

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hatten diesen Bebauungsplan Nr. 63 "Fasanenweg / Hatter Landstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 17.12.2015 L.S. gez. Dr. Pundt (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 17.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hatten, den 17.12.2015 L.S. gez. Dr. Pundt (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 23.07.2015 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 63 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 63 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 17.08.2015 bis 17.09.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Hatten, den 17.12.2015 L.S. gez. Dr. Pundt (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan Nr. 63 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 17.12.2015 L.S. gez. Dr. Pundt (Bürgermeister)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 63 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.07.2016 im Amtsblatt f. d. Landkreis Oldenburg ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 01.07.2016 rechtsverbindlich geworden.

Hatten, den 04.07.2016 L.S. gez. Dr. Pundt (Bürgermeister)


Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 63 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 Oldenburg-Cluppenburg

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

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⁾

Wildeshausen, den 02.05.2016 L.S.
Ämtliche Vermessungsstelle
gez. Müller
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 Bebauungsplans Nr. 63 wurde ausgearbeitet von:
pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 17.12.2015
Ehnenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
E-Mail: info@plankontor-staedtebau.de
H. Meyer
(Dipl.-Ing. Hans Meyer)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift des Bebauungsplans Nr. 63 „Fasanenweg / Hatter Landstraße“ übereinstimmt.

Hatten, den Im Auftrag:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
H 10 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
△ offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
a abweichende Bauweise

Baugrenze
nicht überbaubare Fläche
überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
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

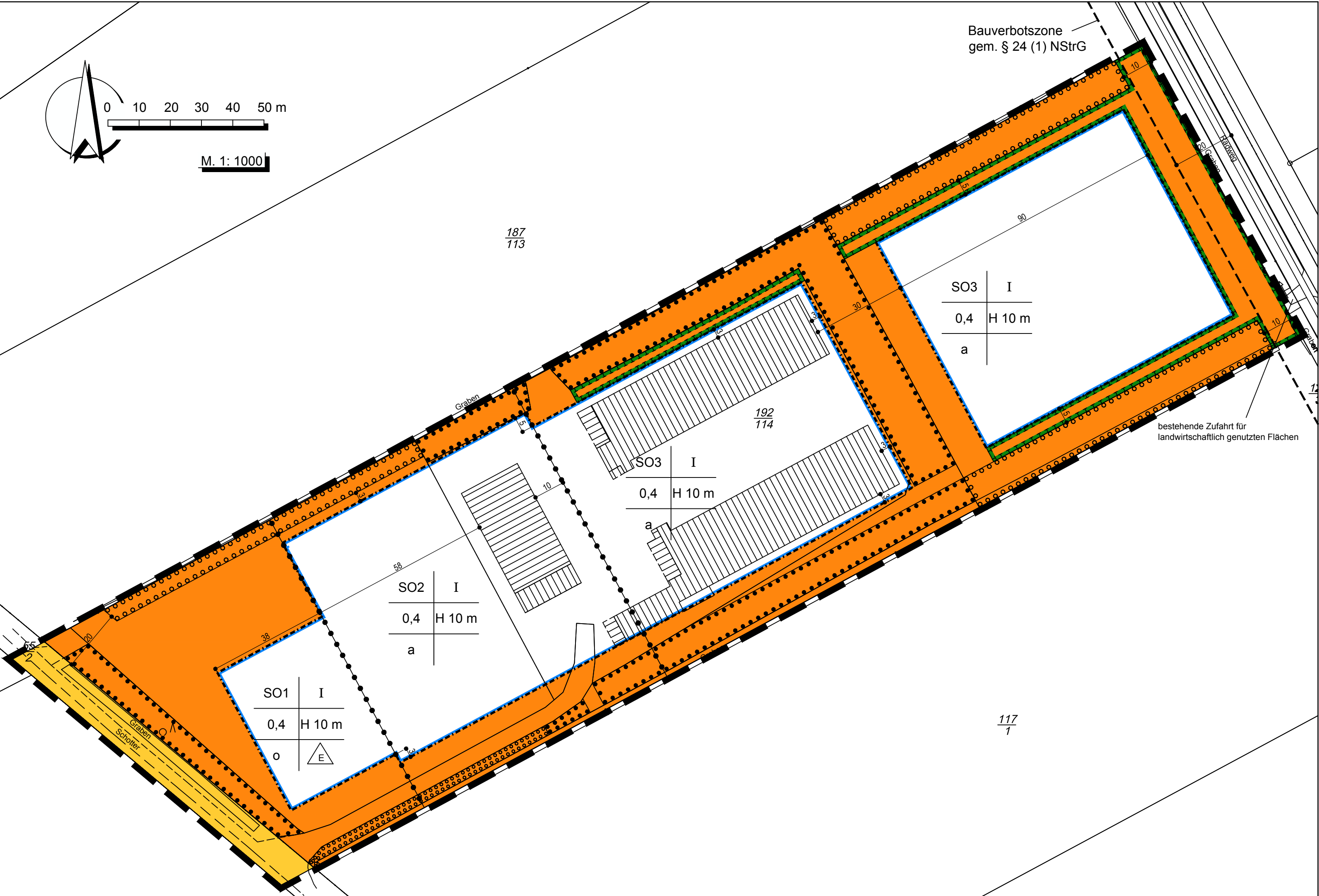
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Sondergebiet „Hofstelle und Tierhaltungsanlagen“

(1) Das Sondergebiet „Hofstelle und Tierhaltungsanlagen“ dient gem. § 11 BauNVO der Unterbringung von landwirtschaftlichen Betrieben und Tierhaltungsanlagen.

