

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Hatten die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8a "Kirchhatten/Birkenwinkel", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hatten, den 09.07.2010
gez. Szepanski
(Bürgermeisterin)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 22.04.2009 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8a nach dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hatten, den 09.07.2010
gez. Szepanski
(Bürgermeisterin)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 18.11.2009 dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8a und der Begründung zugestimmt und hat die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8a und die Begründung haben vom 28.12.2009 bis 29.01.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hatten, den 09.07.2010
gez. Szepanski
(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hatten hat die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8a nach Prüfung der Anregungen und Hinweise gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.06.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) nebst Begründung beschlossen.

Hatten, den 09.07.2010
gez. Szepanski
(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan Nr. 8a, 8. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.07.2010 Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden.

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8a ist damit am 09.07.2010 rechtsverbindlich geworden.

Hatten, den 09.07.2010
gez. Szepanski
(Bürgermeisterin)

Verletzung von Vorschriften

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

Hatten, den
(Bürgermeisterin)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab 1: 1000
Gemeinde Hatten

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5 –VORIS 21160 01-).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom August 2009).

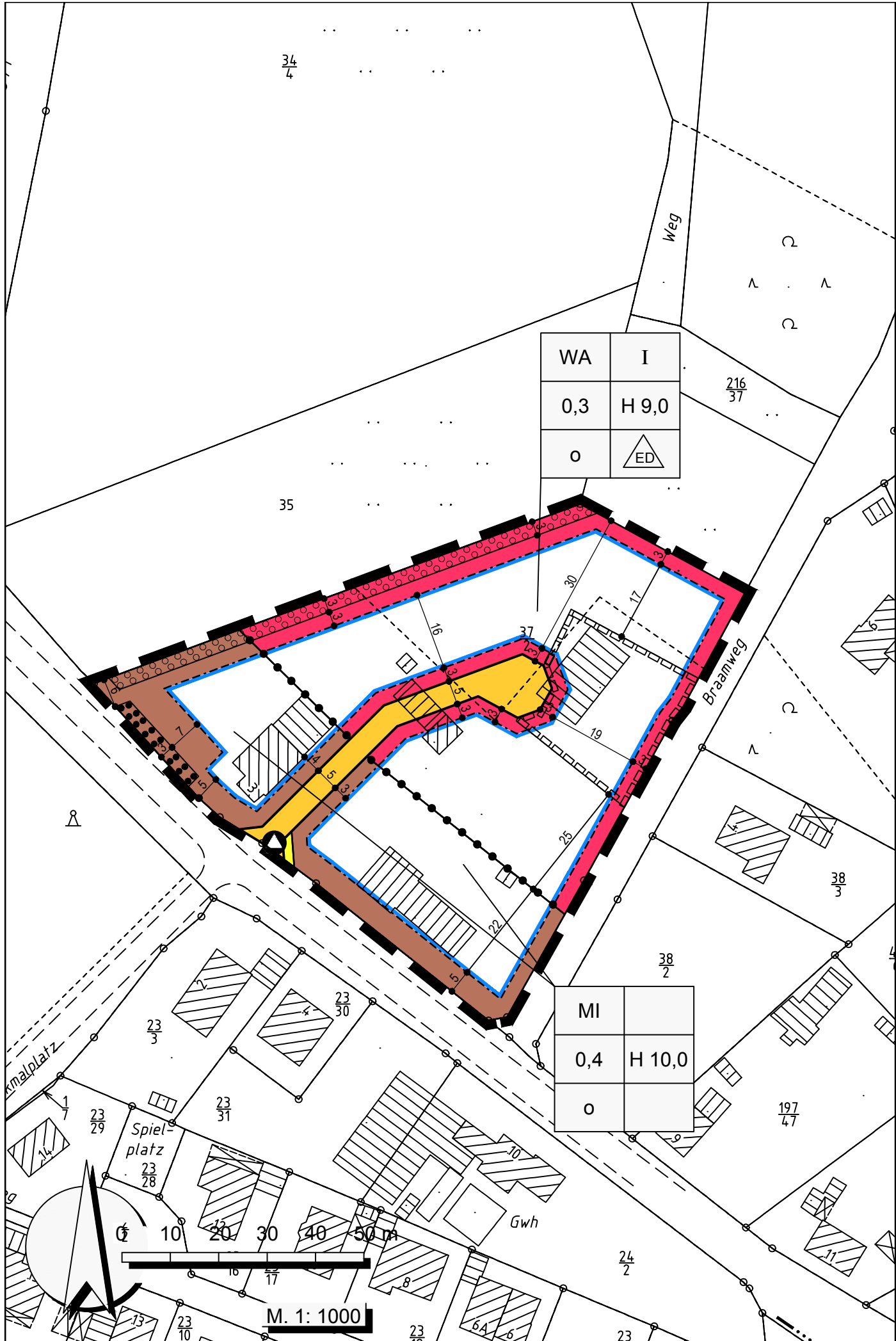
Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnenstraße 126
Lindenallee 23
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
Oldenburg, den 07.09.2010
gez. H. Meyer
(Dipl.-Ing. H. Meyer)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Kirchhatten/Birkenwinkel“ übereinstimmt.

