

1. Textliche Festsetzungen (gem.§ 9 BauGB und der BauNVO 1990)

1.1 **Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2):**
Im allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen

1.2 **Nutzungen im Mischgebiet (MI1 und MI2):**
In den Mischgebieten (MI1 und MI2) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Im Mischgebiet 1 sind Wohnnutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 **Fläche für Sport- und Spielanlagen – Tennishalle –:**
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von 2500 qm entsprechend der festgesetzten Zweckbestimmung sowie zugehörige Anlagen und Einrichtungen, z.B. Sanitäräume, Clubhaus oder Gymnastikhalle zulässig.

1.4 **Höchstzulässige Gebäudehöhen:**
Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen (TH/FH/max.H) beziehen sich auf die Höhe der Achse der Oberkante der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Gebäude.

Unter Traufe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes parallel zur Firstlinie und der Dachhaut zu verstehen.

1.5 **Abweichende Bauweise:**
A1)
Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen und des Mischgebietes 2 (MI2) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

A2)
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) sind die Hauptgebäude entweder ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten oder der seitliche Grenzabstand zwischen den Hauptgebäuden ist durch Nebengebäude oder Garagen mit einer Gebäudehöhe von mindestens 4,0 m zu schließen.

1.6 **Immissionsschutz:**
Wohngebiet WA2:
Im Bereich WA2 ist östlich angrenzend an die Erschließungsstraße eine durchgehend geschlossene, 125 m lange Lärmschutzwand mit einer auf die Schienenoberkante bezogenen Höhe von 2,5 m zu errichten. Die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet 2 ist ebenfalls als geschlossene Riegelbebauung aus Wohnhäusern und Nebengebäuden zu errichten. Die Wohnhäuser müssen eine Mindestfirsthöhe von 7,5 m und die Nebengebäude eine Mindestfirsthöhe von 4,0 m aufweisen.

Im Bereich WA2 sind Fenster und sonstige Öffnungen von Aufenthaltsräumen im Sinne von § 43 NBauO im Dachgeschoss (in einer Höhe von mehr als 2,5 m) auf der der Bahnlinie zugewandten Seite nicht zulässig.

An den zur Bahnlinie seitlich abgewandten Seiten im Dachgeschoss (Nord- und Südseite) und auf der der Bahnlinie zugewandten Ostseite im Erdgeschoß sind Fenster und sonstige Öffnungen von Aufenthaltsräumen i. S. v. § 43 NBauO zulässig, sofern die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung etc.) folgendes resultierende Schalldämmmaß mindestens erreichen:

R'w, res ≥ 35 dB in Wohnräumen

R'w, res ≥ 30 dB in Büroräumen

Für öffentbare Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen, mit denen die Gesamtschalldämmung der Außenfassade dennoch die o. g. Werte erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Terrassen, Balkone und Loggien sind ausschließlich auf der westlichen Gebäude-seite zulässig.

Mischgebiet MI1:
Im Mischgebiet MI1 müssen die Außenbauteile von Büroräumen folgende bewertete Schalldämmmaße aufweisen:

R'w, res = 40 dB in Büroräumen auf der Ostseite (Lärmpegelbereich V)

R'w, res = 35 dB in Büroräumen auf den übrigen Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich IV)

Mischgebiet MI2:
Im Mischgebiet MI2 müssen die Außenbauteile folgende bewertete Schalldämmmaße aufweisen:

im Lärmpegelbereich IV R'w, res = 35 dB in Büroräumen

R'w, res = 40 dB in Wohnräumen

im Lärmpegelbereich III R'w, res = 30 dB in Büroräumen

R'w, res = 35 dB in Wohnräumen

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren für Gebäude innerhalb der Lärmpegelbereiche III – V ist die Eignung der vorgesehenen Gebäudekonstruktionen entsprechend den B-Planfestsetzungen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

1.7 **Grünordnerische Festsetzungen:** (§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 1a BauGB)

