1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 2017)

1.1 Höhe baulicher Anlagen

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der Sandkruger Straße (Kreisstraße 314) an dem in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (HB).

Die genaue Lage des Höhenbezugspunktes (HB) ist durch die folgenden ETRS89 UTM Zone N32 Koordinaten bestimmt:

Ostwert: 32455474,22 Nordwert: 5875486,06

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 4,5 m und die höchstzulässige Firsthöhe (FH) 9,0 m über dem Bezugspunkt.

Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut zu verstehen.

1.2 Zahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der 20m-Bauverbotszone (s. Nachrichtliche Übernahme 4.1) der K 314 sowie im Abstand von bis zu 5 m zum Kreyenweg Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in einem Abstand von 10 m zur nördlichen Plangebietsgrenze sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenversiegelungen jeglicher Art nicht zulässig.

1.4 Verkehrslärmschutz

Der südliche Teil des Plangebietes ist durch den Verkehrslärm der Sandkruger Straße (K 314) belastet. In den Lärmpegelbereichen (LPB) II bis III sind an Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorzusehen.
Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Raumarten	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
(Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A))	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile: erf. $R'_{w,res}$ in dB	
LPB II (56-60)	30	30
LPB III (61-65)	35	30

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Tabelle 8; Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßen der Außenbauteile.

Auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten kann ein um 5 dB(A) verminderter Außenlärmpegel angenommen werden.

Für die besonders schutzbedürftigen Wohnräume, das sind Schlaf- und Kinderzimmer, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand sichergestellt sein, z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder durch die Anordnung von zu öffnenden Fenstern auf der lärmabgewandten Gebäudeseite.
Damit soll erreicht werden, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Loggien und Balkone, sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind geeignete Abschirmungsmaßnahmen, z.B. Wand oder Nebengebäude, vorzusehen. Damit soll erreicht werden, dass in diesen Bereichen der Orientierungswert der DIN 18005 für den Tagzeitraum von 55 dB(A) eingehalten wird.

Abweichungen von den oben genannten Regelungen sind zulässig, wenn der ausreichende Lärmschutz, z.B. durch Gebäudeabschirmung, im Einzelfall gem. DIN 4109 nachgewiesen werden kann.

1.5 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

In der Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die bereits vorhandenen Bäume zu erhalten und mit Gehölzen der Pflanzliste zu ergänzen. Es sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 % zu verwenden. Als Anfangspflanzung ist, unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bäume, je 1,5 m² ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste

Acer campestre	(Feldahorn)	Prunus avium	(Vogelkirsche)
Betula pendula	(Sandbirke)	Pyrus	(Birne) in Sorten
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Quercus petraea	(Traubeneiche)
Corylus avellana	(Haselnuss)	Quercus robur	(Stieleiche)
Cytisus scoparius	(Ginster)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)	Taxus baccata	(Eibe)
Ligustrum vulgare	(Liguster)	Tilia cordata	(Winterlinde)
Malus sylvestris	(Holzapfel)	Virburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)
Malus	(Apfel) in Sorten		

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 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 bis zu 50% der jeweiligen Dachfläche, wie z.B. Dachauf- oder Anbauten, Vordächer, sowie Garagen und Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von weniger als 60 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 untergeordnete Dachaufbauten bei weniger als 50 % der jeweiligen Dachfläche, Solaranlagen, Wintergärten 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:

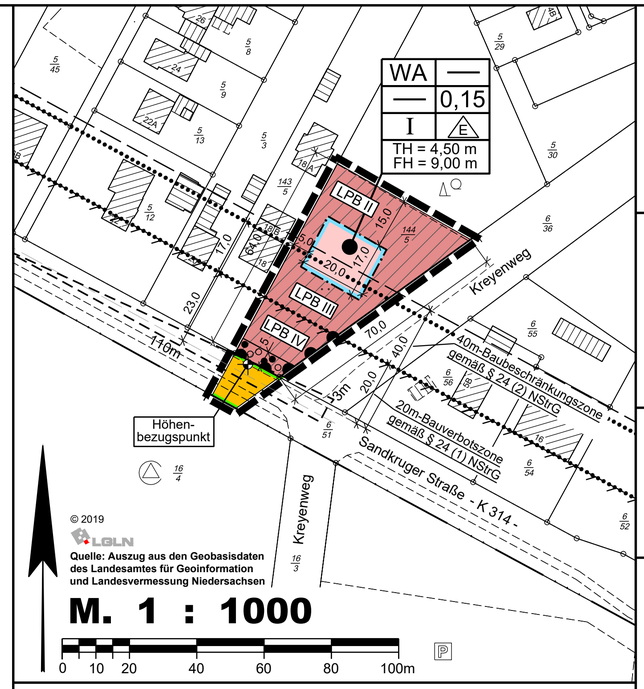
2001, 3000-3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 2031, 7004, 7010-7012, 7015, 7016, 7021-7024, 7026, 7030, 7036, 7037, 7040, 7042, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9017.