Hatten, den
Im Auftrag:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- H 9,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegen-über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
- Zweckbestimmung:
- Abfallbehälter - Sammelplatz

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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 sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Flächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO alle in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2 Mischgebiet

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen und gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3 Mindestgrundstücksgrößen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) müssen die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 600 m² einhalten; für Doppelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² für beide Haushälften zusammen. In Ausnahmefällen ist eine Unterschreitung der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße um 10 % zulässig. (gem. § 9 (1) 3 BauGB)

4 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind bei einer Bebauung mit Einzelhäusern pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze sowie für den nicht überbaubaren Bereich nördlich der Wallhecke am Birkenwinkel. (gem. § 9 (1) 11 BauGB)

6 Gebäudehöhe

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

7 Oberflächenwasserableitung

Innerhalb des Geltungsbereichs ist das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen, wobei Sickerschächte im Plangebiet nicht zulässig sind. Oberirdische Anlagen zur Versickerung des Regenwassers sind naturnah zu gestalten. (gem. § 9 (1) 16 BauGB)

8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belastete Fläche dient der Anlage einer Fuß- und Radwegeverbindung in einer maximalen Breite von 3 m zwischen der festgesetzten Straßenverkehrsfläche (Planstraße) und dem Braamweg. Die bauliche Nutzung der verbleibenden Restflächen der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche ist im Rahmen der Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet erst nach der endgültigen Festlegung der Fläche für den Fuß- und Radweg zulässig. Hierzu ist das Zustandekommen einer Vereinbarung zwischen dem/den Grundstückseigentümer/n und der Gemeinde notwendig. (gem. § 9 (1) 21 und § 9 (2) BauGB)

9 Erhalt der Wallhecke am Birkenwinkel

Die Wallhecke entlang der nördlichen Straßenseite des Birkenwinkels ist dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Beim Abgang von einzelnen Gehölzen ist an derselben Stelle eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25b) BauGB)

10 Baumreihe am nordwestlichen Rand des Planungsgebietes

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) ist eine Baum-Strauch-Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hainrieel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss. Die Gehölze sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang, bei Obstbäumen, mind. 6 - 8 cm Stammumfang; Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; Sträucher mindestens zweimal verpflanzt und mind. 60 - 100 cm hoch. Je 2 m² Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Der Anteil der Hochstämme muss mindestens 10 % betragen, wobei alle 8 bis 10 m ein Hochstamm zu pflanzen ist. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25a BauGB)

11 Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken

Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangener 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum (z.B. Eiche, Buche, Bergahorn, Esche, Vogelbeere, Birke, Faulbaum, Weide, Erle und in geschützten Lagen Linde; Stammumfang 12/14 cm bis 14/16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Statt eines Laubbaumes können alternativ auch zwei Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden. Abgängige Pflanzen sind unverzüglich an der gleichen Stelle zu ersetzen. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

Diese 8. Änderung hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8a auf, soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion.

Zum Schutz der Population der Fledermäuse dürfen gem. § 44 (1) BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze der Arten (=> Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkellern) nicht zur Fortpflanzungszeit der Arten von Mai bis Juli für Baumaßnahmen beansprucht werden. Eine Ausnahme von dem Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall Gebäude oder Gebäudeteile, die abgerissen oder beseitigt werden sollen vorher gutachterlich auf Fledermausquartiere untersucht werden. Im Vorfeld unumgänglicher Beseitigungen sind für die betroffenen Arten spezielle, ganzjährig zu nutzende Kunsthöhlen (=> wintertaugliche Fledermaus-Kästen) zu installieren.