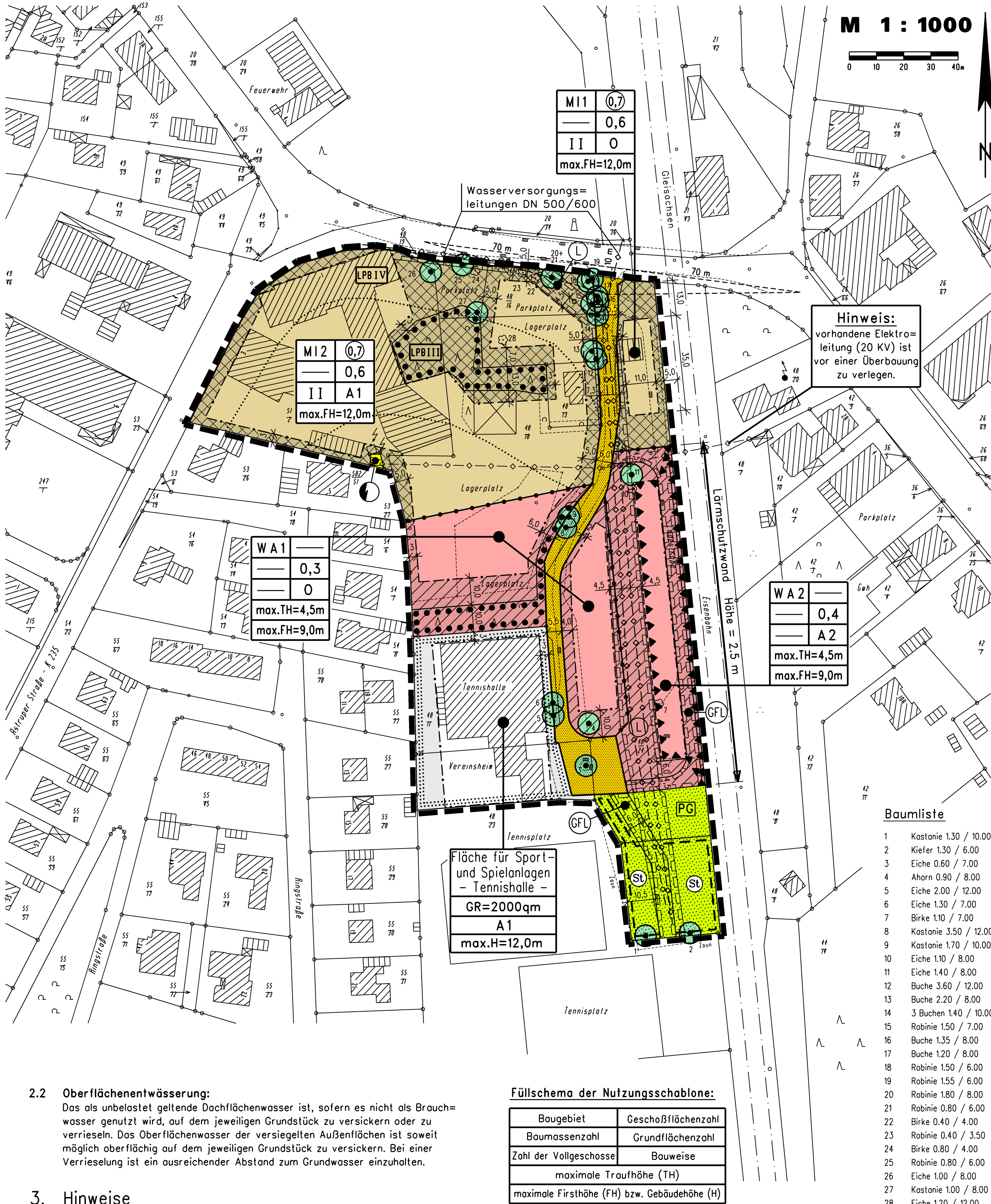
1.7.1 **Fläche zum Erhalten vom Bäumen und Sträuchern:**
Auf den für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neuanpflanzungen mit Arten der Pflanzliste zu ersetzen.

1.7.2 **Private Grünfläche – Sportanlagen –:**
Im Bereich der privaten Grünfläche sind Stellplätze innerhalb der vorgesehenen Flächen zulässig. Die KFZ-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen oder Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil auszuführen. Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum gemäß der Pflanzliste zu pflanzen. Je Baum ist mindestens ein unversiegeltes Pflanzbeet von 6 qm anzulegen. Weiterhin zulässig sind Spiel- und Sportanlagen, sofern sie nicht zu Störungen der angrenzenden Wohnbebauung führen.

2. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

2.1 **Dachneigung:**
Die Hauptdächer im allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) und im Mischgebiet (MI1 und MI2) sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 ° herzustellen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von weniger als 36 qm.



2.2 **Oberflächenentwässerung:**
Das als unbelastet geltende Dachflächenwasser ist, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder zu verrieseln. Das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen ist soweit möglich oberflächlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Bei einer Verrieselung ist ein ausreichender Abstand zum Grundwasser einzuhalten.

3. Hinweise

3.1 **Aufhebung bestehender Festsetzungen:**
Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 47 treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23, rechtskräftig seit dem 03.02.1984, außer Kraft.

3.2 **Bodenfunde:**
Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

3.3 **Sichtdreiecke:**
Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtmasten, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

3.4 **Erdarbeiten:**
Im Bereich des Mischgebietes 1 (MI1) und der Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2) sowie der Verkehrs- und Grünflächen sind gemäß den Empfehlungen des Bodengutachters BWS-D-5175-0001 der GEONOVA GmbH vom 22.09.2000 Erdarbeiten fachgerecht zu begleiten, belastetes Material ist fachgerecht zu entsorgen.

Füllschema der Nutzungsschablone:	
Baugebiet	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Traufhöhe (TH)	
maximale Firsthöhe (FH) bzw. Gebäudehöhe (H)	

Pflanzliste	
Bäume	
Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Betula pendula	(Sandbirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)

Sträucher	
Acer campestre	(Feldahorn)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartrieel)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Cytisus scoparius	(Besenginster)
Euonymus europaea	(Pfaffenhütchen)
Fraxinus alnus	(Faulbaum)
Ilex aquifolium	(Stechpalme)

Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Ulmus laevis	(Flatterulme)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehhdorn)
Prunus padus	(Frühe Traubenkirsche)
Rosa canina	(Hundsrose)
Salix caprea	(Salweide)
Sambucus nigra	(Schwa, Holunder)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Gemeinde Hatten diesen Bebauungsplan Nr. 47 " Sandkrug – Ladestraße ", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hatten, den L. S. gez. Hinrichs
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 12.07.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Sandkrug – Ladestraße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 09.10.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hatten, den L. S. gez. Hinrichs
Bürgermeister
Erarbeiten des Planentwurfes
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom :
Büro für Stadtplanung, Giesemann und Müller GmbH
Eschenplatz 2 , 26129 Oldenburg , Tel.: (0441) 59 36 55
Oldenburg, den 27.02.2001/24.04.2001 gez. Giesemann

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 13.09.2000 dem Entwurf Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.10.2000 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.11.2000 bis 08.12.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Hatten, den L. S. gez. Hinrichs
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.03.2001 bis 17.04.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 03.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
Hatten, den L. S. 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 24.04.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Hatten, den L. S. gez. Hinrichs
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 47 " Sandkrug – Ladestraße " ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 47 ist damit am rechtswirksam geworden.
Hatten, den L. S. gez. Hinrichs
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht – geltend gemacht worden.
Hatten, den L. S. gez. Hinrichs
Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung gegenüber der Gemeinde nicht – geltend gemacht worden.
Hatten, den L. S. gez. Hinrichs
Bürgermeister

Planunterlage
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.
Oldenburg, den Geschäftszeichen: L 4 – 291 / 2000
..... Katasteramt Oldenburg
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1: 1000
Gemarkung: Hatten Flur: 5