2.3 Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf den jeweiligen Grundstücken oberflächig zu versickern.

2.4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.



3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 33.2 "Sandkruger Straße / Kreyenweg" treten in seinem Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 "Sandkruger Straße / Kreyenweg", rechtskräftig seit dem 04.03.1994, außer Kraft.

3.2 Bodenfunde

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 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.

3.3 Altlasten / Kampfmittel

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.

Nach der Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen vom 16.07.2019 kann nicht unterstellt werden, dass im Planungsbereich keine Kampfmittelbelastung vorliegt, da keine kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt wurde.

3.4 Sichtdreiecke

Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

3.5 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter, d.h. nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchgeführt werden. Höhlenbäume sind vor dem Beseitigen auf Besatz zu kontrollieren.
Sollten bei einer Kontrolle besetzte Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt werden, sind die entsprechenden Bäume zunächst zu erhalten.

3.6 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

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

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 20m-Bauverbotszone

20m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

4.2 40m-Baubeschränkungszone

40m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hatten diesen Bebauungsplan Nr. 33.2 "Sandkruger Straße / Kreyenweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 27.09.2019 L.S. gez. Dr. Christian Pundt
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 06.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33.2 "Sandkruger Straße / Kreyenweg", beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 27.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hatten, den 27.09.2019 L.S. gez. Dr. 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 26.09.2019 gez. Gieselmann

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 25.04.2019 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 27.04.2019 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 06.05.2019 bis 07.06.2019 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 27.09.2019 L.S. gez. Dr. 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 26.09.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 27.09.2019 L.S. gez. Dr. Christian Pundt
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 33.2 "Sandkruger Straße / Kreyenweg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.11.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 33.2 ist damit am 15.11.2019 rechtswirksam geworden.

Hatten, den 18.11.2019 L.S. gez. Dr. 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 für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Hatten Flur: 20
Maßstab: 1:1000 Auftrag: L 4 - 37 / 2019

Quelle: **Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,**

© 2019 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach **(Stand vom April 2019)**. 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 28.10.2019

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
RD Oldenburg-Cloppenburg, - Katasteramt Wildeshausen - L.S. Siegel

gez. Müller
(Unterschrift)

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

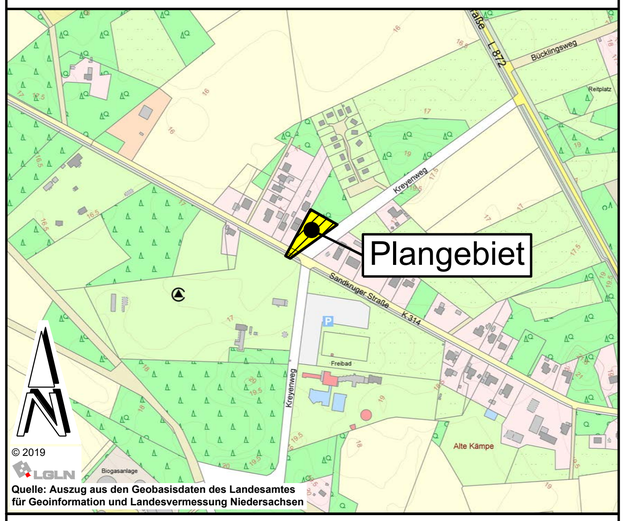
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und Baunutzungsverordnung 2017

WA		Allgemeines Wohngebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,15	GRZ	Grundflächenzahl
I	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
E		Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
TH = 4,5 m	TH	Traufhöhe als Höchstmaß
FH = 9,0 m	FH	Firsthöhe als Höchstmaß
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie
		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
LPB III		Abgrenzung der Lärmpegelbereiche II, III und IV (LPB II, LPB III, LPB IV)
		Höhenbezugspunkt (HB)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe (TH) Firsthöhe (FH)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Hatten
Landkreis Oldenburg

Hauptstraße 21, 26209 Hatten

Bebauungsplan Nr. 33.2

" Sandkruger Straße / Kreyenweg "

Mit örtlichen Bauvorschriften
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

BP33-2.DWG