

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Hatten diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42.1 „Kirchhatten /Sandhatter Straße“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 28.08.2001
L. S. gez. Helmut Hinrichs
(Siegel) (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 21.02.2001 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42.1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Hatten, den 28.08.2001
L. S. gez. Helmut Hinrichs
(Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Flur..... Gemarkung Hatten Gemeinde Hatten

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

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

....., den
(.....)

Planverfasser
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 28.08.2001
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
gez. Hans Meyer
(Dipl.-Ing. Hans Meyer)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 16.05.2001 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.05.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung haben vom 05.06. bis 06.07.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

L. S. gez. Helmut Hinrichs
Hatten, den 28.08.2001 (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hatten hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.42.1 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.08.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

L. S. gez. Helmut Hinrichs
Hatten, den 28.08.2001 (Bürgermeister)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.09.2001 im Amtsblatt f. d. Regierungsbezirk Weser-Ems ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Bebauungsplans wurde damit am 21.09.2001 rechtsverbindlich.

Hatten, den 21.09.2001
gez. Helmut Hinrichs
(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung wurde die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht.

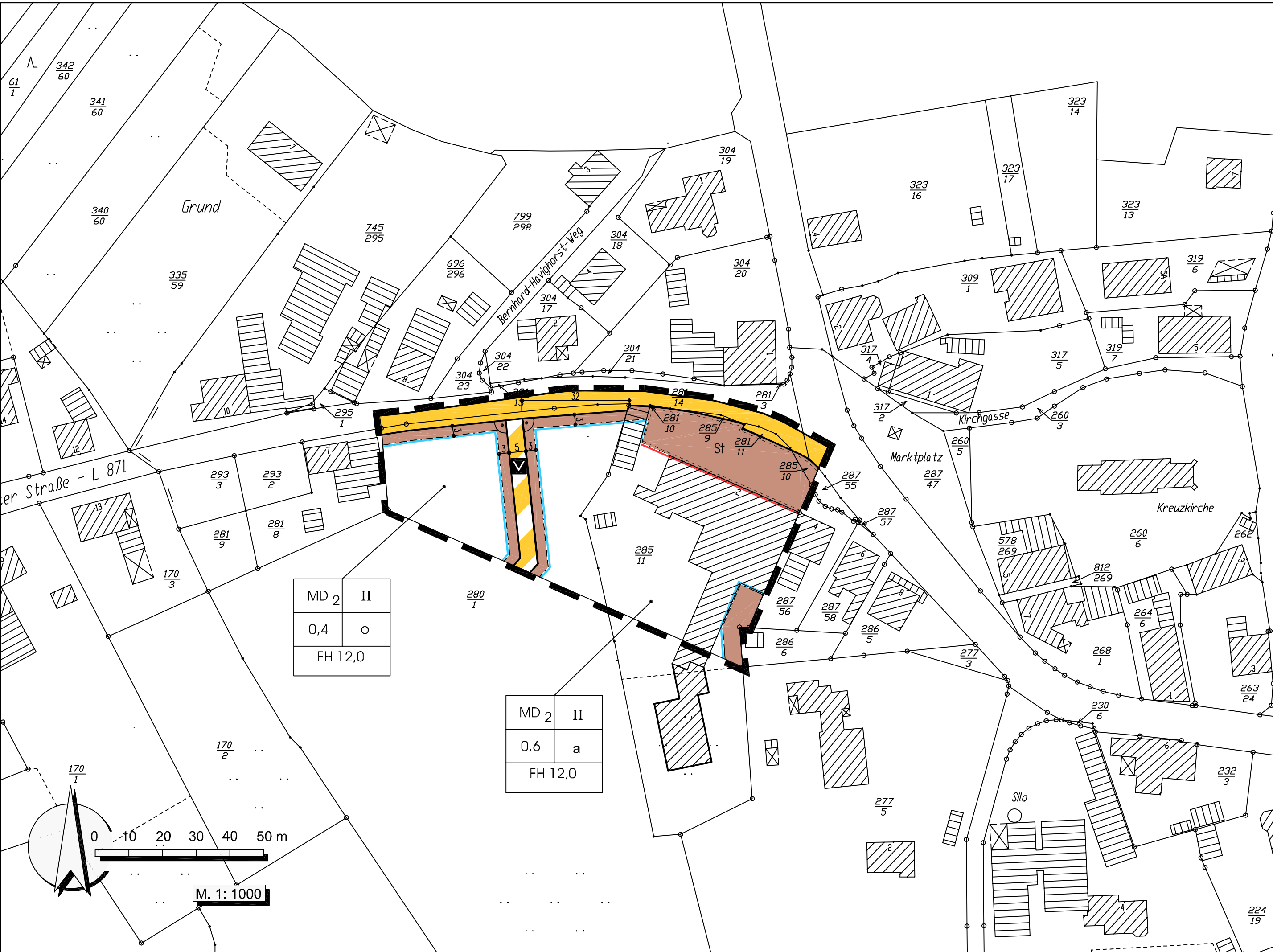
Hatten, den
(Bürgermeister)

