

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Hatten diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 "Schulweg/Borchersweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 27.09.2016  
L.S.  
gez. Dr. Pundt  
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 09.12.2015 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hatten, den 27.09.2016  
gez. Dr. Pundt  
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 25.05.2016 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 20.06.2016 bis 20.07.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hatten, den 27.09.2016  
gez. Dr. Pundt  
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 27.09.2016  
gez. Dr. Pundt  
(Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.01.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 06.01.2017 rechtsverbindlich geworden.  
Hatten, den 09.01.2017  
gez. Dr. Pundt  
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hatten, den  
(Bürgermeister)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1: 1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015



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 28.10.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.<sup>1)</sup> Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.<sup>2)</sup>

Oldenburg, den 15.02.2017

Vermessungsbüro Wegner  
Öffentlicher bestellter Vermessungsingenieur

gez. H. Wegner  
L.S.  
Az. 15 – 451 - 001

Unterschrift

- 1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.  
2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser

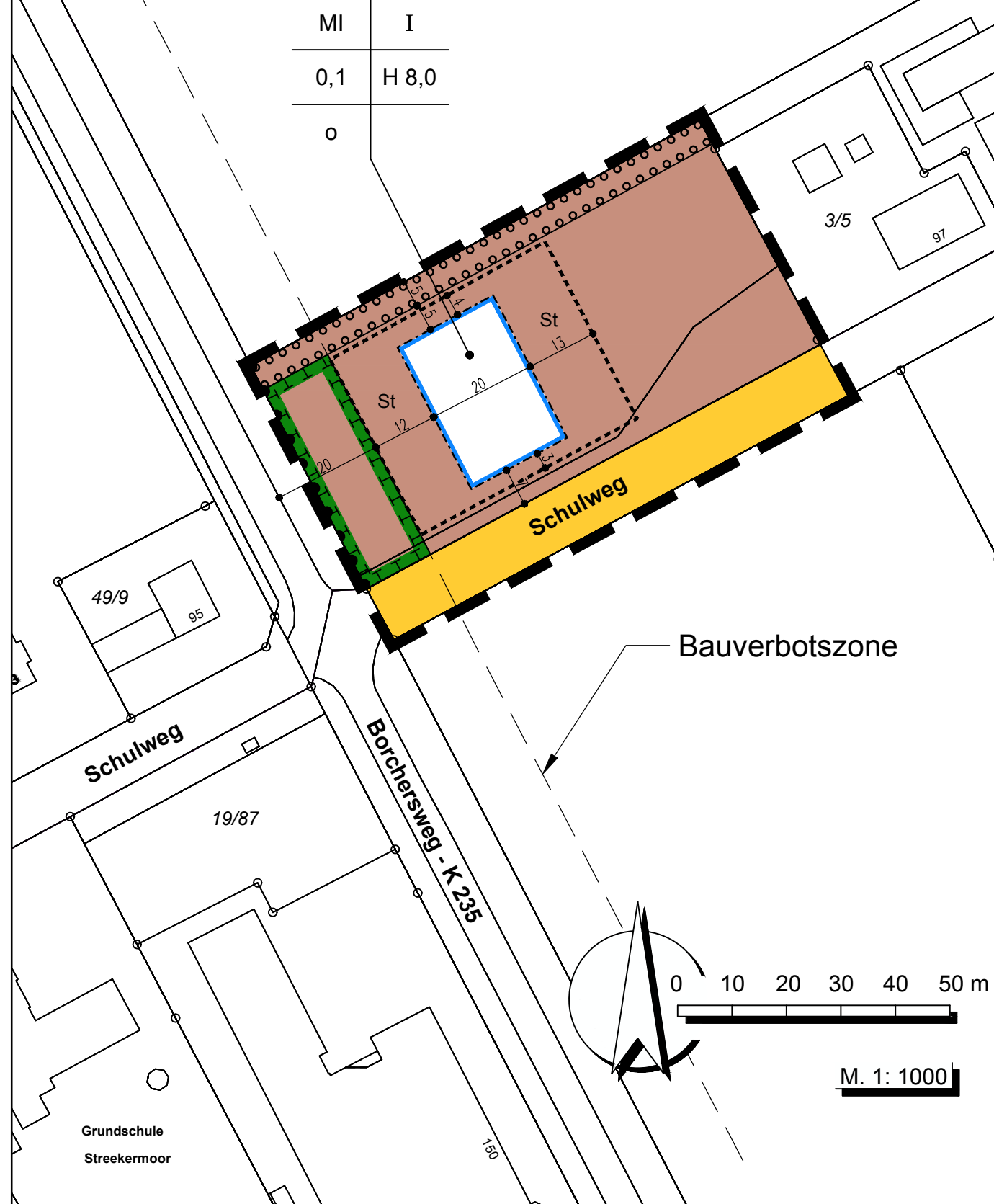
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh  
Ehnenstraße 126  
26121 Oldenburg  
Tel.: 0441/97201-0  
Fax: 0441/97201-99  
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de  
Oldenburg, den 27.09.2016  
gez. H. Meyer  
(Dipl.-Ing. Hans Meyer)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift des Vorhabenbezogenen Bebauungsplaner Nr. 6 „Schulweg/Borchersweg“ übereinstimmt.

