Bebauungsplan Nr. 31
1. Änderung
Kirchhatten West
rechtsverbindlich: 24.01.1997

überholt durch 2. Änderung

Bebauungsplan 31

Gemeinde Hatten

"Kirchhatten-West", 1. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift

instara

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Hatten diesen Bebauungsplan Nr. 31 "Kirchhatten-West", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Hatten, den 27.08.1996
(Jünger) gez. Jünger
Bürgermeister
L. S.
gez. Hinrichs
(Hinrichs)
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 22.05.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31, 1. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.05.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hatten, den 27.08.1996
L. S.
gez. Hinrichs
(Hinrichs)
Gemeindedirektor

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.06.1991). 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 10.9.1996
gez. Ltd. Verm. Direktor Blom
L. S.
Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Land
Katasteramt Oldenburg

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (04 21) 43 57 9 - 0 Fax: (04 21) 45 46 84

Bremen, den 14.05.1996 / 23.08.1996
L. S.
gez. Dr. Hautau
(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 22.05.1996 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.05.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.06.1996 bis 05.07.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hatten, den 27.08.1996
L. S.
gez. Hinrichs
(Hinrichs)
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan Nr. 31 "Kirchhatten-West", 1. Änderung, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.08.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 27.08.1996
L. S.
gez. Hinrichs
(Hinrichs)
Gemeindedirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 27.09.1996 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.

Wildeshausen, den 20.12.1996
L. S.
Im Auftrag
gez. Eilers
(Landkreis Oldenburg)

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 bekanntgemacht.

Hatten, den
(Hinrichs)
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Die Bebauungsplan ist damit am 24.01.1997 rechtsverbindlich geworden.

Hatten, den 24.01.1997
L. S.
gez. Hinrichs
(Hinrichs)
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

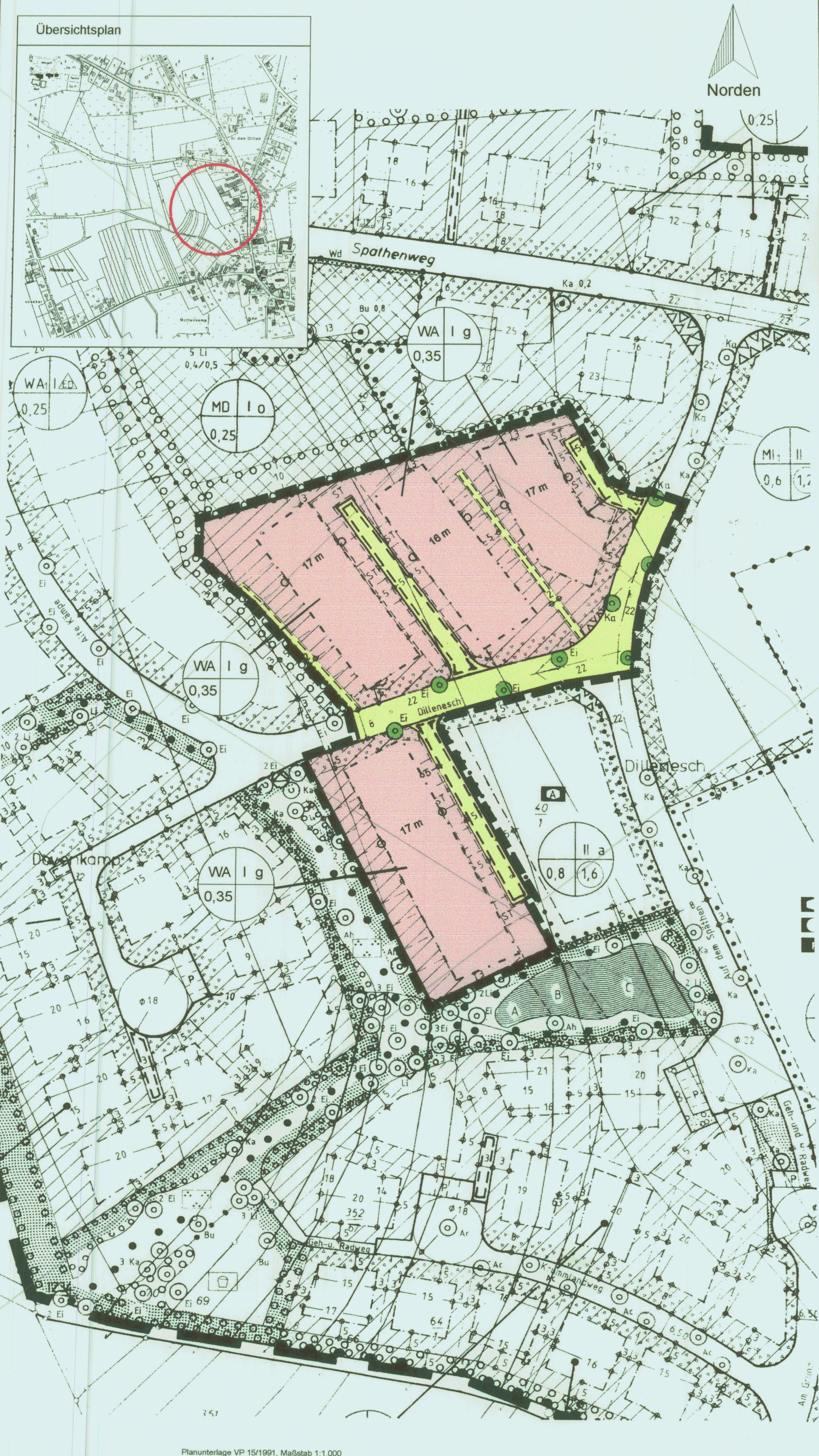
Hatten, den
(Hinrichs)
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 31 "Kirchhatten-West", 1. Änderung, sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hatten, den
(Hinrichs)
Gemeindedirektor

