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 § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hatten diesen Bebauungsplan Nr. 58, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 21.12.2011

gez. Szepanski

L.S. .....

(Bürgermeisterin)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 22.04.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Szepanski

Hatten, den 21.12.2011 L.S. .....

(Bürgermeisterin)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 11.05.2011 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 58 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 58 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 14.06.2011 bis 18.07.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

gez. Szepanski

Hatten, den 21.12.2011 L.S. .....

(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan Nr. 58 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.12.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

gez. Szepanski

Hatten, den 21.12.2011 L.S. .....

(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 58 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.02.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 58 ist damit am 24.02.2012 rechtsverbindlich geworden.

gez. Szepanski

Hatten, den 24.02.2012 L.S. .....

(Bürgermeisterin)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 58 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hatten, den ... ...

(Bürgermeisterin)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2009

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 2009).

....., den

.....
Amtliche Vermessungsstelle Siegel

.....
Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 58 wurde ausgearbeitet von:

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

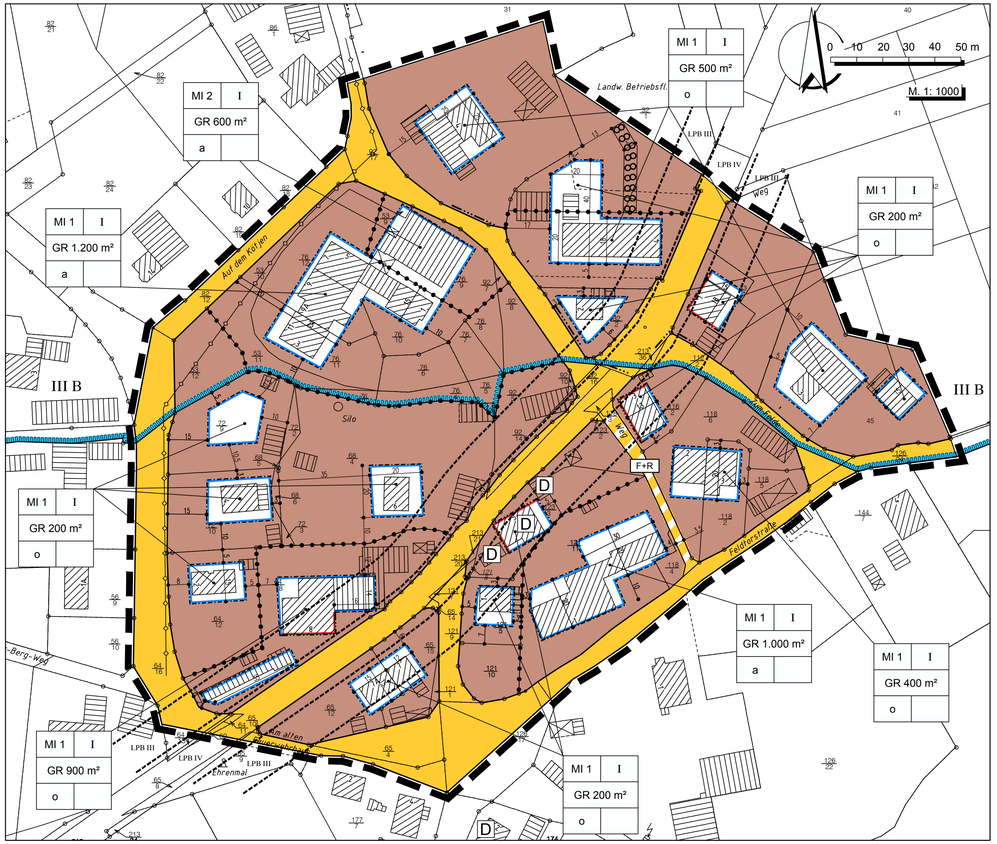
Oldenburg, den 14.02.2012

gez. H. Meyer

(Dipl.-Ing. Hans Meyer)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 58 „Ortskern Sandhatten" übereinstimmt.

Hatten, den Im Auftrag:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

GR 800 m² — Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 800 m²

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Haupt-Wasserleitung (unterirdisch)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

III B — Wasserschutzgebiet, Zone III B

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

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D — Baudenkmal (Einzelanlage)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

LPB III / LPB IV — Lärmpegelbereiche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Mischgebiet mit Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI 2 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Wohngebäude nicht zulässig.

2 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von 5 m Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze. (gem. § 9 (1) 11 BauGB)

3 Mindestgrundstücksgrößen

In dem Mischgebieten MI 1 und MI 2 müssen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 1.000 m² einhalten. (gem. § 9 (1) 3 BauGB)

4 Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25% überschritten werden. Soweit wasserdurchlässige Materialien zur Herstellung der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen verwendet werden, kann eine Überschreitung um weitere 25% ausnahmsweise zugelassen werden.

