PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hatten die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 "Sandkrug / westl. Bümmersteder Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hatten, den 27.09.2019

L.S. gez. Dr. Christian Pundt

..... (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 12.06.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Dr. Christian Pundt

Hatten, den 27.09.2019 .....

(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 12.06.2019 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 mit der Begründung haben vom 01.07.2019 bis 01.08.2019 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

gez. Dr. Christian Pundt

Hatten, den 27.09.2019 .....

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hatten hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

gez. Dr. Christian Pundt

Hatten, den 27.09.2019 .....

(Bürgermeister)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.11.2019 im Amtsblatt Nr. 44/19 für den Landkreis Oldenburg ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 ist damit am 15.11.2019 rechtsverbindlich geworden.

gez. Dr. Christian Pundt

Hatten, den 18.11.2019 .....

(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hatten. den .....

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2019).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.[1)]
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.[2)]

Wildeshausen, den 21.10.2019

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Katasteramt Wildeshausen
Im Hagen 2
27793 Wildeshausen

L.S.

Amtliche Vermessungsstelle
gez. Müller

Unterschrift

1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnernstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
info@plankontor-staedtebau.de

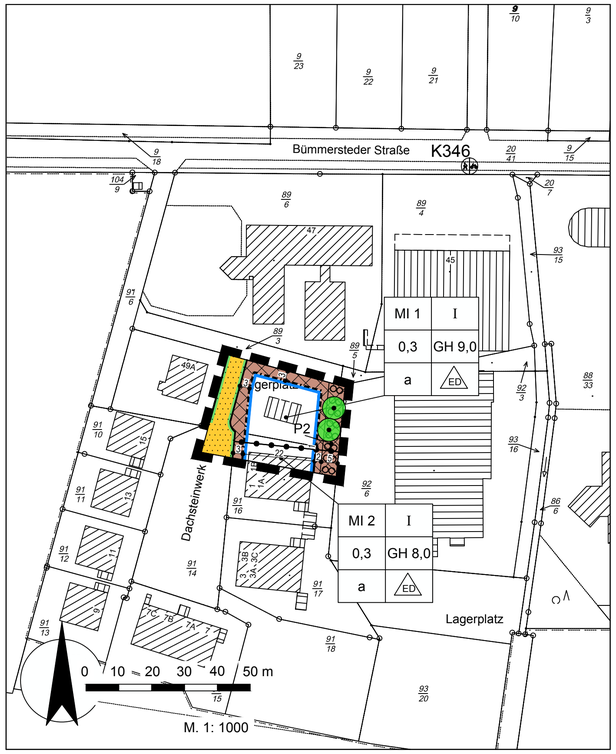
Oldenburg, den 27.09.2019

gez. Meyer

..... (Dipl.-Ing. H. Meyer)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Sandkrug / westl. Bümmersteder Straße“ übereinstimmt.

Hatten, den Im Auftrag:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 8,0 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

Erhaltung von Bäumen

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der Nutzung

1.1 In dem Mischgebieten sind gem. § 1 (5) BauNVO die gem. § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
1.2 In dem Mischgebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Im Mischgebiet MI 1 sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB in Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.
Im Mischgebiet MI 2 sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden maximal 4 Wohnungen zulässig.

3 Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im MI 1 im Rahmen der offenen Bauweise ausschließlich Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit einer Länge von maximal 14 m und dass im MI 2 im Rahmen der offenen Bauweise ausschließlich Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit einer Länge von maximal 22 m zulässig sind. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

4 Höhe baulicher Anlagen

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen mittig der fertig ausgebauten Straße, im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.
Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.
(gem. § 16 und § 18 BauNVO)

5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStplVO) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze. (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)

6 Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB festgesetzten Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (P 2) sind die bestehenden Bäume und Sträucher durch geeignete siedlungstolerante Gehölzarten zu ergänzen. Die Anlage eines Erdwalles ist dabei nur außerhalb der Kronentrauf- und Wurzelbereiche der zur Erhaltung festgesetzten Bäume zulässig.

Gehölzliste der siedlungstoleranten Gehölzarten als Empfehlung:

Ahorn	Acer campestre, A. platanoides
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Hahnendorn,	Rotdorn u.w. Crataegus in Sorten
Liguster	Ligustrum
Rosen	Rosa in Sorten (canina, nitida, rugosa)
Schlehe	Prunus spinosa
Stieleiche	Quercus robur
Flieder	Syringa vulgaris
Zwerg-Weide	Salix purpur
Eberesche,	Mehlbeere Sorbus aucuparia, S. aria
Schneeball	Viburnum opulus

7 Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind möglichst zu vermeiden. Alle Maßnahmen, die den Erhalt dieser Gehölze gefährden, wie Abtragen von Boden sowie Auftrag von Boden sowie gärtnerische Arbeiten im Kronentraufbereich, sind zu unterlassen. Hiervon ausgenommen sind ordnungsgemäße Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen.
Bei einem möglichen Abgang der Bäume ist innerhalb der festgesetzten Fläche eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm vorzunehmen.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

HINWEISE

(1) Dieser Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

(2) Diese Änderung hebt die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 43 auf soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.

(3) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135))

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

(5) Vor Baubeginn ist seitens der Bauherren eine Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser) erforderlich. Die aktuelle Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

(6) Sollten sich bei den geplanten Bauvorhaben Hinweise auf die Gefährdung von geschützten Arten ergeben, z.B. bei der Entfernung von altem Gehölz- oder Gebäudebestand, so sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Artenschutz zu beachten. Bei offensichtlichen Quartiersplätzen von Fledermäusen (z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) gilt dies ganzjährig. Bei Gehölzen mit Nistplätzen von geschützten Vogelarten gilt dies vom 1. März bis 31. Oktober. Sollen innerhalb der genannten Zeiten Gebäude oder Gebäudeteile, abgerissen oder beseitigt werden oder Bäume gefällt werden, so sind sie vorher gutachterlich auf Quartiere zu untersuchen. Wenn die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wird, kann eine Beseitigung erfolgen. Andernfalls kann die Maßnahme unzulässig sein oder es sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

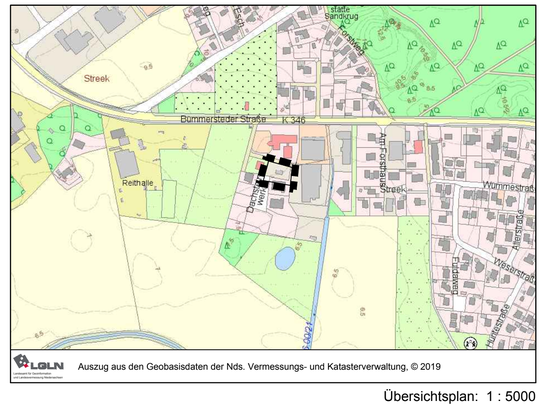
(7) Sollten bei Erdarbeiten Munition oder Munitionsreste oder Landkampfmittel (Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

Gemeinde Hatten

Bebauungsplan Nr. 43

"Sandkrug/westl. Bümmersteder Straße"

1. Änderung



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan kontor städtebau
Ehnernstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de
Internet www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss	ABSCHRIFT