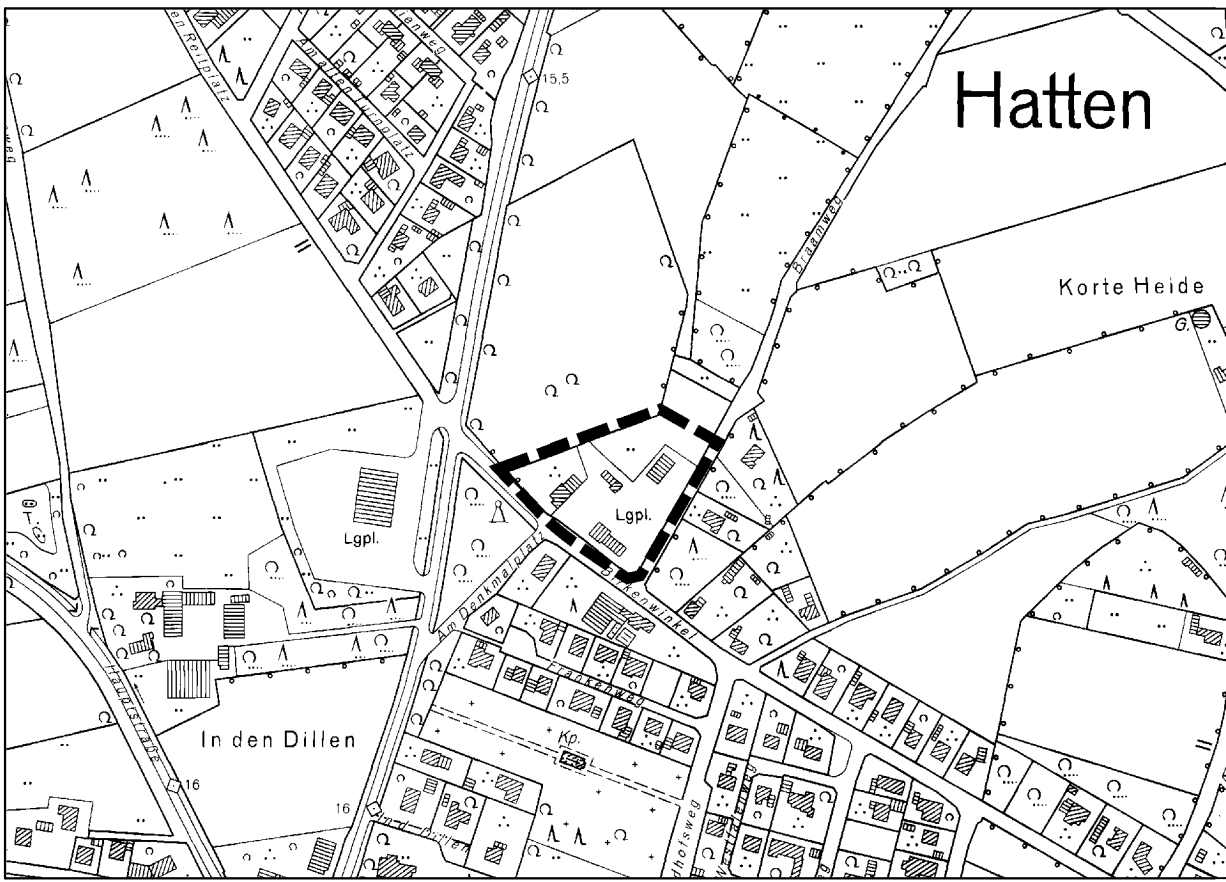
Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III b des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Sandkrug (Schutzgebietsverordnung vom 29.5.1997, Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems, Nr. 26 vom 27.06.1997). Demnach ist die Nutzung der Erdwärme genehmigungspflichtig.

Gemeinde Hatten

Bebauungsplan Nr. 8a

"Kirchhatten/Birkenwinkel"

8. Änderung



Übersichtsplan : 1 : 5.000

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg

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