5 Abweichende Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

6 Passiver Lärmschutz

Innerhalb der Mischgebiete MI 1 entlang der Huntloser Straße 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 der Landesstraße L 871 stehenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämmaßes jederzeit sicherstellen. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind einzuhalten:

Lärmpegelbereich III	35 dB(A)/30 dB(A
Lärmpegelbereich IV	40 dB(A)/35 dB(A)

Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.
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)

7 Oberflächenwasserableitung

Innerhalb des Geltungsbereichs ist das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Oberirdische Anlagen zur Versickerung des Regenwassers sind naturnah zu gestalten. (gem. § 9 (1) 16 BauGB)

8 Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes

Innerhalb des Geltungsbereichs ist der vorhandene Bestand an standortheimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von > 0,8 m in 1 m Höhe dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Beim Abgang von einzelnen Gehölzen ist an derselben Stelle bzw. in unmittelbarer Nähe eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25b) BauGB)

9 Anpflanzungen

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) ist eine Baum-Strauch-Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen.
Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: *Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss.*
Die Gehölze sind in folgender Qualität zu pflanzen:
Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang, bei Obstbäumen, mind. 6 - 8 cm Stammumfang;
Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe;
Sträucher mindestens zweimal verpflanzt und mind. 60 - 100 cm hoch.
Je 2 m² Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Der Anteil der Hochstämme muss mindestens 10 % betragen, wobei alle 8 bis 10 m ein Hochstamm zu pflanzen ist.
Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25a BauGB)

10 Leitungsrechte

Für den Verlauf der nachrichtlich übernommenen unterirdischen Haupt-Wasserleitung wird ein Leitungsrecht festgesetzt. Als Nutzungsberechtigte für das Leitungsrecht wird der OOWV festgesetzt. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Ver- und Entsorgungsanlagen, insbesondere zu der nachrichtlich übernommenen Hauptwasserleitung, einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Ver- und Entsorgungsanlagen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

Das Plangebiet ist durch die vom Verkehrsaufkommen auf der L 871 ausgehenden Schallemissionen belastet. Aus dem Plangebiet bestehen keine Ansprüche aufgrund der von der Landesstraße ausgehenden Emissionen.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerks Sandkrug. Die entsprechenden Schutzbestimmungen für das Wasserschutzgebiet sind zu beachten.

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

§ 1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach und mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad zu errichten.
Dies gilt nicht für begrünte Dachflächen sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 10 m² haben.

§ 2 Dachmaterial

Als Material für die Dacheindeckung der Haupt- und Nebengebäude wie auch der Garagen sind nur Tondachpfannen oder Betondachsteine in Naturrot bis Braun bzw. Anthrazit oder Reet zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig.
Die Anbringung von Verglasungen und Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung (Solarthermie) sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.
Photovoltaikanlagen sind auf geneigten Dachflächen nicht zulässig.

§ 3 Fassadengestaltung

Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind als Verblendmauerwerk in naturroten bis rotbraunen Farben oder in traditioneller Fachwerkbauweise auszuführen.
Ausnahmsweise dürfen bis zu einem Drittel der Wandflächen als Putzfassade mit einem hellen Farbanstrich oder als Holzfassaden ausgeführt werden.

§ 4 Werbeanlagen

Entlang der Huntloser Straße und des Wöschenweges sind in den Seitenräumen in einer Tiefe von 30 m, gemessen von der nächstgelegenen Fahrbahnkante, Hinweis- und Werbeanlagen für Gewerbebetriebe oder Berufe nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Hinweis- und Werbeanlagen sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung, Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbebetriebe oder Beruf und Veranstaltungen dienen.

Hinweis- und Werbeanlagen, die nicht an einem Gebäude befestigt sind, dürfen nicht angebracht werden an Einfriedigungen, Bäumen, Böschungen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Leitungsmasten und Latemen sowie Brücken und Brückengeländer.

Je nach Standort eines Gewerbebetriebes oder der Ausübung sind höchstens 3 Hinweis- und Werbeanlagen zulässig, die nicht an einem Gebäude befestigt sind. Die Anlagen dürfen jeweils eine Größe von höchstens 4 m² aufweisen.

Ausnahmen können zugelassen werden. Über Ausnahmen entscheidet die Bürgermeisterin auf Antrag.

Darüber hinaus sind dauerhafte gemeinsame Hinweis- und Werbeanlagen auf Betriebe aus dem Ortsteil Sandhatten zulässig. Jede Gemeinschaftsanlage darf eine Größe von höchstens 4 m² aufweisen.

Weiterhin ist das Anbringen von Hinweisen und Werbung an den von der Gemeinde Hatten bereitgestellten Hinweisanlagen für örtliche und regionale Veranstaltungen zulässig. Je Veranstaltung ist dort das Anbringen einer Werbung mit einer Größe bis zu DIN A3 zulässig.

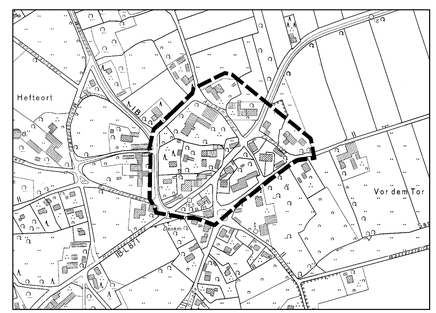
Diese Örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für Hinweise auf kirchliche und politische Veranstaltungen.

Gemeinde Hatten

Bebauungsplan Nr. 58

"Ortskern Sandhatten"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 5000

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