Hatten, den  
Im Auftrag:

Bebauungsplan



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,1 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
H 8,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise  
Baugrenze  
nicht überbaubare Grundstücksfläche  
überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die 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  
Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

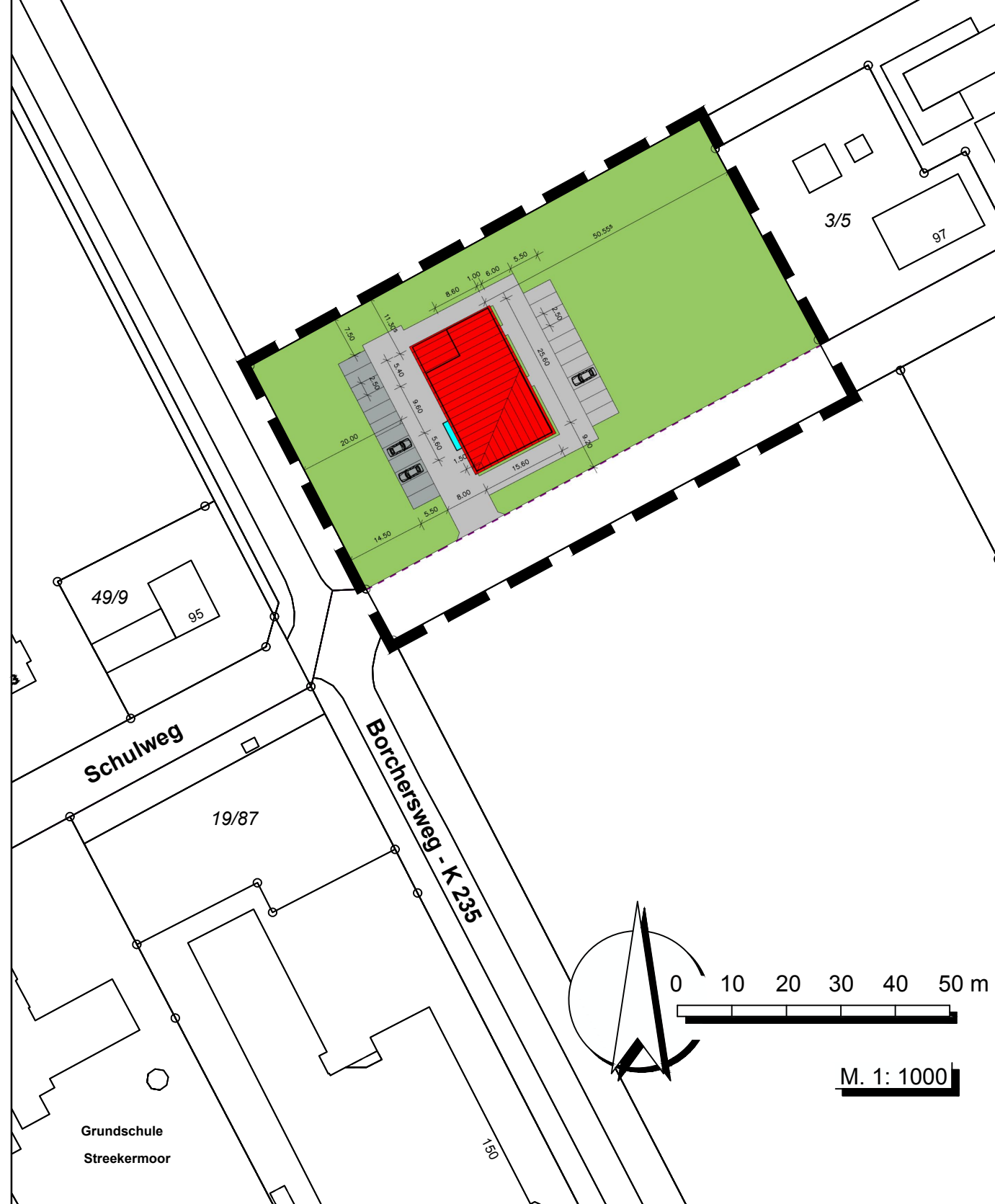
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

Vorhaben- und Erschließungsplan



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. (§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)
- (2) Andere als im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag genannte Nutzungen sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert ist. Änderungen des Durchführungsvertrages sind nur im Rahmen der Festsetzungen zum Mischgebiet im Bebauungsplan zulässig.
- (3) Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans werden gem. § 12 BauGB als verbindlich festgesetzt:
- die Lage und die Umgrenzung des Geschäftsgebäudes mit Werkstatt und
  - die Lage der Zu- und Abfahrten sowie der Stellplätze.

