PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Hatten die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hatten, den 29.02.2000

(Siegel) gez. Hinrichs

.....

(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 17.02.1999 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

gez. Hinrichs

Hatten, den 29.02.2000 .....

(Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Flur.....Gemarkung.....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 des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 29.02.2000

gez. H. Meyer

.....

(Dipl.-Ing. Hans Meyer)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 17.11.1999 dem Entwurf der 2. Änderung desBebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 29.11.1999 bis 30.12.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

gez. Hinrichs

Hatten, den 29.02.2000 .....

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Hatten hat die 2. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.02.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

gez. Hinrichs

Hatten, den 29.02.2000 .....

(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.01.2001 im Amtsblatt f. d. Regierungsbezirk Weser-Ems ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 26.01.2001 rechtsverbindlich geworden.

gez. Hinrichs

Hatten, den 26.01.2001 .....

(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung 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 der 2. Änderung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hatten, den ... .

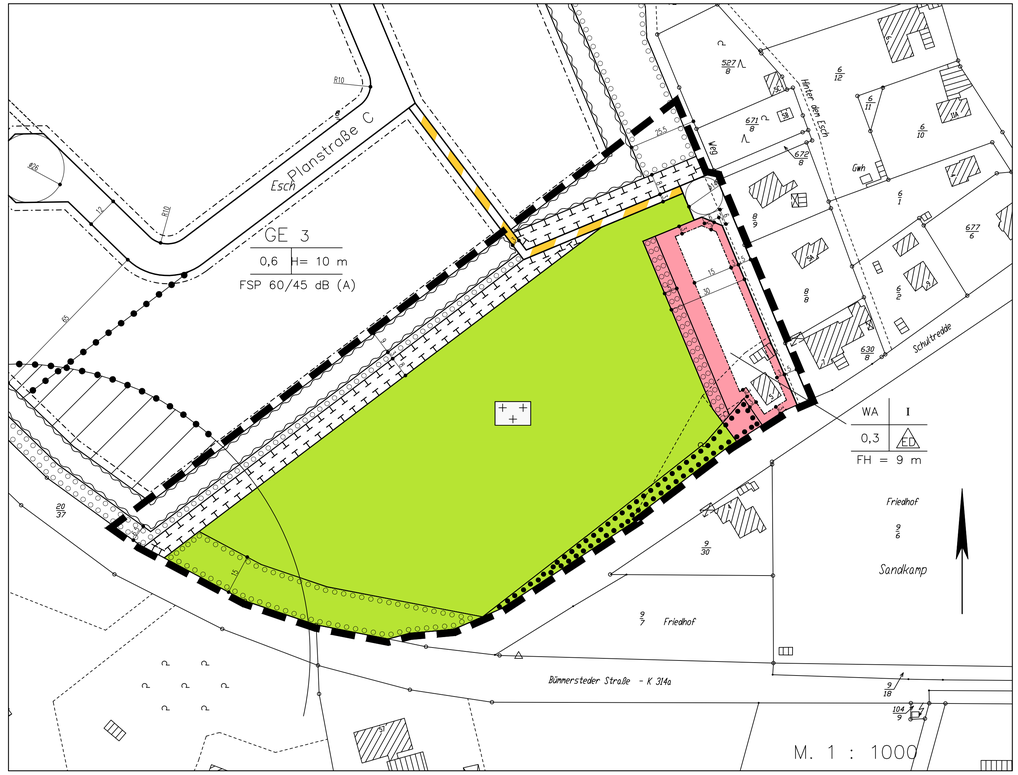
(Bürgermeister)

Ausfertigung

Die Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hatten, den ... .

(Bürgermeister)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 9m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen

Grünflächen

Zweckbestimmung:

Friedhof

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

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

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

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 des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Bei einer Bebauung mit Einzelhäusern sind pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Wohngebäude im Sinne dieser Festsetzung ist jeweils das Einzelhaus. Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern ist pro Wohngebäude höchstens eine Wohnung zulässig. Wohngebäude im Sinne dieser Festsetzung ist jeweils die Doppelhaushälfte. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Grundstückszufahrten

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze. (gem. § 9 (1) 11 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

Pro Grundstück ist die Schaffung von nur einer Grundstückszufahrt mit einer Breite von höchstens 5 m zulässig.

3. Firsthöhe

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)

4. Versickerung von Oberflächenwasser

Das anfallende Regenwasser innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und der Grünfläche ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Oberirdische Anlagen zur Versickerung des Regenwassers sind naturnah zu gestalten.

5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern

Die vorhandenen Bäume und Sträucher auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abhängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen .

Zur Erschließung der öffentlichen Grünfläche (Friedhofserweiterungsfläche) ist die Anlage einer Zufahrt von der Straße Schultredde in einer Breite von max. 5 m bei größtmöglicher Schonung des vorhandenen großkronigen Laubbaumbestandes zulässig.

6. Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken

Auf jedem privaten Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangener 500 Quadratmeter Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Statt eines Laubbaumes können alternativ auch zwei Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: z.B. Eiche, Buche, Bergahorn, Esche, Vogelbeere, Birke, Faulbaum, Weide, Erle und in geschützten Lagen Linde; Stammumfang 12/14 cm bis 14/16 cm.

Auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens zweimal verpflanzte, standortheimische Sträucher, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je zwei Quadratmeter 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. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

7. Begrünung der Grundstücksgrenzen

Die Einfriedung eines Baugrundstücks in Richtung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche darf nur in Form von Heckenpflanzungen, bei Bedarf in Verbindung mit Metalldrahtzäunen oder Holzzäunen, erfolgen. Es sind nur standortheimische Pflanzen (je nach Standort z.B. Hainbuche, Liguster, Rot- oder Blutbuche; 2 x verpflanzte Ware) zu verwenden. Alternativ zu den Heckenpflanzungen ist die Anlage von Baumreihen (z.B. Eiche, Buche, Bergahorn, Esche, Vogelbeere, Birke, Faulbaum, Weide, Erle und in geschützten Lagen Linde; Stammumfang 12/14 cm bis 14/16 cm) zulässig. Abgängige Pflanzen sind unverzüglich zu ersetzen. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind jeweils standortheimische Laubbäume und Laubsträucher (vgl. Pflanzenliste) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Bei den zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern muß es sich um zweimal verpflanzte, 100 cm - 150 cm hohe Ware handeln. Je zwei Quadratmeter Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen.

9. Neuanlage einer Wallhecke

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nördlich des Friedhofes ist eine Wallhecke neu anzulegen. Der geplante Wallkörper soll am Fußpunkt eine Breite von ca. 3 m einnehmen und ist auf eine Höhe von letztendlich 1,20 m aufzuschütten. Der Wall ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Im Detail ist die Wallhecke gemäß Wallheckenmerkblatt des Landkreises Oldenburg auszuführen, zu bepflanzen und zu pflegen.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

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

2. Bodenfunde

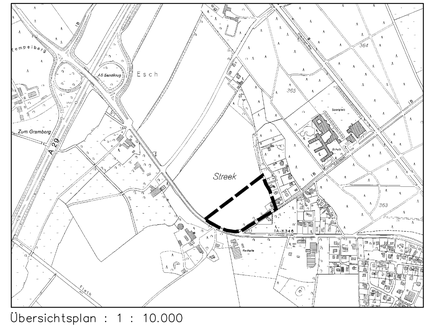
Sollten bei den geplanten Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVBl. S. 517).

3. Altablagerung

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

Gemeinde Hatten

Bebauungsplan Nr. 38
2. Änderung
– Gewerbegebiet Sandkrug –



Übersichtsplan : 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99