- (2) Zulässig sind:
- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe,
 - Stallanlagen für die gewerbliche Tierhaltung mit allen zugehörigen Einrichtungen und Anlagen, einschließlich der baulichen Anlagen zur Tierhaltung, die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sowie
 - die zugehörigen Wohngebäude und Wohnungen.

(3) Dabei sind einzelne der gem. Abs. 2 innerhalb des Sondergebietes zulässigen baulichen Anlagen nur in Teilbereichen des Sondergebietes zulässig. Das Sondergebiet wird daher wie folgt gegliedert:

- Wohngebäude bzw. Wohnungen sind ausschließlich innerhalb des Sondergebietes SO 1 zulässig.
- Tierhaltungsanlagen sind ausschließlich innerhalb des Sondergebietes SO 3 zulässig.

2 Beschränkung der zulässigen Grundfläche von Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen

Innerhalb des Sondergebietes SO 1 darf die maximal zulässige Grundfläche (GR) der Wohngebäude bzw. sonstiger Gebäude mit Wohnungen in der Summe 200 m² nicht überschreiten. (gem. § 16 (5) BauNVO)

3 Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25 % überschritten werden. Soweit wasserdurchlässige Materialien zur Herstellung der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen verwendet werden, kann eine Überschreitung um weitere 25 % ausnahmsweise zugelassen werden.

4 Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die gewachsene Geländeoberfläche im Sinne von § 5 (9) NBauO im Bereich der baulichen Anlage.

Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der Gebäude bzw. baulichen Anlagen. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen und sonstige Einzelanlagen von geringer Grundfläche wie Masten, etc. bleiben unberücksichtigt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 3 m kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn betriebliche Erfordernisse, z.B. für die Errichtung von Siloanlagen, Dachaufbauten u.ä., dafür bestehen und die entsprechenden Anlagen- bzw. Gebäudeteile nicht mehr als 10 % der zulässigen Grundfläche überdecken. (gem. § 18 BauNVO)

5 Abweichende Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der zulässigen Gebäude auch mehr als 50 m betragen darf. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

6 Überbaubare Flächen

Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Filter- oder Lüftungsanlagen ist ausnahmsweise zulässig. (gem. § 23 (3) BauNVO)

7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

8 Erschließung des Sondergebietes „Hofstelle und Tierhaltungsanlagen“

Das Sondergebiet „Hofstelle und Tierhaltungsanlagen“ wird ausschließlich über den Fasanenweg erschlossen.

Die bestehende Zufahrt von der Hatter Landstraße dient dabei ausschließlich als Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen, solange die landwirtschaftliche Nutzung auf diesen Flächen aufrechterhalten bleibt. (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Kompensation von innerhalb des Sondergebietes zulässigen Eingriffen sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) standortheimische Laubgehölze zu pflanzen.

Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Steieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, Hainbuche, Eberesche, Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss und Obstbäume. 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. Die Anpflanzungen sind innerhalb der auf den Baubeginn des jeweiligen Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durchzuführen. (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

10 Anpflanzung von Einzelbäumen

Zur weiteren Kompensation von innerhalb des Sondergebietes zulässigen Eingriffen und zur Eingrünung des Hofstandortes sind 60 Stieleichen (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm) jeweils mit einem Pflanzabstand von 8 m bis 12 m zwischen den Einzelbäumen zum Beispiel als Baumreihen oder Baumgruppen zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind innerhalb der auf den Baubeginn des jeweiligen Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durchzuführen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

11 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorhandenen standortheimischen Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist in dem Bereich eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm (mind. 10 - 12 cm Stammumfang), Heister (mind. 200 - 250 cm Höhe), Obstbaum (Hochstamm, mind. 6 - 8 cm Stammumfang) oder Strauch (mind. zweimal verpflanzt, mind. 60 - 100 cm hoch) zu pflanzen.

Zur Anlage einer zweiten Wegeverbindung zwischen den beiden getrennten überbaubaren Flächen des Sondergebietes SO 3 darf die Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 5 m durchbrochen werden. Ein entsprechender Ausgleich ist dann an anderer Stelle innerhalb des Sondergebietes zu erbringen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

HINWEISE

(1) Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2015, zugrunde.

