einer Trafostation seitens des Energieversorgungsträgers, der die Versorgung mit Elektroenergie bereits zugesagt hat. Die räumliche Einordnung der neuen Trafostation ist in Übereinstimmung mit dem Energieversorgungsträger schon während der Planungsphase erfolgt.

##### **b) Trinkwasserversorgung**

Sämtliche geplante Anlagen innerhalb des Plangebietes können an das öffentliche Leitungsnetz der Stadt Pattensen angeschlossen werden, der Anschluss befindet sich in einem Teilbereich des Plangebietes.

##### **c.) Schmutzwasserbeseitigung**

Das gesamte Abwasser wird in das Abwassernetz der Stadt Pattensen eingeleitet, sodass damit die Erschliessung im Plangebiet gesichert ist.

##### **d.) Regenwasserableitung**

Die Regenentwässerung der einzelnen Gebäude erfolgt nach Möglichkeit durch Versickerung, ist dieses durch die anstehende Bodenbeschaffenheit nicht gewährleistet, erfolgt die Entwässerung durch Anschluß an den öffentlichen Regenwasserkanal. Auch

die Entwässerung der Verkehrswege erfolgt durch Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal. (Berechnung sowie Auszug aus dem Bodengutachten).

Das gesammelte Niederschlagswasser wird dem nördlichen Teil des Baugebietes befindlichen Regenrückhaltebeckens zugeführt.

Das Regenrückhaltebecken wird einen Überlauf an die öffentliche Regenentwässerung erhalten, sodass diese gesichert ist.

e.) Gasversorgung

Die Avacon AG schließt das Plangebietes an das vorhandene Netz an. Eine Gasversorgung des Plangebietes "Steintorfeld" ist möglich und beabsichtigt.

f.) Fernmeldeversorgung / Informationsübertragung

Entsprechend der bisherigen Absprachen mit der Telekom ist die Fernmeldeversorgung termingemäss sicherbar.

#### **4.2. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse**

Durch den Bebauungsplan werden die Wohnbedürfnisse, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung gefördert (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB). Das ist ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes.

Durch die Vorhaltung von weiterem Wohnraum mit einem attraktiven Wohnumfeld werden neben der Entlastung des Wohnungsmarktes allgemein weitere Anreize für den Zuzug geschaffen. Das gilt für die ortsgebundene Wohnbevölkerung ebenso wie für die aus dem Umland.

#### **5. Auswirkung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange (Umweltverträglichkeit)**

Die Planungsleitlinien des § 1 Abs. 5 BauGB betonen unter anderem eine Reihe von Belangen, die im Rahmen einer informellen Umweltverträglichkeitsprüfung in die Planung einbezogen werden müssen. Aus diesem Grunde hat der Gesetzgeber darauf verzichtet, formelle Anforderungen an eine Umweltverträglichkeitsprüfung mit dem Bauleitverfahren zu verbinden.

Dennoch müssen die Auswirkungen der Bauleitplanung im Sinne einer umweltverträglichen Planung überprüft werden.

Die eigentlich überplanten Flächen stellen sich zur Zeit als landwirtschaftlich genutzte Flächen dar.

Insbesondere geht es hierbei um:

- Die Belange des Umweltschutzes
- Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Das Klima

Inhaltlich entspricht dies der Behandlung der Umweltbelange im Rahmen des Abwägungsgebots:

- Die Auswirkung auf Menschen, Wasser, Luft und Klima werden als Teil der Belange des Umweltschutzes behandelt
- Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden und Landschaft werden als Teil der Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes dargestellt
- Auf Kultur- und Sachgüter wirkt sich der Bebauungsplan nicht aus.

### **5.1. Belange des Umweltschutzes**

Umweltschutz bezieht sich in diesem Zusammenhang vor allem auf die Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen i. S. des § 3 BImSchG. Er umfasst auch die Umweltvorsorge. Folgende Aufgabenbereiche des Umweltschutzes sind besonders zu berücksichtigen:

- Die Reinhaltung der Gewässer
- Die Abfallbeseitigung
- Die Luftreinhaltung
- Die Lärmbekämpfung.

#### **5.1.1. Reinhaltung der Gewässer**

Im Plangebiet muss die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer gewährleistet bleiben.

Auf den Baugrundstücken im Plangebiet entsteht Schmutzwasser. Es wird in Schmutzwasserkanälen gesammelt und zur zentralen Kläranlage geleitet, gereinigt und anschliessend in einen Vorfluter abgeführt. Nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser und die Oberflächengewässer ergeben sich durch die zusätzliche Belastung der Kläranlage und dem Vorfluter nicht.

Neben dem Schmutzwasser muss das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ordnungsgemäss beseitigt werden. Der Nachweis für die schadlose Abführung des Oberflächenwassers der öffentlichen Flächen wird von einem zu beauftragenden Fachingenieurbüro erbracht. Nach § 149 Abs. 3 Ziffer 1 Nds. Wassergesetz ist die Beseitigung des Niederschlagwassers auf den privaten Grundstücken Aufgabe der Grundstückseigentümer.

### **5.1.2. Abfallbeseitigung**

Im Plangebiet entstehen Abfälle. Ihre Beseitigung kann nachteilige Auswirkungen für Wasser, Boden und Luft haben. Bei den Abfällen, die mit den in Haushaltungen anfallenden Abfällen entsorgt werden können, sind wesentliche nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten. Die Entsorgung wird durch Einzeltonnen erfolgen, die auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen sind. Es sind dabei Abfallbehälter für Bioabfälle, Verpackungsmüll (duales System) und Restabfälle vorzusehen.

