Bebauungsplan 8a

Gemeinde Hatten

"Kirchhatten / Von - Schreeb - Weg", 6. Änderung

instara

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Hatten diesen Bebauungsplan Nr. 8a "Kirchhatten/Von-Schreeb-Weg", 6. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 02.05.1995

gez. Jünger (Jünger) Bürgermeister — L.S. — gez. Hinrichs (Hinrichs) Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 26.04.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8a, 6. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.10.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hatten, den 02.05.1995

gez. Hinrichs (Hinrichs) Gemeindedirektor — L.S.

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.3.1993). 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 31.5.1995

gez. Blom L.Vd. Verm. Direktor Katasteramt Oldenburg — L.S.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara Vahrer Straße 180, 28309 Bremen Tel.: 0421 - 45 00 33/40049, Fax.: 0421 - 45 46 84

Bremen, den 15.06.1994 / 16.08.1994 / 01.03.1995 L.S. gez. Dr. Hautau (instara)

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 15.02.1995 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine 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 22.02.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.03.1995 bis 07.04.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hatten, den 02.05.1995

gez. Hinrichs (Hinrichs) Gemeindedirektor — L.S.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hatten, den

(Hinrichs) Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Hatten hat nin seiner Sitzung am nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.05.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 02.05.1995

gez. Hinrichs (Hinrichs) Gemeindedirektor — L.S.

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 19.05.1995 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Wildeshausen, den 08.09.1995

Im Auftrage gez. Eilers (Landkreis Oldenburg) — L.S.

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Hatten ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Hatten, den

(Hinrichs) Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 27.10.1995 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 27.10.1995 rechtsverbindlich geworden.

Hatten, den 27.10.1995

gez. Hinrichs (Hinrichs) Gemeindedirektor — L.S.

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

(Hinrichs) Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hatten, den

(Hinrichs) Gemeindedirektor

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Hatten, den

(Hinrichs) Gemeindedirektor

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr. 8a Hatten — 8a

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. **WA-Gebiet**

1.1 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Es sind höchstens zwei Wohnungen pro Einzelhaus oder Doppelhaus - eine Wohnung pro Doppelhaushälfte - zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.3 Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Zahl der Vollgeschosse" kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB um plus ein Vollgeschoß zulassen, wenn es sich um Dachgeschosse handelt, die im Sinne von § 2 Abs. 4 NBauO als Vollgeschoß gelten und die Grund- und Geschoßflächenzahl eingehalten wird.

2. **Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

2.1 Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand sowie der heckenähnliche Gehölzbestand ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten.

2.2 Im Umkreis von 3,50 m um die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind Erdarbeiten, Versiegelungen sowie sonstige Beeinträchtigungen des Wurzelraumes nicht zulässig.

2.3 Bei Entfernung oder natürlichem Abgang eines als zu erhalten festgesetzten Baumes bzw. Gehölzes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine entsprechende Neuanpflanzung mit einem standortgerechten und landschaftstypischen Laubbaum bzw. Gehölz vorzunehmen.

3. **Sichtfelder**

Bauliche Anlagen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m, gemessen über Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, zulässig.

4. **Grundstückszu- und -ausfahrten**

Notwendig werdende Zu- und bzw. Ausfahrten im Bereich der heckenähnlichen Gehölzbestände sind ausnahmsweise bis zu einer jeweiligen Breite von maximal 3,0 m pro Grundstück zulässig.

Nachrichtliche Hinweise

1. Die gekennzeichneten Sichtfelder sind oberhalb 0,8 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindender Nutzung freizuhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 NStrG).

