

# 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**



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 Bebauungsplans 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.

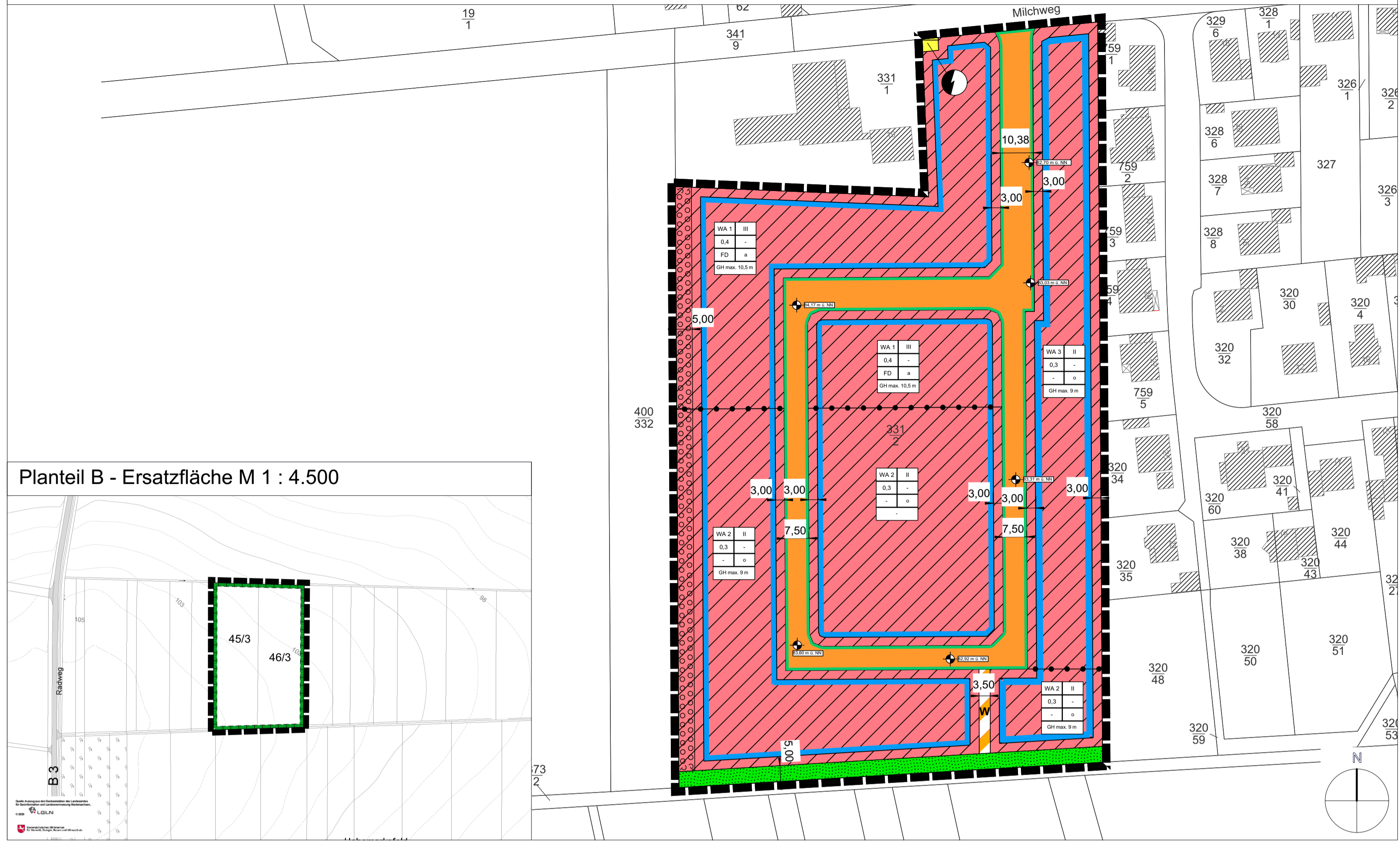
Pattensen, den 26.01.2022 L. S. **gez. Schumann**  
Die Bürgermeisterin

**Verletzung von Vorschriften**

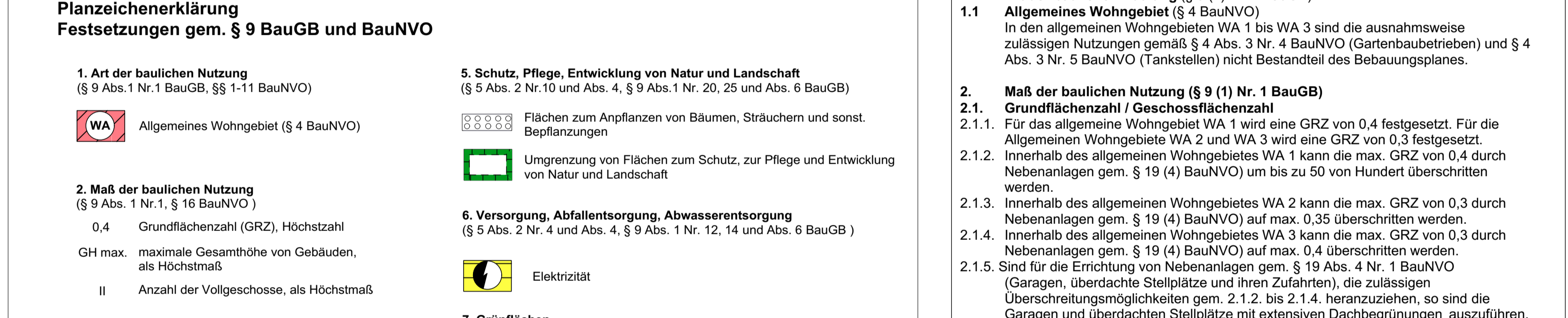
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 218 mit Begründung sind die Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB beim Zustandekommen des Plans nicht geltend gemacht worden.

