PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 96 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Hatten diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hatten, den 25.02.1998

gez. Jünger
Jünger (Bürgermeister)

(Siegel)

gez. Hinrichs
Hinrichs (Gemeindedirektor)

Aufstellungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 30.09.1997 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 beschlossen. Der Änderungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hatten, den 25.02.1998

gez. Hinrichs
Hinrichs (Gemeindedirektor)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Flur 26, Flurstück Nr. 9/18, Gemeinde Hatten

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 3, § 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 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 2.10.1997.). 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 18.03.1998

gez. Wegner
(Dipl.-Ing. Helmut Wegner, ÖbVI)

Planverfasser
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:

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

Oldenburg, den 8.3.1998

gez. Meyer
(Dipl.-Ing. Hans Meyer)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 10.12.1997 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung haben vom 22.12.1997 bis zum 23.01.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hatten, den 25.02.1998 L.S.

gez. Hinrichs
Hinrichs (Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Hatten hat die Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.02.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 25.02.1998 L.S.

gez. Hinrichs
Hinrichs (Gemeindedirektor)

Anzeige
Die Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 30.03.98 angezeigt.

Für die Änderung des Bebauungsplans wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ~~mit Maßgaben/mit Ausnahme durch~~ ..... ~~kenntlichgemachter Teile~~ nicht geltend gemacht.

Wildeshausen, den 23.06.1998
Landkreis Oldenburg
Aufsichtsbehörde
Im Auftrage
gez. Eilers
(Unterschrift)
L.S.

Beitrittsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Hatten ist den in der Verfügung vom ... ... (Az.: .....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am ... ... beigetreten.

Die Änderung des Bebauungsplans 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 Durchführung des Anzeigeverfahrens der Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 12 BauGB am 17.07.98 im Amtsblatt f.d.Reg. Bezirk Weser-Ems ortsüblich bekanntgemacht.

Die Änderung des Bebauungsplans wurde damit am 17.07.98 rechtsverbindlich.

Hatten, den 17.07.1998

gez. Hinrichs
Hinrichs (Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung wurde die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht.

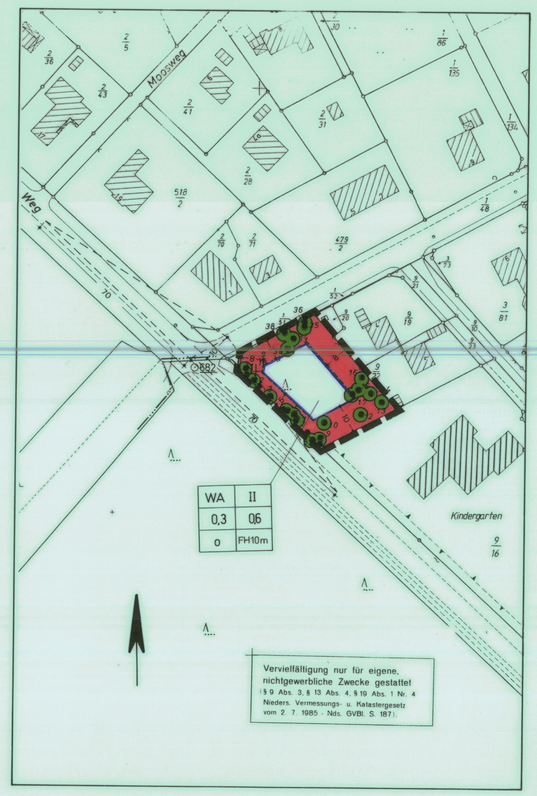
Hatten, den ... ...

Hinrichs (Bürgermeister)

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung wurden Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht.

Hatten, den ... ...

Hinrichs (Bürgermeister)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Geschoßflächenzahl

0,3 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 10m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

zuerhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sichtdreieck

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Gebäudehöhe
Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Firsthöhe bzw Gebäudehöhe ist die Oberkante des Kiebitzweges im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der baulichen Anlagen Ausgenommen von den Festsetzungen sind turmartige Aufbauten (z.B. Schornsteine).

Nr. 2 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und anderen Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig. (gem. § 9 (1) 11 BauGB und § 12 (6) und § 23 (5) BauNVO)

Nr. 3 Überschreitung der Grundfläche
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen um 50 % überschritten werden. Dabei ist die Wasserdurchlässigkeit des Bodens zu gewährleisten (z.B. durch Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteine, offenporiges Pflaster, großfugiges Pflaster, Kiesel, Kies; Abflußbeiwert von max. 0,5). Soweit wasserdurchlässige Materialien zur Herstellung der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen verwendet werden, kann eine Überschreitung um weitere 50 % ausnahmsweise zugelassen werden.

Nr. 4 Erschließung des Flurstückes 9/18
Die Zufahrt des Flurstückes 9/18 erfolgt über den Kiebitzweg. (gem. § 9 (1) 11 BauGB)

Nr. 5 Lärmschutz
Im Allgemeinen Wohngebiet sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen. Bei der Grundrißgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse dem Hatter Weg (Kreisstraße K 314) stehenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind so auszuführen, daß sie den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Dabei gelten folgende Lärmpegelbereiche:

Abstand zur Straßenmitte der K 314	Lärmpegelbereich
bis 15 m	III

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, daß die Schalldämmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können.