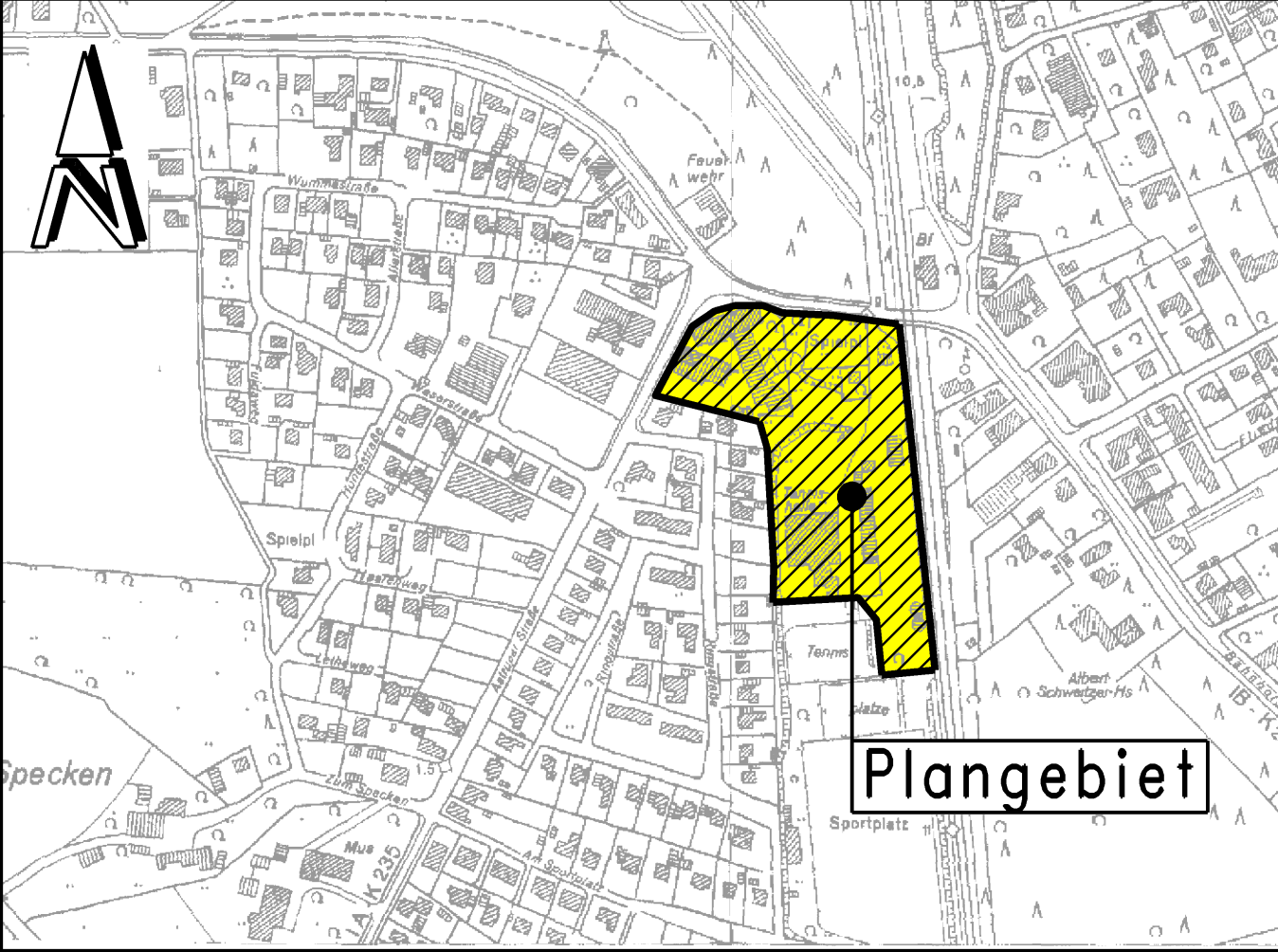
Erlaubnisvermerk
Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Verfassungsgesetz- und Katastergesetz vom 27.1985 – Nieders. GVBl. S. 187)

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

	WA	Allgemeine Wohngebiete
	MI	Mischgebiete
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	GFZ	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
	GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
	GR	Grundfläche mit Flächenangabe
	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
		maximale Traufhöhe als Höchstmaß
		maximale Firsthöhe als Höchstmaß
		maximale Gebäudehöhe als Höchstmaß
		Offene Bauweise
		Abweichende Bauweise
		Baugrenze
		Flächen für Sport- und Spielanlagen
		Hier: – Tennishalle –
		Straßenverkehrsflächen
		Straßenbegrenzungslinie
		Flächen für Versorgungsanlagen
		Hier: Elektrizität (Trafostation)
		Hauptversorgungsleitungen (unterirdisch)
		Hier: Wasserversorgungsleitungen / 20 KV–Stromkabel
		Private Grünfläche
		Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
		zu erhaltener, eingemessener Einzelbaum
		Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
		⊙ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger sowie der Versorgungsträger und der Gemeinde
		⊙ Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger (EWE)
		Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
		Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche (LPB)

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Hatten
Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 47
" Sandkrug - Ladestraße "

Mit örtlichen Bauvorschriften