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**

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)	<b>5. Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 BauNVO)	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
0,4 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstzahl	<b>6. Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserentsorgung</b> (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
<b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	Öffentliche Grünfläche
Baugrenze	<b>6. Sonstige Planzeichen</b>
offene Bauweise	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
FD Flachdach	Grenze des Geltungsbereiches
<b>4. Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	Abstandsmaßung
Strassenverkehrsflächen	Höhenbezugspunkt
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Wirtschaftsweg	<b>Erläuterung Nutzungsschablone</b>
Strassenbegrenzungslinie	

Art der Nutzung	WA	II	max. Anzahl der Geschosse
GRZ (Grundflächenzahl)	0,4	-	
Dachform	FD	o	Bauweise
		GH max. 10,5 m	maximale Gesamthöhe

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der URSCHRIFT überein.

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

**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 Straßenumfelds zu errichten. Die Dimensionierung hat so zu erfolgen, dass eine gedrosselte Einleitung in den Vorfluter mit 3 l/(s\*ha) 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 Laubbäum (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 Bauaufhellrichtung (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 betroffenen 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 "Felderleche"**  
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.

Sondierarbeiten 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 Geräuschmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigkeit, Pflanzenschutzmitteln) 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 DVONBauO 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-Richtlinien 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

**Planzeichungsverordnung (PlanZV)**  
in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

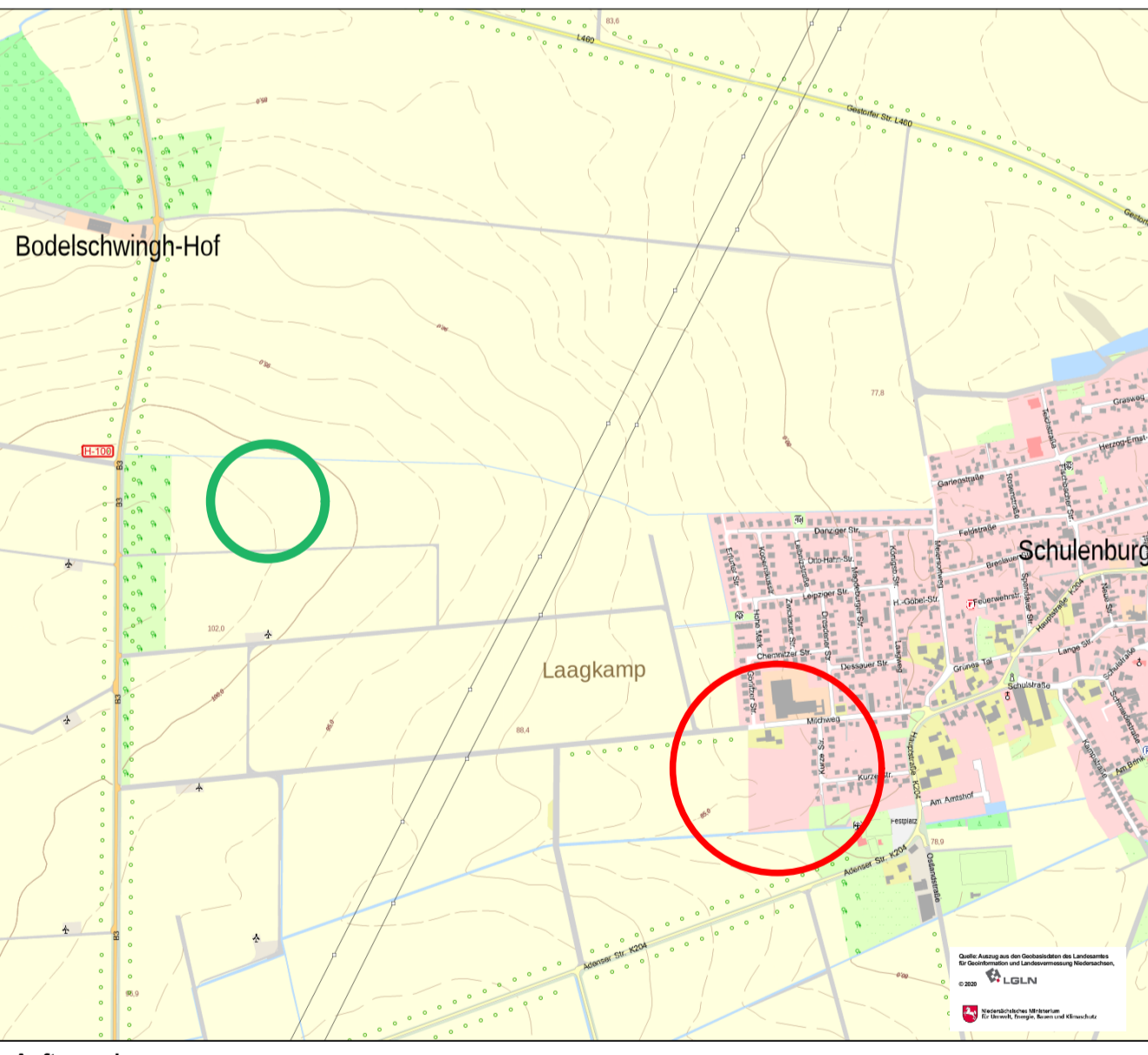
**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**  
in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

**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

<b>Projekt:</b> Bebauungsplan Nr. 218 "Milchweg" im Stadtteil Schulenburg der Stadt Pattensen Region Hannover Bebauungsplan gem. § 13b BauGB	<b>Datum:</b> 07.09.2021
	<b>Maßstab:</b> 1 : 1.000
	<b>Planstand:</b> Abschrift