Bebauungsplan 33

Gemeinde Hatten

"Sandkruger Straße/Kreyenweg"

instara

Planzeichenerklärung

Darstellung	Planzeichen	verwendet
Art der baulichen Nutzung		
Wohngebiete		
• Kleinsiedlungsgebiet	WS	
• Reines Wohngebiet	WR	
• Allgemeines Wohngebiet	WA	●
• Besonderes Wohngebiet	WB	
Mischgebiete		
• Dorfgebiet	MD	
• Mischgebiet	MI	
• Kerngebiet	MK	
Gewerbegebiete		
• Gewerbegebiet	GE	
• Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 (siehe textliche Festsetzung)	GEE 1	
• Eingeschränktes Gewerbegebiet 2 (siehe textliche Festsetzung)	GEE 2	
Industriegebiete		
• Industriegebiet	GI	
• Eingeschränktes Industriegebiet 1 (siehe textliche Festsetzung)	GIE 1	
• Eingeschränktes Industriegebiet 2 (siehe textliche Festsetzung)	GIE 2	
Sondergebiete die der Erholung dienen		
• Wochenendhausgebiet	SO - Woch	
• Ferienhausgebiet	SO - F	
• Campingplatzgebiet	SO - Camping	
Sonstige Sondergebiete		
• SO - (Zweckbestimmung siehe Planzeichnung)		
Maß der baulichen Nutzung		
Geschoßflächenzahl	0,7 bzw. GFZ 0,7	
Baumassenzahl	2,0 bzw. BMZ 2,0	
Grundflächenzahl	0,4 bzw. GRZ 0,4	●
Zahl der Vollgeschosse: als Höchstgrenze	II	●
als Mindest- und Höchstgrenze zwingend	II–III	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Bauzonen		
Offene Bauweise	o	●
• Nur Einzelhäuser zulässig	E	○
• Nur Doppelhäuser zulässig	D	○
• Nur Hausgruppen zulässig	H	○
• Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED	○
Geschlossene Bauweise	g	●
Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung)	a	○
Baulinie		●
Baugrenze		●
überbaubare Grundstücksfläche		●
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf		
Fläche für den Gemeinbedarf		○
Öffentliche Verwaltung		○
• R - Rathaus, P - Polizei		
Schule		○
•		
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		○
•		
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		○
• J - Jugendheim - Jugendherberge		
K - Kindertagesstätte - Kindergarten		
A - Altenheim		
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		○
• K - Krankenhaus		
kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		○
• T - Theater		
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		○
• H - Hallenbad, Sp - Sporthalle		
Post		○
Feuerwehr		○
Verkehrsflächen		
Straßenbegrenzungslinie (Autobahn und autobahnähnliche Straßen)		○
Straßenverkehrsfläche		●
Straßenbegrenzungslinie		○
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
• Öffentliche Parkfläche	P	○
• Fußgängerbereich		○
• Wohnstraße mit verkehrsberuhigenden und gestalterischen Maßnahmen		○
Wanderweg		○
Verkehrsgrün	Verkehrsgrün	○
Einfahrt		○
Einfahrtsbereich		○
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		○
Sichtdreieck (s textliche Festsetzungen)		●
Bahnanlage		○
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen		○
Elektrizität	E	○
Umformerstation	U	○
Gas	G	○
Fernwärme	FW	○
Wasser	W	○
Abwasser	A	○
Abfall		○
Ablagerung		○
Sammelplatz für Müllbehälter		○
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		○
Leitungsführung		○
W - Wasser, A - Abwasser, E - Elektrizität, G - Gas		
Grünflächen		
Öffentliche Grünfläche		●
Private Grünfläche		○
Parkanlage		○
Dauerkleingärten		○
Sportplatz		○
Spielplatz		○
Zeltplatz		○
Badeplatz, Freibad		○
Friedhof		○
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		
Wasserfläche		○
• H - Hafen, T - Teich, S - See		
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		○
• R - Regenwasserrückhaltebecken		
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen		○
• W - Wasserschutzgebiet		
Wasserzug		○
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen		
Fläche für Aufschüttungen		○
Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen		○
Fläche für die Landwirtschaft und für Wald		
Fläche für die Landwirtschaft		○
Wald		○
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (sh. textl. Festsetzungen)		●
anpflanzender Baum		
anpflanzende Bäume und Sträucher		
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (sh. textl. Festsetzungen)		○
erhaltender Baum		●
erhaltende Bäume und Sträucher		●
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		○
Sonstige Planzeichen		
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen		○
• St - Stellplatz, GSt - Gemeinschaftsstellplatz, Ga - Garage, GGa - Gemeinschaftsgarage		
Umgrenzung der Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (siehe textliche Festsetzung)		●
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten der Anlieger, zugunsten der Öffentlichkeit)		○
Aufschüttung / Abgrabung / Stützmauer — soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist		○
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		○
Geltungsbereich der Änderung		○
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		○

