

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 diesen Bebauungsplan Nr. 9.1, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 26.05.1998

L.S. gez. Hinrichs
(Siegel) (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 25.11.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9.1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.01.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hatten, den 26.05.1998

L.S. gez. Hinrichs
(Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Flur 25, Gemarkung.....Gemeinde

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1965, 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.

Oldenburg, den

(ÖBVI)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
Oldenburg, den 26.05.1998
gez. H. Meyer
(Dipl.-Ing. Hans Meyer)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 18.01.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.02.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 02.03.1998 bis 03.04.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hatten, den 26.05.1998

L.S. gez. Hinrichs
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.05.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 26.05.1998

L.S. gez. Hinrichs
(Bürgermeister)

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 24.07.98. angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/Ausnahmen durch..... kenntlich gemacht. Teile nicht geltend gemacht.

Wildeshausen, den 14.09.1998
Landkreis Oldenburg

Im Auftrage
Aufsichtsbehörde
L.S.
gez. Eilers
(Unterschrift)

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hatten ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

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

Hatten, den

(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.10.98. im Amtsblatt Regierungsbezirk..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 09.10.98 rechtsverbindlich geworden.

Hatten, den 09.10.1998

gez. Hinrichs
(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Hatten, den

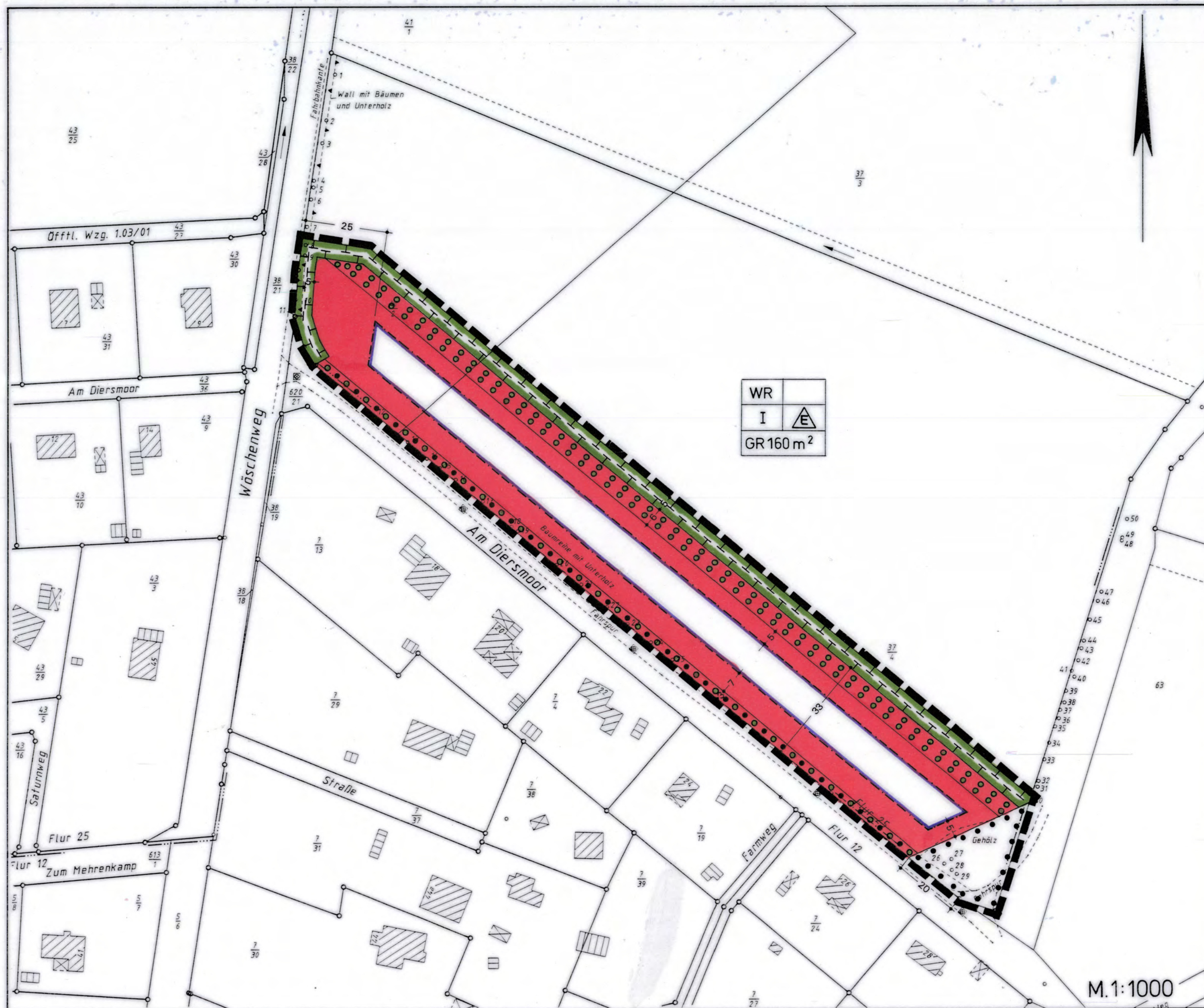
(Bürgermeister)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hatten, den

(Bürgermeister)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Reines Wohngebiet

Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig.