2 Nutzungsbeschränkungen in dem Mischgebiet

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und
- sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI sind § 1 Abs. 9 BauNVO zentrenrelevante Sortimente mit Ausnahme von Elektroartikeln sowie Computer und Zubehör, Telekommunikation nicht zulässig.

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

3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb des Mischgebietes sind Garagen sowie offene und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen nicht zulässig.

4 Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 überschritten werden.

5 Höhe baulicher Anlagen

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße im Bereich der festgesetzten Grundstückszufahrt.

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches, Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 18 BauNVO)

6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind standortheimische Laubgehölze 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), Hartnagel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss.* Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 m² 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 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

7 Anpflanzungen

Innerhalb des Mischgebietes sind außerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zehn standortheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: *Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Vogelkirsche, Schwarzerle.* Der Stammumfang muss mindestens 16 bis 18 cm betragen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch die Baumaßnahmen ausgelöst werden, durchzuführen.

Die Fläche ist als extensive Rasenfläche anzulegen. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig. Die Fläche ist maximal zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

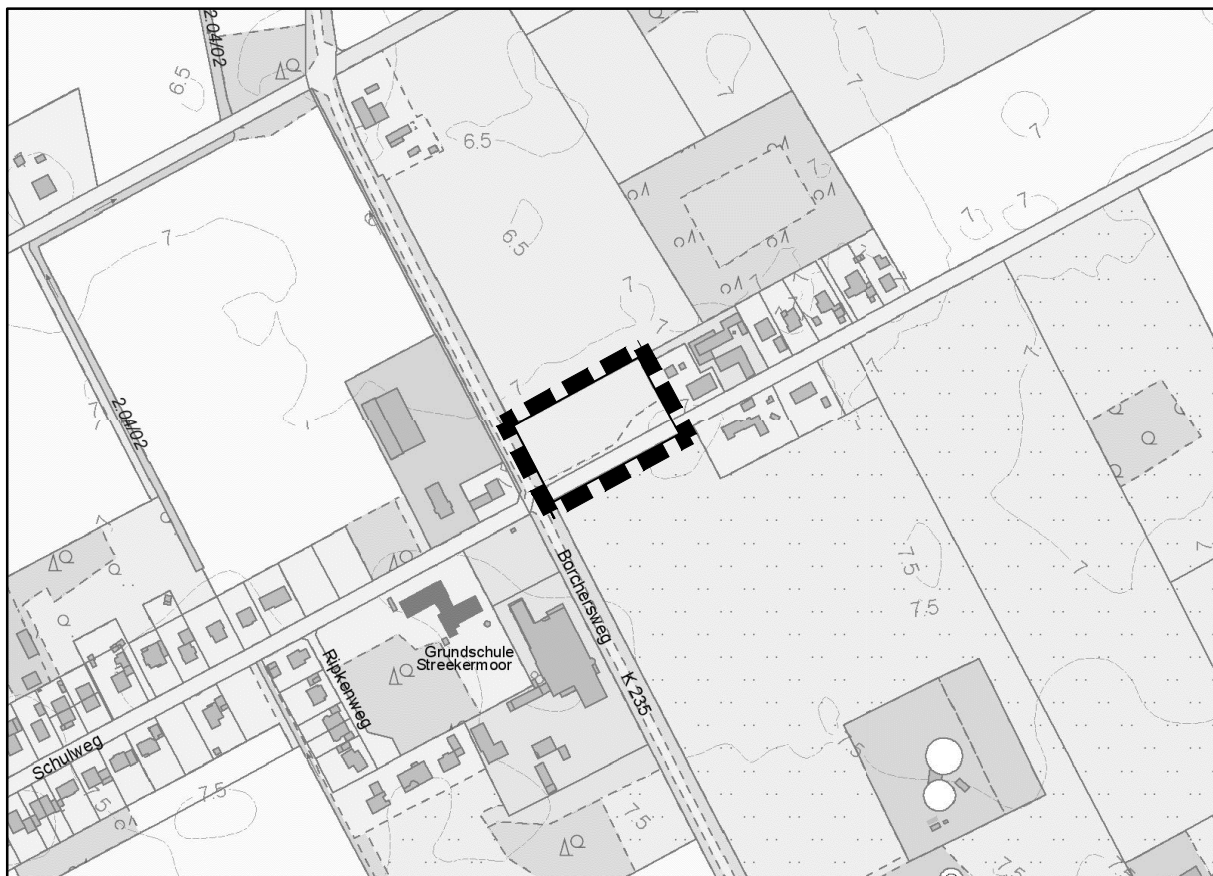
HINWEISE

- (1) Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, zugrunde.
- (2) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135))
- (3) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- (4) Sollten bei Erdarbeiten, Munition oder Munitionsreste oder Landkampfmittel gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, die Gemeindeverwaltung Hatten oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover zu benachrichtigen.
- (5) Von der Kreisstraße 235 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Gemeinde Hatten

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6

"Schulweg/Borchersweg"



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99  
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

Bearbeitungsstand: ABSCHRIFT