Hatten
Flur 20

Hatten
Flur 25

Hatten
Flur 24

Sandkruger Straße K

Kreyenweg

Parkplatz

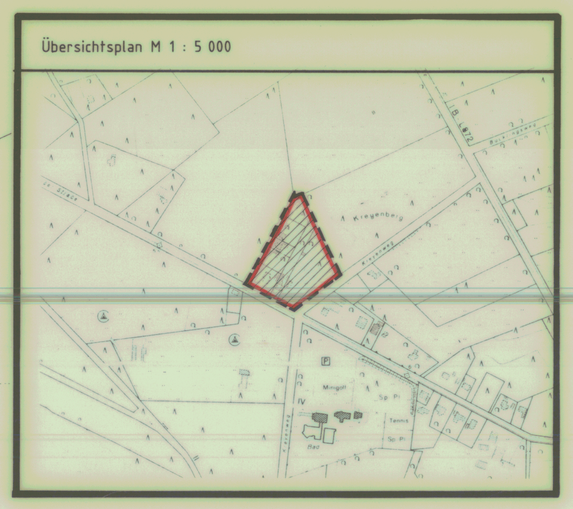
Campingplatz

Freizeitzentrum

Für das gesamte Planungsgebiet gilt: WA | I | E i 0,2 | 0,3

Planunterlage: VP 18 1992 Maßstab 1:1000
Angefertigt nach den Liegenschaftskarten des Katasteramtes Oldenburg
Vervielfältigungserlaubnis erteilt nach RdErl. d. MS v. 10.2.1983 Nr. 21.2.7

Übersichtsplan M 1 : 5 000



Textliche Festsetzungen

1. **WA-Gebiet**

1.1 Innerhalb des WA-Gebietes sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus in Form einer Haupt- und einer Nebenwohnung zulässig.
1.2 Innerhalb des WA-Gebietes sind gemäß § 1 (5) BauNVO '90 die nach § 4 (3) Ziffer 4 und 5 BauNVO '90 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. **Garagen und Nebenanlagen**

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.

3. **Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

2.1 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist der Gehölzbestand gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB zu erhalten.

2.2 Bei natürlichem Abgang eines Gehölzes ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB eine Neuanpflanzung mit einem Laubgehölz gleicher Art vorzunehmen.

2.3 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, die nicht unter die Regelung der Punkte 2.1 und 2.2 dieser textlichen Festsetzung fallen, sind Anpflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB vorzunehmen. Die zu verwendenden Pflanzenarten sind der textlichen Festsetzung Nr. 3 zu entnehmen.

4. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Bepflanzungsmaßnahmen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB z. B. mit folgenden heimischen und standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen:

Stieleiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica), Sandbirke (Betula pendula), Schlehe (Prunus spinosa), Liguster (Ligustrum vulgare), Kriechende Rose (Rosa arvensis), Hundsrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Weißdorn (Crataegus spec.), Ebereesche (Sorbus aucuparia), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Strauchhasel (Corylus avellana), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum), Stechpalme (Ilex aquifolium), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Gemeine Vogelkirsche (Prunus avium), Holzapfel (Malus sylvestris), Wilder Birnbaum (Pyrus communis).

Die Mindestpflanzenanzahl wird mit 1 Pflanze pro qm festgesetzt. Hinsichtlich der Pflanzenqualitäten sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:

- Bäume:
  Hochstamm: 8 - 10 cm Stu.
  Heister: 100 - 125 cm Höhe
- Sträucher: 40 - 60 cm Höhe

5. **Sichtflächen**

Die festgesetzten Sichtflächen sind oberhalb 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sichtverperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB festgesetzte Baum- und Gehölzbestand.

NACHRICHTLICHER HINWEIS:

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Sandkrug. Bei allen Planungen und Maßnahmen sind die Schutzbestimmungen zu beachten.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 zum Einigungsvertrag vom 31.08.1990, in Kraft getreten am 03.10.1990 (BGBl. II S. 885, 889, 1122), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) zuletzt geändert am 17.12.1991 (Nds. GVBl. S. 363), hat der Rat der Gemeinde Hatten diesen Bebauungsplan Nr. 33 "Sandkruger Straße/Kreyenweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 02.09.1993

gez. Jünger (Jünger), Bürgermeister — L.S. — gez. Hinrichs (Hinrichs), Gemeindedirektor

1. Aufstellung

Der Rat der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 23.06.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.07.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hatten, den 02.09.1993

L.S. — gez. Hinrichs (Hinrichs), Gemeindedirektor

2. Planunterlage

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 25.10.1993
Katasteramt Oldenburg — L.S. — gez. Blom (Blom), Lfd. Vermessungsdirektor

3. Ausarbeitung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 wurde im Auftrag der Gemeinde Hatten ausgearbeitet von:

instara — Vahrer Straße 180, 2800 Bremen 44, Ruf (0421) 450040/41, Fax 454684

Bremen, den 12.01.1993 — L.S. — gez. Dr. Haufou (instara)

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 15.06.1993 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.06.1993 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.06.1993 bis 29.07.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hatten, den 02.09.1993

L.S. — gez. Hinrichs (Hinrichs), Gemeindedirektor

5. Eingeschränkte Beteiligung

Der Rat der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hatten, den

(Hinrichs), Gemeindedirektor

6. Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.09.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 02.09.1993

L.S. — gez. Hinrichs (Hinrichs), Gemeindedirektor

7. Anzeige nach BauGB

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB dem Landkreis Oldenburg am 10.11.1993 angezeigt.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht. (AZ:)

Wildeshausen, den 11.02.1994

gez. Eilers
A. Eilers

8. Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ist am 4.3.94 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Kraft.

Hatten, den 4.3.94

gez. Hinrichs
(Hinrichs), Gemeindedirektor

9. Formvorschriften

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

Hatten, den

(Hinrichs), Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung sind innerhalb vom sieben Jahren seit Bekanntmachung nicht geltend gemacht worden.

Hatten, den

(Hinrichs), Gemeindedirektor

10. Beglaubigung

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hatten, den

DER GEMEINDEDIREKTOR
Im Auftrage

Institut für Stadt und Raumplanung GmbH — Bebauungsplan Nr. 33

Alle Rechte vorbehalten — Hatten 33

33