(2) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 unverzüglich zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

(3) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

(4) Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Im vorliegenden Fall sind folgende Einschränkungen bzw. Maßnahmen 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. März bis zum 30. September vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fallende Altbäume vorher gutachterlich untersucht werden.
- Bei Gehölzbesetzungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 30 cm oder mehr oder solchen, die offensichtlich dauerhaft genutzte Nester, Spalten, Risse oder Höhlen aufweisen, muss ganzjährig zuvor eine Artenschutzprüfung vorgenommen werden.
- Im Falle der Beseitigung von Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) sind Ersatzhöhlen zu stellen, z.B. in Form von qualitativ hochwertigen Vogelnistkästen (Holzbeton-Nistkästen).

(5) Entlang der Hatter Landstraße (L 872) dürfen gem. § 24 (1) NStrG in einem Abstand von 20 m zur nächstgelegenen Fahrbahnkante der L 872 Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfanges.

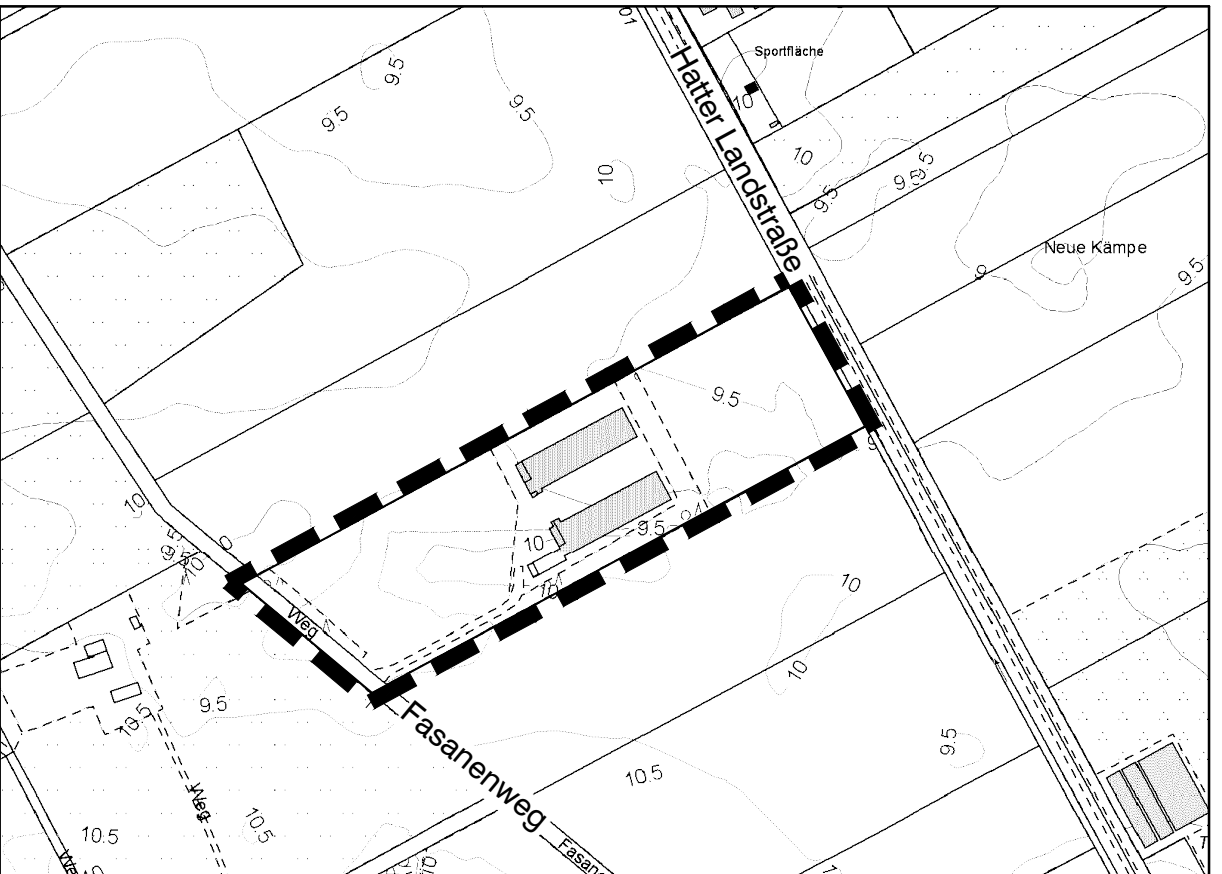
(6) Das Plangebiet ist durch die vom Verkehrsaufkommen auf der L 872 ausgehenden Schallemissionen belastet. Aus dem Plangebiet bestehen keine Ansprüche aufgrund der von der Landesstraße ausgehenden Emissionen.

(7) Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete sind gem. § 15 BauNVO Tierhaltungsanlagen nur in der Art und in dem Umfang zulässig, wie sie die gesetzlichen Immissionschutzanforderungen der umgebenden Wohnbebauung und sonstiger Nutzungen (wie z.B. Waldflächen) erfüllen. Entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung der entsprechenden Grenzwerte zu Geruchs- und Staubemissionen sowie zum Lärmschutz wie Filteranlagen sind im notwendigen Umfang vorzuziehen. Die entsprechenden Prüfungen und Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Gemeinde Hatten

Bebauungsplan Nr. 63

"Fasanenweg / Hatter Landstraße"



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