

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 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hatterwüsting / Voßbergweg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.		
Hatten, den 19.06.2013	L.S.	gez. Elke Szepanski (Bürgermeisterin)
VERFAHRENSVERMERKE		

Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 04.10.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 23.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.		
Hatten, den 19.06.2013	L.S.	gez. Elke Szepanski (Bürgermeisterin)

Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 20.02.2013 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 und der Begründung zugestimmt und hat die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.		
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.21 und die Begründung haben vom 05.03.2013 bis 05.04.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.		
Hatten, den 19.06.2013	L.S.	gez. Elke Szepanski (Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Hatten hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.21 nach Prüfung der Anregungen und Hinweise gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.06.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) nebst Begründung beschlossen.		
Hatten, den 19.06.2013	L.S.	gez. Elke Szepanski (Bürgermeisterin)

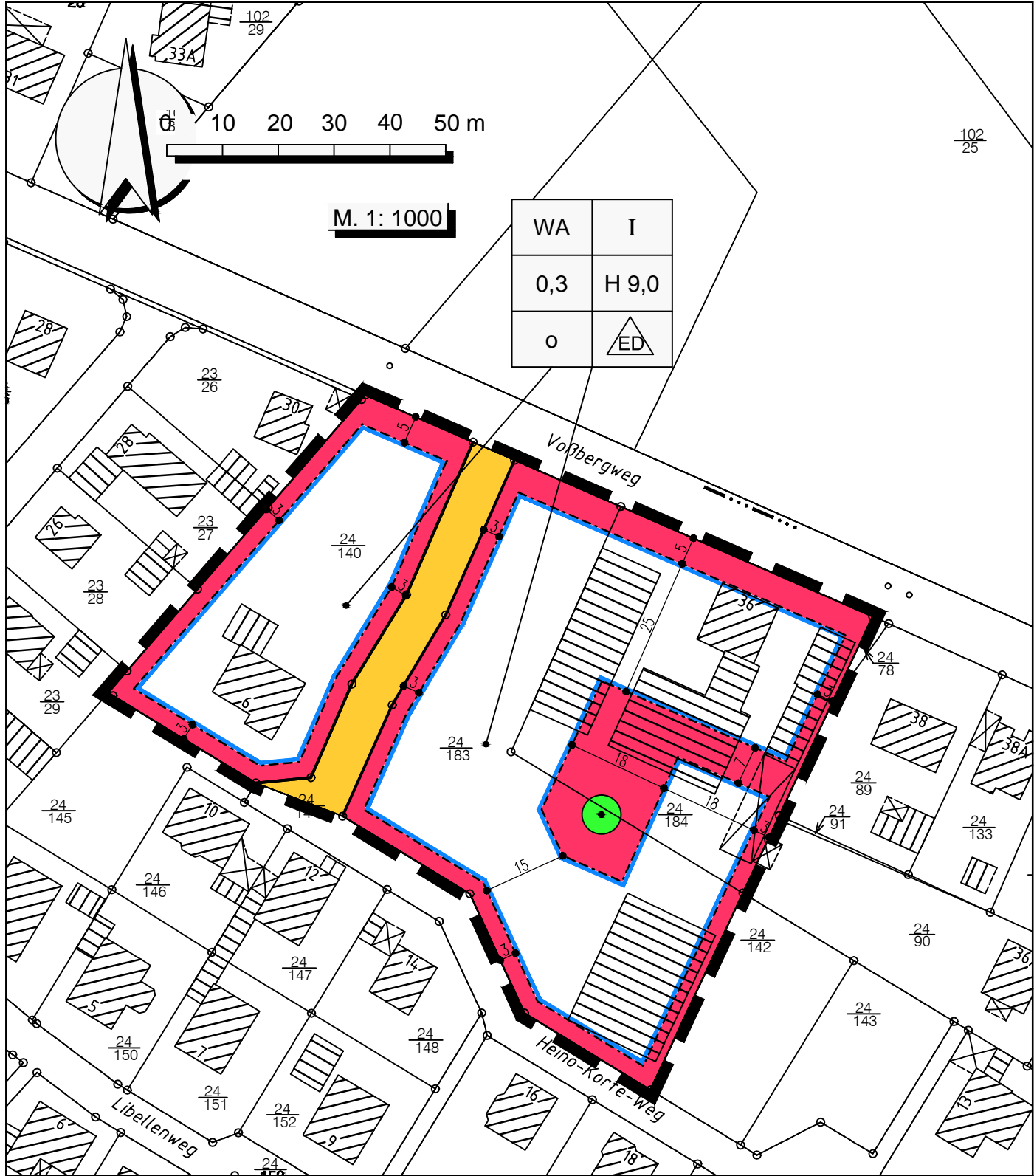
Bekanntmachung Der Bebauungsplan Nr. 21, 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.07.2013 Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden.		
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 ist damit am 12.07.2013 rechtsverbindlich geworden.		
Hatten, den 12.07.2013	L.S.	gez. Elke Szepanski (Bürgermeisterin)

Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans oder Mängel der Abwägung 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 © 2013	
 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 Januar 2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. ¹⁾ Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. ²⁾	
....., den	
Ämtliche Vermessungsstelle	Siegel
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 der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:	
pk plankontor städtebau gmbh Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg Tel.: 0441/97201-0 Fax: 0441/97201-99	Oldenburg, den 19.06.2013 gez. H. Meyer (Dipl.-Ing. Hans Meyer)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hatterwüsting / Voßbergweg“ übereinstimmt.

