1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

(§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Zahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus höchstens 2 Wohnungen zulässig und je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.3 Mindestgrundstücksgröße

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke für ein Einzelhaus 600 m² und für ein Doppelhaus für beide Grundstücke zusammen 700 m².
In Ausnahmefällen darf die Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke für Einzelhäuser um bis zu 10 % unterschritten werden.

1.4 Maximale Firsthöhe (FH)

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe von 9,00 m ist die Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf max. 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.
Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen und offene Garagen (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.6 Verkehrslärmschutz

Der südliche Teil des Plangebietes ist durch den Verkehrslärm der Sandhatter Straße (L 871) belastet.
In den in der Planzeichnung generalisiert dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) sind mindestens folgende resultierende Schalldämm-Maße R'w,res erforderlich:

im Lärmpegelbereich IV (LPB IV) an straßenzugewandten Fassaden
R'w,res = 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
R'w,res = 35 dB für Büroräume und ähnliches

im Lärmpegelbereich IV (LPB IV) an seitlichen Fassaden und im Lärmpegelbereich III (LPB III) an straßenzugewandten Fassaden
R'w,res = 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
R'w,res = 30 dB für Büroräume und ähnliches

Für öffenbare Fenster von empfindlichen Wohnräumen (Schlafräumen und ggf. Kinderzimmern) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z. B. über schallgedämmte Lüftungssysteme oder eine Belüftung über eine lärmabgewandte Fassadenseite sichergestellt sein.
Schützenswerte Terrassen, Freisitze, Loggien oder Balkone sind im Lärmpegelbereich IV nur an einer der Sandhatter Straße abgewandten Gebäudeseite, d.h. im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude, zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Lärmschutzmaßnahme (z.B. Wand, Nebengebäude) geschützt sind.

Allgemeine Regelung
Bei einer Unterschreitung der oben festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gem. DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.
Für die übrigen Bereiche ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" zu beachten.

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

1.7.1 Flächen zum Erhalten von Sträuchern (Buchenhecke)

Die am nördlichen Rand des Plangebietes innerhalb der Flächen zum Erhalten von Sträuchern vorhandene Buchenhecke ist mit Gehölzen der gleichen Art bis zum Stammfuß der festgesetzten Linde zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind entsprechende Neuanpflanzungen mit der gleichen Art vorzunehmen.

1.7.2 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 % zu verwenden. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 m² ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.
Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und –mulden zum Sammeln und Versickern von Regenwasser.

1.7.3 Festgesetzte Einzelbäume

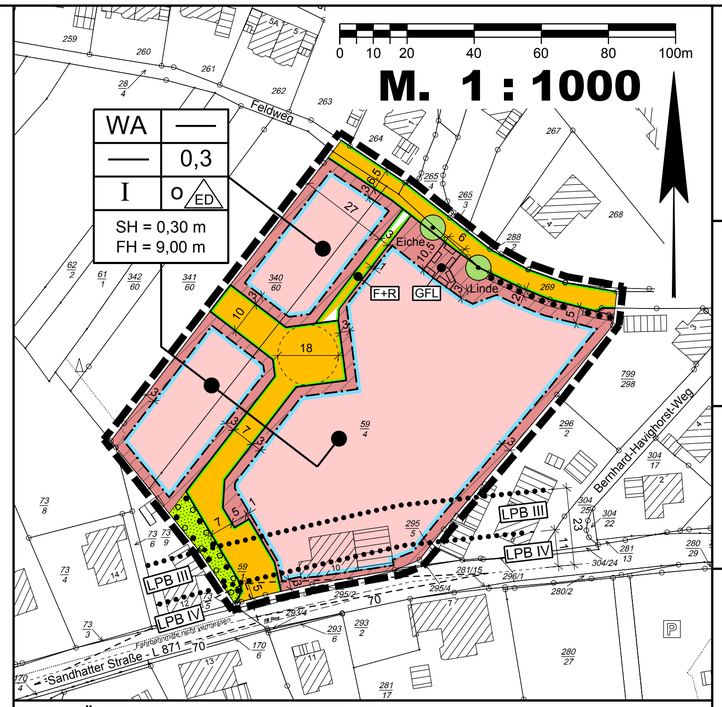
Im Umkreis von mindestens 5 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume ist jede Bodenversiegelung zu vermeiden. Im weiteren Traufbereich der Bäume sind bauliche Anlagen in wasserdurchlässige Form zu erstellen. Im Übrigen sollen die Hinweise zum Baumbestand in Anlage 4 der Begründung und die Vorschriften der RAS-LP 4 und die DIN 18920 Garten- und Landschaftsbau beachtet werden.
Bei natürlichem Abgang, aufgrund einer Befreiung oder bei widerrechtlicher Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzneupflanzung oder eine entsprechende Pflanzung mit einer hochstämmigen Stieleiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica) oder Winterlinde (Tilia cordata) Stammumfang mindestens 14 / 16 cm vorzunehmen.

1.7.4 Pflanzgebot

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangener 700 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum der Pflanzliste (Qualität: Stammumfang mindestens 10 / 12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.
Die Erhaltung vorhandener Laubbäume kann bei dem Pflanzgebot angerechnet werden.

