PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Hatten diesen Bebauungsplan Nr. 44, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 29.06.1999

(Siegel) gez. Hinrichs

.....
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 24.11.98 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.02.99 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hatten, den 29.06.1999 gez. Hinrichs

.....
(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 30.06.1999

gez. H. Meyer

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

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 05.05.99 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 18.05 bis 21.06.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hatten, den 29.06.1999 gez. Hinrichs

.....
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.06.99 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 29.06.1999 gez. Hinrichs

.....
(Bürgermeister)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.07.1999 im Amtsblatt f. d. Regierungsbezirk Weser-Ems ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 16.07.1999 rechtsverbindlich geworden.

gez. Hinrichs

Hatten, den 16.07.1999

.....
(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten 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 Inkrafttretendes Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

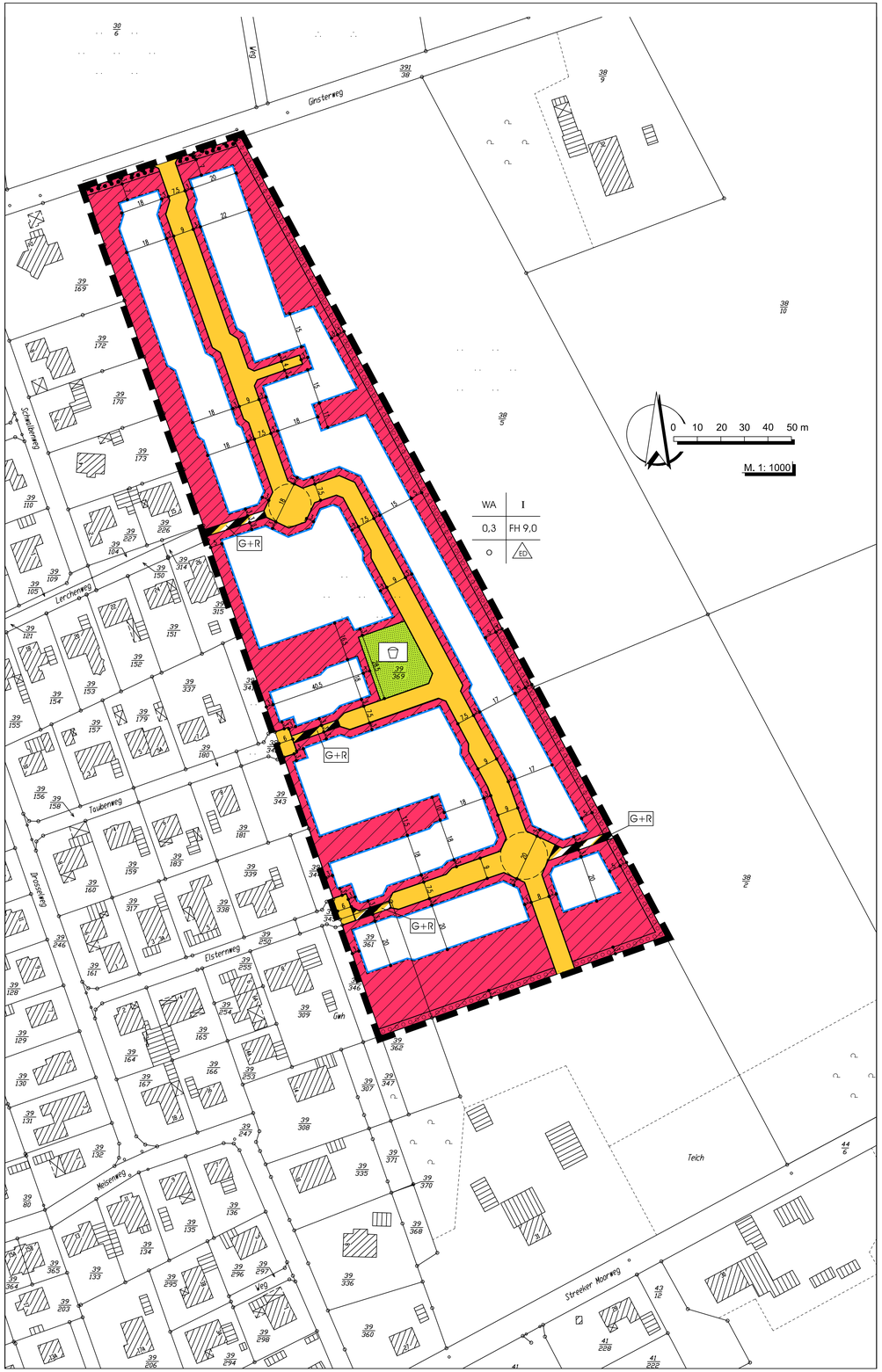
Hatten, den ... ...

.....
(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

o — offene Bauweise

ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

G+R — Geh und Radweg

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Spielplatz

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

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

Nr. 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)

Nr. 2 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)

Nr. 3 Garagen und Stellplätze, Zufahrten
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind 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.

Nr. 4 Wallhecke am östlichen Rand des Planungsgebietes
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) ist eine Wallhecke anzulegen. Vorhandene standortheimische Gehölze innerhalb dieser Fläche sind zu erhalten und in die Wallhecke einzubeziehen. Die Artenauswahl ist der Begründung zu entnehmen. Die Anlage der Wallhecke ist entsprechend dem Anhang zur Begründung vorzunehmen. (§ 9 (1) 25a BauGB)

Nr. 5 Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken
Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangener 600 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: Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuß. Die Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, 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)

Nr. 6 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. 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 unverzüglich zu ersetzen. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

Nr. 7 Oberflächenwasserableitung
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen 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.

Oberirdische Anlagen zur Versickerung des Regenwassers sind naturnah zu gestalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 56, 97 und 98 NBauO)

§ 1 Dachgestaltung
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind ausschließlich Gebäude mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig. Dies gilt jedoch nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 50 qm haben.

Ausnahmen von der vorgesehenen Dachneigung können gewährt werden, sofern dies zur Anlage von bepflanzten Dächern erforderlich ist.

HINWEISE

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

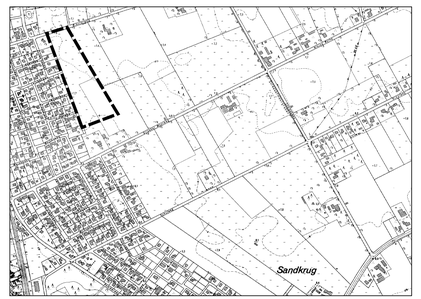
Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

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

Gemeinde Hatten

Bebauungsplan Nr. 44
Streekermoor / Ginsterweg

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 10000

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