Um die immer mehr an Bedeutung gewinnende Sammlung von weiteren recycelbaren Wertstoffen (Glas, Papier, usw.) zu ermöglichen, sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes im Plangebiet Standorte für die Aufstellung der erforderlichen Sammelcontainer zu bestimmen.

### **5.1.3. Luftreinhaltung und Klima**

Beim Klima geht es in erster Linie um die Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima. Durch die Versiegelung des Bodens werden nachhaltige Effekte für das Kleinklima eingeleitet. Das Plangebiet liegt weder im Bereich einer Luftschneise noch in einem Talkessel, in dem gefährliche Stauungen von Staub und Abgasen entstehen können. Kleinklimatische Auswirkungen sind aber durch Aufheizung der neu zu versiegelnden Flächen bzw. der Baukörper nicht auszuschliessen. Durch gezielte Festsetzungen (z. B. Begrenzung der Grundflächenzahl usw.) im Bebauungsplan sollen diese Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten werden.

## 5.2. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden i.d. R. Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vorbereitet.

Die Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft, Landschaftsbild) können anhand einer Vorher-Nachher-Bilanzierung ermittelt werden ('Eingriffregelung'). Geeignete Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffsfolgen werden im Grünordnungsplan (GOP) hergeleitet, begründet und festgeschrieben.

Die Inhalte des GOP dienen daher der Einstellung umweltschützender Belange in die Abwägung nach § 1 BauGB.

Im Bereich der Leine-Niederterrasse hat sich auf einer Lößhochfläche in günstiger Verkehrslage die Stadt Pattensen entwickelt.

Als ehemalige Burgstadt Pattensen im Fürstentum Calenberg galt sie als Grenzburg gegenüber den bishhöfflichen Burgen Ruthe und Sarstedt. Die heute noch auffallende Siedlungsleere in der Pattenser Lößebene erklärt sich durch die der Burgstadt zugehörigen Rittergüter.

Aufgrund der hohen Bodenfruchtbarkeit ist die Landschaft inzwischen fast völlig waldfrei.

Die zur städtebaulichen Überplanung vorgesehene Grundfläche von ca. 175.000 qm befindet sich im östlichen Bereich von Pattensen und wird z. Zt. intensiv ackerbaulich bearbeitet. Diese ackerbauliche Nutzung und das Fehlen naturnaher Randbiotope sind unter naturschutzfachlichen Aspekten als Vorbelastung zu betrachten und tragen zu einer vergleichsweise geringen Bedeutung der Fläche für Flora und Fauna bei.

Zur Kompensation der Versiegelungsflächen, die sich durch die Siedlungserweiterung und deren straßenbauliche Erschließung ergeben, werden grünordnerische Maßnahmen innerhalb der Plangebietsgrenzen realisiert, die zeichnerisch dargestellt und textlich festgesetzt mit der Gültigkeit des B-Planes Rechtskraft erlangen.

Neben der Ausführung von öffentlichen Grünflächen, Spielplätzen und Regenrückhaltebereich handelt es sich ebenfalls um Pflanzgebote auf den Baugrundstücken, um die Eingrünung von Stell- und Parkplätzen sowie Carports, um die Anzahl straßenbegleitender Bäume als auch um die Einbindung des Plangebietes zur bestehenden Bebauung bzw. die Abpflanzung zur freien Landschaft.

Die Summe der grünplanerischen Maßnahmen wird in Anbetracht des als Grundfläche vorhandenen Ackers eine Biotopaufwertung darstellen, die bei annähernd zeitgleicher Umsetzung als vollständiger Ausgleich für die Eingriffsfolgen gewertet werden kann.

Die ausführliche Eingriffsbilanzierung wird unter Zuhilfenahme "Naturschutzfachlicher Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", die als Heft 1/94 vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie veröffentlicht wurde erarbeitet und ist dem als Anhang beiliegenden "Grünordnungsplan" zu entnehmen.

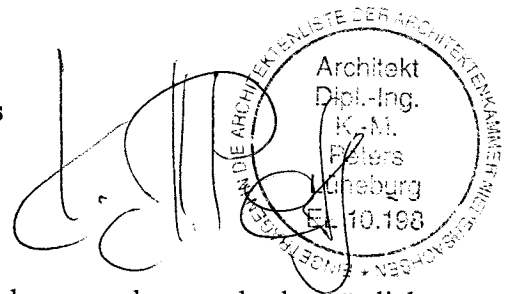
## 6. Hinweis

Diese Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

## 7. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von dem

**Planungsbüro Dipl. -Ing. Architekt K.-M. Peters**  
**Lüneburg / Thale (Harz)**



Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift gem.

§ 3 Abs. 2 BauGB vom 13.03.2000 bis einschliesslich 13.04.2000 öffentlich ausgelegen.

Pattensen, den 20.10.2000


  
Bürgermeister



Der Rat der Stadt Pattensen hat den Bebauungsplan mit der örtlichen Bauvorschrift  
gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründung am 21.05.2000.....beschlossen



Pattensen, den 20.10.2000

  
Bürgermeister

## 8. Anlagen