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

Übersichtsplan M 1:5000

Planunterlage: VP 12/1993 Maßstab 1:1000
Angefertigt nach den Liegenschaftskarten des
Katasteramtes Oldenburg
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 10.9.1993

Planzeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung v. 1990

Herstellung | Planzeichen | anwendbar

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

- Mischgebiete — MI
- Kerngebiete — MK
- Gewerbliche Baugebiete — GE
- Gewerbegebiete — GE
- Industriegebiete — GI
- Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Geschoßflächenzahl/GFZ — z. B. II
- Grundflächenzahl/GRZ — z. B. 0,4
- Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß — z. B. II
- Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- u. Höchstmaß — z. B. II - III
- Zahl der Vollgeschosse, zwingend — z. B. II

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ED
- Geschlossene Bauweise
- Abweichende Bauweise (weiter textliche Festsetzungen)
- Baulinie
- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

Kennzeichnung

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung (R. Rathaus, P. Polizei) — 1
- Schule — 2
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen — 3
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (K. Krankenhaus) — 4
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (J. Jugendheim/ege, K. Kindergarten, A. Altenheim) — 5
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (T. Theater) — 6
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (H. Hallenbad, Tu. Sporthalle) — 7
- Post — P
- Schutzbauwerke — 8
- Feuerwehr — F
- Flächen für Sport- und Spielanlagen — 9
- Sportanlagen — S
- Spielanlagen — SP

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen — Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — V
- Verkehrsberuhigter Bereich — 1
- Öffentliche Parkfläche — P
- Fußgängerbereich
- Bahnhof — B
- Luftverkehr — LH
- Einfahrten — E
- Einfahrtsbereiche
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (weiter textliche Festsetzungen)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 4 BauGB)

- Fläche
- Elektrizität — E
- Gas — G
- Fernwärme — FW
- Wasser — W
- Abwasser — A
- Abfall — AB
- Ablagerung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch
- unterirdisch
- W: Wasser, A: Abwasser, E: Elektrizität, G: Gas

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Parkanlagen
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Friedhof
- Zweckbestimmung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen (H. Hafen, T. Teich, S. See)
- Begrenzung der Flächen für den Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (R. Regenwasserrückhaltebecken, Ü. Überschwemmungsgebiet)
- Umgrenzung der Flächen mit wassergerechter Festsetzungen (SW: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, OW: Schutzgebiet für Oberflächengewässer)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßgaben und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)
- Anzupflanzende Sträucher (siehe textliche Festsetzungen)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)
- zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)
- zu erhaltende Sträucher (siehe textliche Festsetzungen)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (N - Naturschutzgebiet, L - Landschaftsschutzgebiet, D - Naturdenkmal)

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (S Stellplätze, Ga Gemeinschaftsstellplätze, Ge Garagen, GGa Gemeinschaftsgaragen, Sp Spielplätze)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts (siehe textliche Festsetzungen)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Sicht-, Fahr- und Lichtraumprofilen zu belastende Flächen
- Zugunsten der Anlieger zu Versorgungszwecken
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / Art von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Flurstücksgrenze

Gebäude

Flurstücksnummer

Höhenpunkt

Böschung

Graben

Hecke

Baum

Mast

Bushaltestelle

Straßenlaterne

Verkehrsschild

Hydrant

Gasdruckregelstation

Trafostation

Fernmeldekabel

Gasleitung

Wasserleitung

Kanal

Elektrokabel

Fernwärmeleitung

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flur 22

Osterkamp

Spielplatz

Turnhalle

Parkplatz

Schule

Schulstraße

Baumweg

Unter den Eichen

Heinrich-Kuhlweg

Von-Schreeb-Weg

Kirchhatten

Kirchhof

Marktplatz

Alte Dorfstraße

Kleiner Kamp

Großer Kamp

Esche

Walnuß

Gehweg

Radweg

Peter-Suhrkamp-Weg

Wildeshauser Straße L 872

Dingsteder Straße

Rührup Straße

Graben

WA I o 0,3 0,6

Bauweise: o = offene Bauweise

Zahl der Vollgeschosse: I = eingeschossig

Grundflächenzahl: 0,3

Geschoßflächenzahl: 0,6