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung wurden Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht.

Hatten, den
(Bürgermeister)

Ausfertigung
Die Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hatten, den
.....



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 12m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Baulinie

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dorfgebiet MD 2 mit Nutzungsbeschränkungen

Im festgesetzten Dorfgebiet MD2 sind ausschließlich zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind sonstige Wohnungen im Obergeschoss von Gebäuden, die im Erdgeschoss ausschließlich Nutzungen von 1. - 4. aufweisen zulässig. Die Wohnnutzung ist, wenn sie in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung steht, auch im Erdgeschoss zulässig.

2. Abweichende Bauweise

Die in einem Teilbereich des Dorfgebietes MD2 festgesetzte abweichende Bauweise a wird dahingehend festgesetzt, dass Gebäude an einer seitlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand errichtet werden dürfen.

3. Abweichung von der Baulinie

Alle Gebäude dürfen um bis zu 2 Meter von der in einem Teilbereich des Dorfgebietes MD2 festgesetzten Baulinie zurückweichen. Einzelne Gebäudeteile dürfen mit einer Frontlänge von bis zu einem Drittel der gesamten Frontlänge des Gebäudes um weitere 3 Meter von der Baulinie zurückweichen.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Im Dorfgebiet MD2 sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Sandhatter Straße und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

5. Höhe baulicher Anlagen

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Als Firstpunkt gilt der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 18 BauNVO)

6. Passiver Schallschutz

Entlang der Sandhatter Straße sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, zu treffen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass die in der DIN 4109 festgelegten Schalldämmmaße (vgl. Tabelle 24 und 25) für den folgenden Lärmpegelbereich nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereich III: bis 25 m Abstand zur Straßenmitte der Sandhatter Straße

7. Begrünung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit Laubbäumen zu bepflanzen. Dabei ist 1 Baum je angefangener 3 Stellplätze zu pflanzen. Zusätzlich sind die Flächen mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern einzugrünen. Die Stellplätze sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet wird.

Es sind standortheimische Laubbäume, 3 x v., Hochstämme mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm zu verwenden. Bei zu pflanzenden Sträuchern sollte es sich um 2x verpflanzte 100 - 150 cm hohe standortheimische Ware handeln.

8. Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken

Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangener 400 Quadratmeter Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Statt eines Laubbaumes können alternativ auch zwei Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden.

Örtliche Bauvorschriften

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. den §§ 56 und 98 NBauO)

§ 1 Dachformen und Dacheindeckungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 38° und 60° zulässig. Von der Festsetzung der Dachneigung sind Nebendächer, wie z.B. von Dachgauben, Erkern und kleineren Anbauten ausgenommen. Die Dächer sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazit-farbenen Dachziegeln und Dachsteinen (RAL 840 HR 2001, 2002, 2003, 2004, 3000, 3002, 3009, 3011, 3013, 3016, 3022, 7016, 7021 und 7024) einzudecken.