Nr. 2 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind je Wohngebäude nur zwei Wohnungen zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

Nr. 3 Mindestgrundstücksgrößen

Im Reinen Wohngebiet (WR) müssen die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 1500 qm einhalten. Eine Unterschreitung um max. 10 % ist ausnahmsweise zulässig. (gem. § 9 (1) 3 BauGB)

Nr. 4 Trauf- und Firsthöhe

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Gebäude eine Traufhöhe von max. 3,5 m und eine Firsthöhe von max. 8,0 m aufweisen. Davon abweichend dürfen Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) - sofern sie Gebäude im Sinne der NBauO sind - und Garagen (§ 1 GaVO) eine Firsthöhe von max. 4,0 m aufweisen. Bezugspunkt (Nullpunkt) für die Höhenangabe ist die Oberfläche der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Als Traufpunkt ist der Außenpunkt der Außenfläche des aufgetragenen Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut anzunehmen. Als Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes anzunehmen. Schornsteine, Antennen und vergleichbare Dachaufbauten bleiben unberücksichtigt.

Nr. 5 Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf nur durch Zufahrten um bis zu 20% überschritten werden.

Nr. 6 Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen - außer den Grundstücksein- und ausfahren - nicht zulässig. (gem. § 9 (1) 11 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

Nr. 7 Erhalt von Anpflanzungen

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist auf dem Baugrundstück / an derselben Stelle eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25b) BauGB)

Zur Anlage von Zufahrten ist je Wohngrundstück max. eine Unterbrechung der Anpflanzung in einer Breite von jeweils 3 m zulässig.

Nr. 8 Anpflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) und auf den Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich Laubgehölze (s. Pflanzenliste unter Hinweisen) zu pflanzen. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen.

Auf jedem privaten Baugrundstück ist zusätzlich je angefangener 600 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Statt eines Laubbaumes können alternativ auch zwei Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

Nr. 9 Wallhecken

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die vorhandene Wallhecke längs des Wäschweges in ihrem Bestand zu erhalten. Auf den weiteren Flächen ist eine Wallhecke neu anzulegen bzw. die vorhandene zu verlängern. Der neue Wall muß an die vorhandene Wallhecke anschließen. Der geplante Wallkörper soll am Fußpunkt eine Breite von ca. 3 m einnehmen und ist auf eine Höhe von letztendlich 1,20 m aufzuschütten. Desweiteren ist der Wall mit standortheimischen Laubgehölzen (s. Pflanzenliste unter Hinweisen) zu bepflanzen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. (gem. § 9 (1) 20 BauGB)

Nr. 10 Oberflächenwasserableitung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken oberflächennah zur Versickerung zu bringen. Die Anlagen zur Versickerung des Regenwassers sind naturnah zu gestalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 56, 97 und 98 NBauO)

Nr. 1 Dachgestaltung

Es sind für alle Gebäude, mit Ausnahme für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 qm haben, nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15 und 45 Grad zulässig. Als Material für die Dachendeckung der in Satz 1 bezeichneten Gebäude sind nur Reet, Tonziegel oder Betondachpfannen in gedeckter Farbgebung zulässig (rot, rotbraun, braun, schwarz oder anthrazit).

Nr. 2 Fassadengestaltung

Die Außenfassaden aller Gebäude sind ausschließlich als Ziegelfassaden aus naturrotem bzw. rotbraunem Ziegeln oder als Holzfassaden (naturfarben oder braun) auszuführen.

Nr. 3 Grundstückseinfriedungen

Zur Einfriedung der Baugrundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich lebende Laubhecken (Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Liguster oder Eibe) zulässig. Die Höhe der Hecken darf 1,5 m über Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten.

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

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.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III B des Wasserwerks Sandkrug. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Pflanzenliste standortheimischer Gehölze:

Acer campestre	Feldahorn	Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Betula pendula	Sandbirke	Malus sylvestris	Wildapfel
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Gemeiner Hasel	Quercus robur	Stieleiche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Eucalyptus europaeus	Euro. Pfaffenholzarten	Rosa canina	Hundsrose
Fraxinus alnus	Faulbaum	Rubus fruticosus	Brombeere
Hedera helix	Efeu	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Humulus lupulus	Hopfen	Sorbus aucuparia	Eberesche
Ilex aquifolium	Stechhölzchen		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WR Reine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

GR160m² Grundfläche als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Hatten

Bebauungsplan Nr. 9.1 „Sandhatten/ Am Diersmoor“

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1:10.000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg

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