Hatten, den Im Auftrag:



PLANZEICHENERKLÄRUNG	
Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeine Wohngebiete
Maß der baulichen Nutzung	
0,3	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
H 9,0	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
o	offene Bauweise
ED	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	Erhaltung von Bäumen
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Allgemeines Wohngebiet
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 1 Abs.6 BauNVO alle in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2 Mindestgrundstücksgrößen
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) müssen die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 500 m² einhalten; für Doppelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² für beide Haushälften zusammen. (gem. § 9 (1) 3 BauGB)

3 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind pro Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze. (gem. § 9 (1) 11 BauGB)

5 Gebäudehöhe
Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe H ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 18 BauNVO)

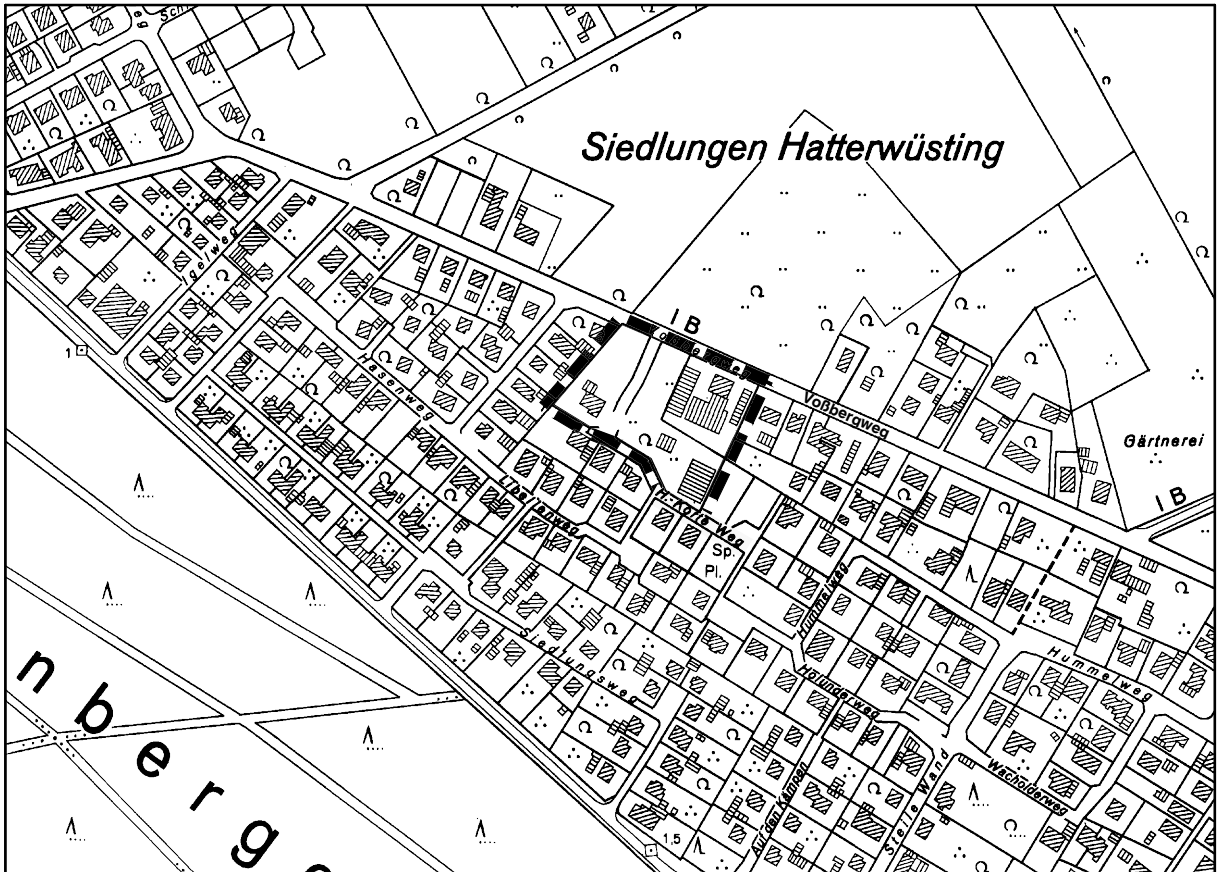
6 Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken
Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum (z.B. Eiche, Buche, Bergahorn, Esche, Vogelbeere, Birke, Faulbaum, Weide, Erle und Linde; Stammumfang 12/14 cm bis 14/16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Statt eines Laubbaumes können alternativ auch zwei Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden. Abgängige Bäume sind unverzüglich an der gleichen Stelle zu ersetzen. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

7 Erhaltung von Einzelbäumen
Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum (Eiche mit einem Stammdurchmesser von über 0,90 m) ist dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen des Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei Abgang ist auf dem Baugrundstück / an derselben Stelle eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

8 Versickerung des Oberflächenwassers
Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Eine mögliche Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers steht dem nicht entgegen. (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

HINWEISE

- (1) Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.
- (2) Diese 1. Änderung hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.21 auf, soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.
- (3) 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.
- (4) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- (5) Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die Entfernung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind zum Schutz der Avifauna nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit zwischen 1. April bis zum 15. Juli vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fallende Altbäume vorher gutachterlich untersucht werden. Zum Schutz potentiell vorhandener Fledermausquartiere ist grundsätzlich ganzjährig bei zu fallenden Altbäumen und vor Maßnahmen an vorhandenen Gebäuden bzw. vor deren Abriss eine gutachterliche Beurteilung erforderlich.



Übersichtsplan (1 : 5000)

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