DIN A2 (420 x 594 mm)



Maßstab 1:1.000

Planunterlage VP 15/1991, Maßstab 1:1.000
Angefertigt nach den Liegenschaftskarten des Katasteramtes Oldenburg

Planzeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet
- - · - -	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Öffentlichkeit
◎	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Bäume)
g	Geschlossene Bauweise
0,35	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Zweckbestimmung: Stellplätze)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. **WA-Gebiete**

1.1 Innerhalb der WA-Gebiete sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus in Form einer Haupt- und einer Nebenwohnung zulässig.

1.2 Innerhalb der WA-Gebiete sind gemäß § 1 (5) BauNVO die nach § 4 (3) Ziffer 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. **Ausnahmen von den festgesetzten Vollgeschossen**

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Zahl der Vollgeschosse" kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB um plus ein Vollgeschoß zulassen, wenn es sich um Dachgeschosse handelt, die im Sinne von § 2 Abs. 4 NBauO als Vollgeschosse gelten und die Grundflächenzahl eingehalten wird.

3. **Maximale Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe)**

Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 10 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten zulässigen Höhen baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks.

4. **Überschreitung der Grundflächenzahl**

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde bei Mittelhäusern von Reihenhausanlagen eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um maximal 0,1 zulassen (§ 31 Abs. 1 BauGB).

5. **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.

6. **Sichtflächen**

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

7. **Pflanzgebot**

Gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB sind folgende Arten als Einzelbäume (Pflanzenqualität: 10 - 14 Stu.) im Straßenbereich zu pflanzen:
- Roßkastanie (Aesculus hippocostanum; Ka),
- Stieleiche (Quercus robur; Ei),
- Feldahorn (Acer campeste; Ac).

Die Baumstandorte und die zu verwendenden Arten (Abkürzungen) sind in der Planzeichnung festgelegt. Die einzelnen Standorte dürfen um max. 3 m von den in der Planzeichnung festgelegten Standorten abweichen. Der Wurzelbereich der anzupflanzenden Bäume ist in einem Bereich von 1,0 m um den Stamm von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Zu- und Ausfahrten sind in diesem Bereich unzulässig.

Gestalterische Festsetzungen

(örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 NBauO)

1. **Dachform, Dachneigung**

Innerhalb der WA-Gebiete sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30 ° - 50 ° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden unter 50 qm Grundfläche.

2. **Baumaterialien**

2.1 Innerhalb des Plangebietes sind für alle baulichen Anlagen für die Außenfassaden als Grundmaterial nur Klinker, Kalksandstein und Putzmauerwerk in rot/rotbrauner, weißer und beiger Farbgebung zulässig.

2.2 Für die Dacheindeckung aller baulicher Anlagen sind nur Tonziegel und Betondachsteine in rot/rotbraun und anthrazit/schwarz zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten folgende RAL-Farbwerte:
rot/rotbraun: 2001, 2002, 2004, 2008, 3000, 3002, 3003, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004.
anthrazit/schwarz: 7015, 7016, 7021, 7022.

2.3 Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.

3. **Einfriedungen**

In den straßenseitigen Bereichen sind nur Einfriedungen mit heimischen Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuchen, Liguster, Feldahorn) und aus Holz (naturfarben, dunkelbraun, dunkelgrün) bis zu einer Höhe von max. 0,80 m, gemessen OK-Gehweg, zulässig.

4. **Erdgeschoßfußbodenhöhe**

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockel) der Gebäude wird auf max. 0,30 m, gemessen über OK-Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße, festgesetzt.

Proj. Nr.: 26209 / 000