HINWEISE

- Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zu Grunde.

- Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

- Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

- Diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42.1 hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42.1 auf, soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.

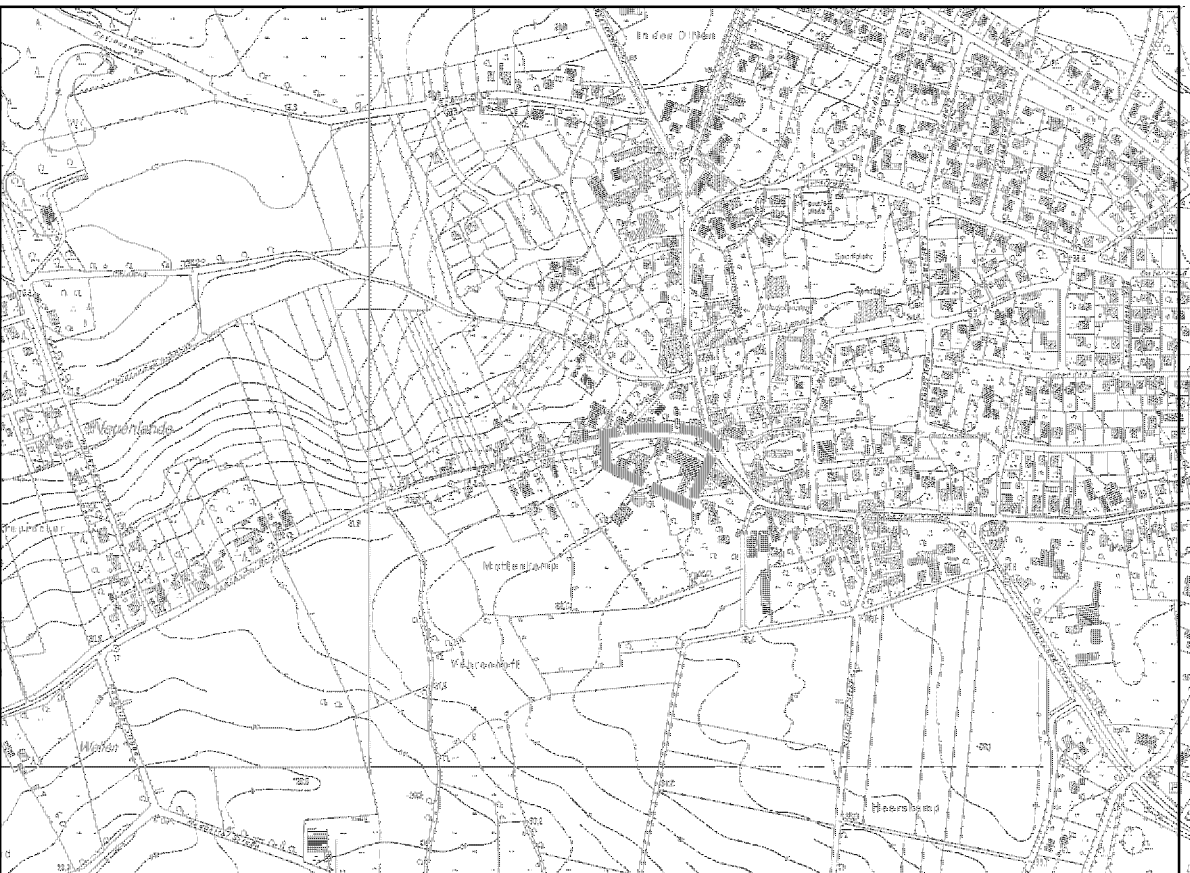
Gemeinde Hatten

Bebauungsplan Nr. 42.1

1. Änderung

"Kirchhatten / Sandhatter Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh

Lindenallee 23 26122 Oldenburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99