Pflanzliste

Betula pendula (Sandbirke)	Malus sylvestris (Holzapfel)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Malus (Apfel)
Corylus avellana (Haselnuss)	Pyrus (Birne)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	Populus tremula (Zitterpappel)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)	Quercus petraea (Traubeneiche)



2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

2.1 Dachneigung

Die Dachflächen der Hauptdächer sind als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 60° herzustellen.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Wintergärten (mit verglasten Außenwänden), untergeordnete Gebäude- oder Bauteile, wie z.B. Dachauf- oder Anbauten, Vordächer, sowie Garagen und Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von weniger als 50 m².

2.2 Dachmaterial und -farbe

Für die Dacheindeckung der geneigten Hauptdächer sind ausschließlich unglasierte Tonpfannen oder Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun, Braun sowie Anthrazit zu verwenden.
Ausgenommen sind Solaranlagen, Wintergärten und untergeordnete Dachaufbauten sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO.

Als Rahmen für die zulässigen Farbtöne gelten folgende Farbwerte nach dem Farbregister RAL 840 HR, Zwischentöne sind zulässig:
2001, 3000-3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 2031, 7004, 7010-7012, 7015, 7016, 7021-7024, 7026, 7030, 7036, 7037, 7040, 7042, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9017.

2.3 Einfriedung

Die Baugrundstücke sind zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit geschnittenen Laubgehölzhecken einzufrieden. Zufahrten zu Stellplätzen und Zugänge zu Hauseingängen sind hiervon ausgenommen. Die Hecken sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, gewöhnliche Heckenkirsche, Johannisbeere) auszuführen. Standortfremde Nadelgehölze sind nicht zulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,0 m sind ausnahmsweise und nur in Verbindung mit lebenden Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig.

2.4 Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

3 Hinweise

3.1 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansamm- lungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzen- trationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde 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.

3.2 Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3.3 Sichtdreiecke



Die gem. RASt 06 dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen und kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge und nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

3.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Sandkrug in der Zone III B. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

3.5 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählen in diesem Fall zum Beispiel:

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - November 1989
RASt 06 Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006
RAS-LP 4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen
DIN 18920 Garten- und Landschaftsbau
ZTV-Baumpflege - Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege, 2006

können bei der Gemeinde Hatten (Hauptstraße 21, 26209 Hatten) eingesehen werden.

3.6 Artenschutz

Eine Beseitigung von Gehölzen oder die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen von Bodenbrütern unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hatten diesen Bebauungsplan Nr. 64 "Sandhatter Straße / Feldweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 13.10.2015 L.S. gez. Christian Pundt
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 20.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Sandhatter Straße / Feldweg" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 05.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hatten, den 13.10.2015 L.S. gez. Christian Pundt
Bürgermeister

Erarbeiten des Planentwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH

Eschenplatz 2 , 26129 Oldenburg , Tel.: 0441 - 59 36 55

Oldenburg, den 12.10.2015 gez. Gieselmann

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 23.07.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.08.2015 bis 17.09.2015 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hatten, den 13.10.2015 L.S. gez. Christian Pundt
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hatten, den .....
.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.10.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 13.10.2015 L.S. gez. Christian Pundt
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 64 "Sandhatter Straße / Feldweg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.10.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 64 ist damit am 23.10.2015 rechtswirksam geworden.

Hatten, den 26.10.2015 L.S. gez. Christian Pundt
Bürgermeister

Verletzungen von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Hatten, den .....
.....
Bürgermeister

Planunterlage

L4-98/2015

LGLN

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2015 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde: **Hatten**
Gemarkung: **Hatten**
Flur: **24 u.a.**

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach **(Stand vom August 2015)**.
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.

Wildeshausen, den 23.10.2015

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) RD Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Wildeshausen

(L.S.) L.S.

gez. Müller

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

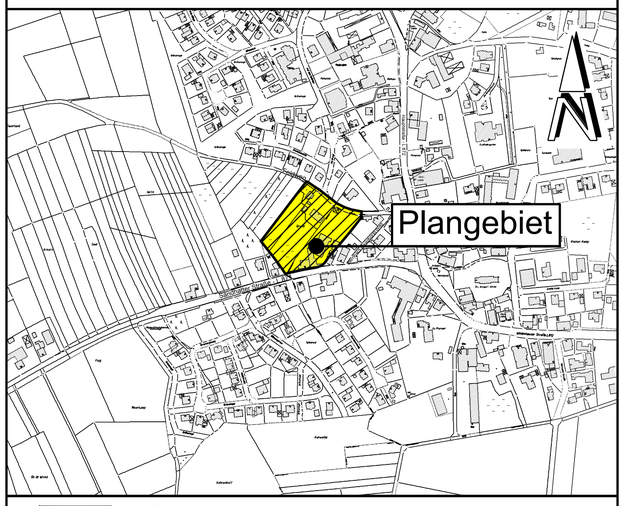
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

	WA	Allgemeines Wohngebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,3	GRZ	Grundflächenzahl
I	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
SH=0,30m	SH	Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
FH=9,00m	FH	Firsthöhe als Höchstmaß
o		Offene Bauweise
	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	F+R	Fuß- und Radweg
		Öffentliche Grünflächen
		zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
		Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belastende Flächen
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	LPB III	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III, LPB IV)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Sockelhöhe maximale Traufhöhe	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Hatten
Landkreis Oldenburg

Hauptstraße 21, 26209 Hatten

Bebauungsplan Nr. 64 " Sandhatter Straße / Feldweg "

Mit örtlichen Bauvorschriften
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

BP064.DWG BW