PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), 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. 46, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 14.05.2008 gez. Szepanski
.....
(Bürgermeisterin)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 20.02.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46, 2. Änderung nach dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hatten, den 14.05.2008 gez. Szepanski
.....
(Bürgermeisterin)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 20.02.2008 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und hat die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 03.03.2008 bis 04.04.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hatten, den 14.05.2008 gez. Szepanski
.....
(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan Nr. 46, 2. Änderung nach Prüfung der Anregungen und Hinweise gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.05.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) nebst Begründung beschlossen.

Hatten, den 14.05.2008 gez. Szepanski
.....
(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan Nr. 46, 2. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.05.2008 Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 23.05.2008 rechtsverbindlich geworden.

Hatten, den 23.05.2008 gez. Szepanski
.....
(Bürgermeisterin)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hatten, den ....
(Bürgermeisterin)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab 1: 1000
Gemeinde Hatten

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5 –VORIS 21160 01-).

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 der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehrnernstraße 126
Lindenallee 23
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 14.05.2008
gez. H. Meyer
.....
(Dipl.-Ing. H. Meyer)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Streekermoor/Mühlenweg/Schulweg" übereinstimmt.

Hatten, den Im Auftrag:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 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)

2 Garagen und Stellplätze

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

3 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.

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 Anlage der Wallhecke ist entsprechend dem Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg vorzunehmen. (§ 9 (1) 25 a BauGB)

5 Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken

Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangener 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum (z.B. Eiche, Buche, Bergahorn, Esche, Vogelbeere, Birke, Faulbaum, Weide, Erle und in geschützten Lagen Linde; Stammumfang 12/14 cm bis 14/16 cm)zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Statt eines Laubbaumes können alternativ auch zwei Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden. Abgängige Pflanzen sind unverzüglich an der gleichen Stelle zu ersetzen. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

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)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 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 m² 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 23.01.1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

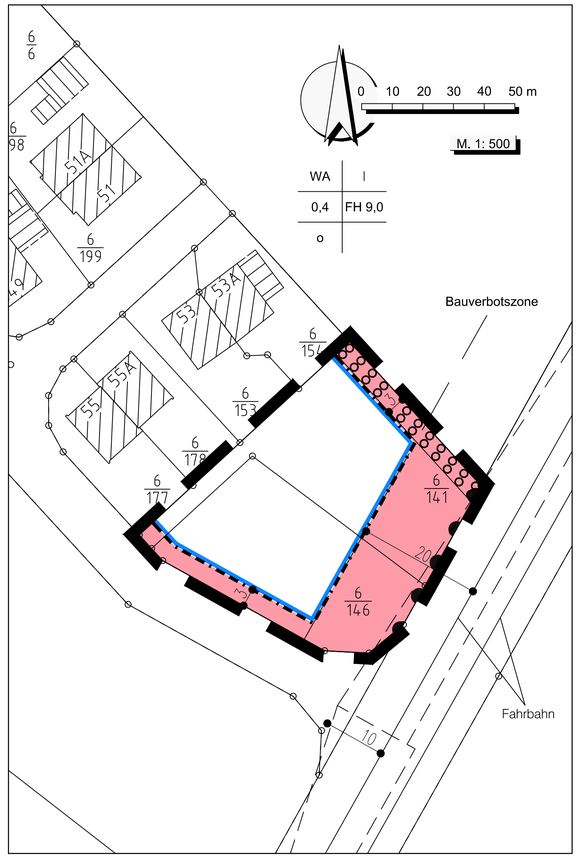
Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Diese Änderungsplanung hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 auf, soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

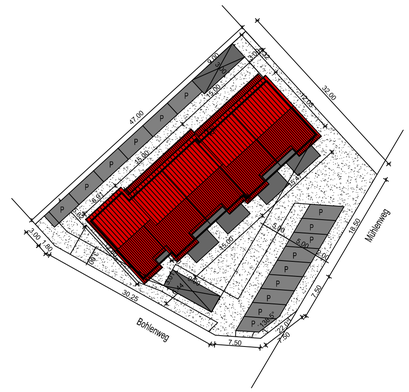
Innerhalb der Sichtdreiecke ist im Bereich zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberfläche jede sichtbehindernde Nutzung unzulässig. Ausgenommen davon ist im Plan festgesetzter Baumbestand.

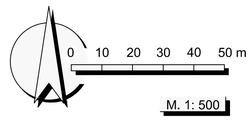
Entlang der Kreisstraße 235 (Mühlenweg) sind in einem Abstand von 20 m zur nächstgelegenen Fahrbahnkante Hochbauten jeder Art sowie Werbeanlagen nicht zulässig.



Vorhaben- und Erschließungsplan

Seniorenpark Am Mühlenweg
2. Bauabschnitt





PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

Sichtdreieck

Gemeinde Hatten

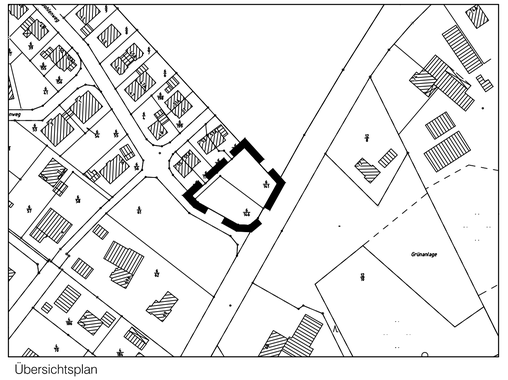
Bebauungsplan Nr. 46

"Streekermoor/Mühlenweg/Schulweg"

2. Änderung

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan

pk plankontor städtebau gmbh
Ehrnernstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99