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nr. 6 Lärm- und Sichtschutz
Wenn im Bereich der östlichen Planungsgebietsgrenze mehr als 5 Stellplätze errichtet werden, so ist eine Lärm- und Sichtschutzeinrichtung entlang der Grenze zu errichten und zu begrünen. Diese Einrichtung muß aus Lärmschutzgründen eine Mindesthöhe von 1,50 m und aus Sichtschutzgründen eine Mindesthöhe von zusätzlichen 0,30 m haben. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nr. 7 Erhalt von Einzelbäumen
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentraf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bauliche Anlagen in Form von Gebäuden müssen einen Abstand von mindestens 3 m zu den Bäumen, gemessen zur Stammmitte, einhalten. Bei ihrem Abgang sind - so weit möglich (siehe Hinweis) - auf dem Baugrundstück pro gefälltem Baum 3 Neuanpflanzungen in derselben Art oder anhand der nachfolgenden Liste als Hochstamm 10 - 12 cm vorzunehmen:

Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuß.

Die Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang. Die Neuanpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art vorzunehmen.
(gem. § 9 (1) 25b) BauGB)

Nr. 8 Eingrünung der Grundstücksgrenzen
Die Einfriedung eines Baugrundstücks 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. Eiche, Vogelbeere, Birke, Faulbaum, Weide, Rotbuche, Stechpalme, Hainbuche, Esche, Erle; 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 zu ersetzen. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

Nr. 9 Begrünung von Fassaden
Bei Neubauten, Anbauten und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind fensterlose Fassaden mit einer Höhe von über 5 m zu 50 % mit standortheimischen Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich) zu begrünen. Die Bepflanzungen und die nach Bedarf notwendigen Kletterhilfen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

Nr. 10 Begrünung von Stellplätzen
Die Anlagen für Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit standortheimischen Laubbäumen (z.B. Eiche, Buche, Bergahorn, Esche, Vogelbeere, Birke, Faulbaum, Weide, Erle und in geschützten Lagen Linde) mit 10/12 cm bis 12/14 cm Stammumfang zu bepflanzen, wobei ein Baum pro drei Stellplätze zu rechnen ist. Darüber hinaus sind die Flächen mit standortheimischen Laubsträuchern (je nach Standort z.B. Eiche, Vogelbeere, Birke, Faulbaum, Weide, Rotbuche, Stechpalme, Hainbuche, Esche, Erle; 2 x verpflanzte Ware) als einreihige Schnitt- oder Wildhecke einzugrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. (gem. § 56 Nr. 5 und Nr. 7 NBauO i.V. mit § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Außerdem sind die Pkw-Stellplätze so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, offenporiges Pflaster, großfugiges Pflaster). Die Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig mit einem Abflußbeiwert von max. 0,5 herzustellen. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

Nr. 11 Oberflächenwasserableitung
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser der Pkw-Stellplätze ist ebenfalls auf den Grundstücksflächen (im Einzelfall nach Vorklärung) zur Versickerung zu bringen. Der Anschluß der Überläufe der privaten Sickeranlagen an die Einrichtungen der Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen ist zulässig, wobei dann max. 1,5 l/s*ha in den öffentlichen Sammler eingeleitet werden dürfen. Die Anlagen zur Versickerung des Regenwassers sind naturnah zu gestalten. Eine Ausnahme von der Pflicht zur Versickerung kann zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß keine geeigneten Bodenverhältnisse zur Versickerung auf dem Baugrundstück bestehen.

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Jede Neuanpflanzung, die nicht mehr auf dem Baugrundstück vorgenommen werden kann, ist in unmittelbarer Umgebung (z.B. im Bereich des Kindergartens, im Straßenraum) des Baugrundstücks vorzunehmen. (siehe textliche Festsetzung Erhalt von Einzelbäumen)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

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

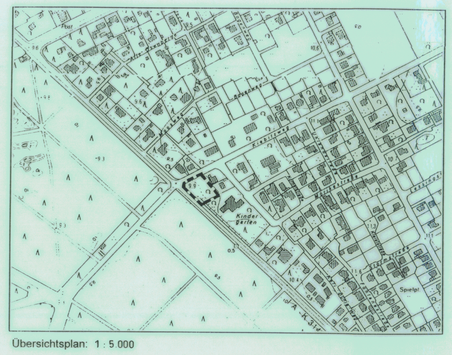
Diese Änderung des Bebauungsplanes hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 sowie folgender Änderungen auf, soweit sich die Geltungsbereiche überschneiden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Innerhalb der Sichtdreiecke ist im Bereich zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberfläche jede sichtbehindernde Nutzung unzulässig. Ausgenommen davon ist im Plan festgesetzter Baumbestand.

Gemeinde Hatten

Bebauungsplan Nr. 11
„Sandkrug, Bereich Kiebitzweg/Hatterweg“
3. Änderung



Übersichtsplan: 1 : 5 000

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

Bebauungsplan Nr. 11
3.Änderung
Kiebitzweg/Hatterweg
rechtsverbindlich: 17.07.1998