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.18a, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 29.02.2000

(Siegel) gez. Hinrichs

.....

(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 01.07.97 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18a, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.09.99 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hatten, den 29.02.2000 gez. Hinrichs

.....

(Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Flur 5 Gemarkung Hatten Gemeinde Hatten
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

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

( )

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 29.02.2000

gez. H. Meyer

.....

(Dipl.-Ing. Hans Meyer)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 17.11.99 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.11.99 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 29.11.99 bis 30.12.99 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

gez. Hinrichs

Hatten, den 29.02.2000 .....

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.02.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 29.02.2000 gez. Hinrichs

.....

(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.03.2000 im Amtsblatt f.d. Reg.- Bez. Weser- Ems ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 10.03.2000 rechtsverbindlich geworden.

Hatten, den 10.03.2000 gez.Hinrichs

.....

(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Hatten, den

.....

(Bürgermeister)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttretendes Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hatten, den ... ...

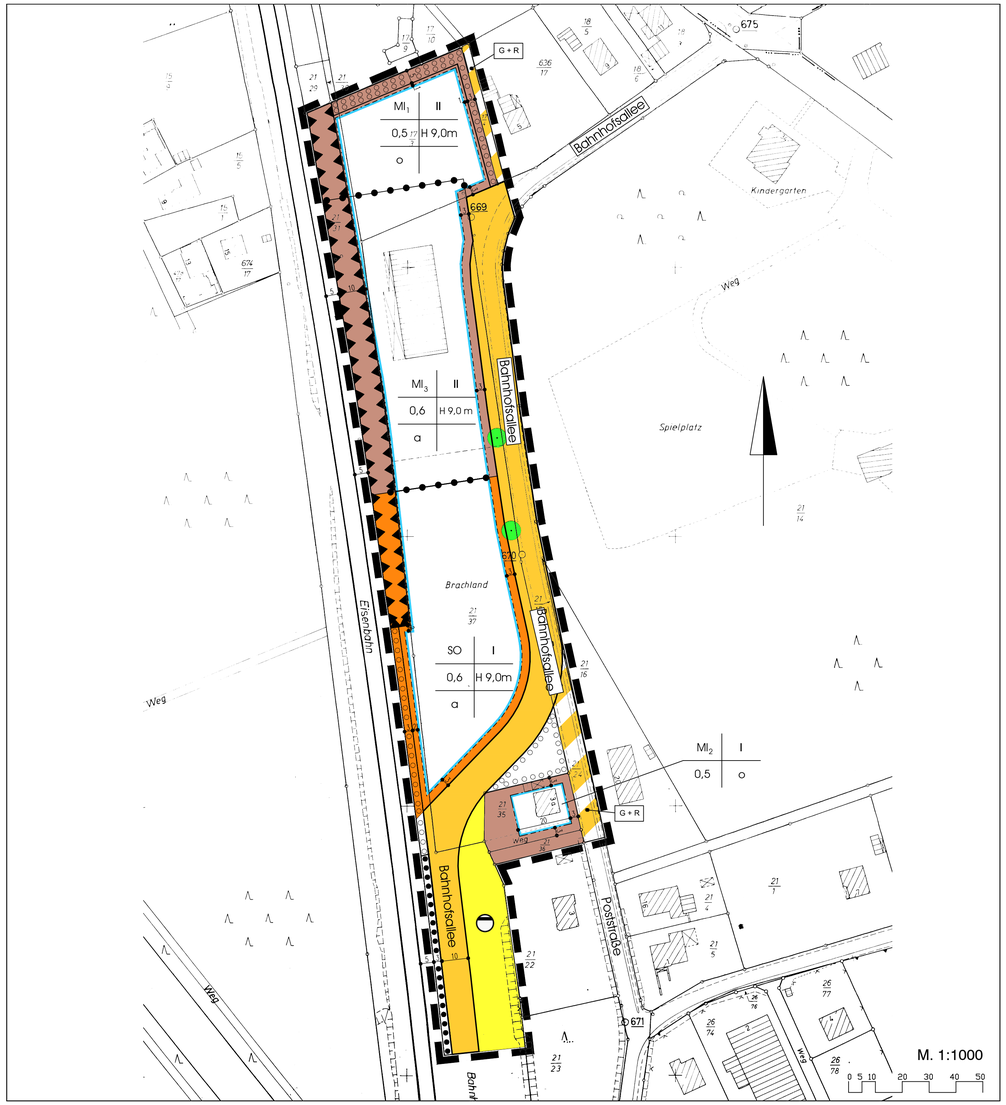
(Bürgermeister)

Ausfertigung

Die Ausfertigung der Planzeichen stimmt mit der Urschrift überein

Hatten, den ... ...

(Bürgermeister)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- MI — Mischgebiete
- SO — Sonstige Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,5 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- H 9,0 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- G + R — Geh- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächen für die Abwasserbeseitigung

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Bäume
- 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

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mischgebiet mit Nutzungsbeschränkung

Innerhalb der Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 sind gemäß § 1 (5) BauNVO Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Im Mischgebiet MI 3 ist darüber hinaus gemäß § 1 (7) BauNVO die Wohnnutzung im Erdgeschoß nicht zulässig. Ausnahmsweise ist die Wohnnutzung, wenn sie in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung steht, auch im Erdgeschoß zulässig.

2. Sondergebiet "Einkaufszentrum"

Im Sondergebiet "Einkaufszentrum" sind nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO sowie Betriebswohnungen im Sinne von § 7 (2) Nr. 6 BauNVO zulässig. Die zulässige Geschoßfläche und das zulässige Sortiment für die Einzelhandelsbetriebe werden wie folgt festgesetzt:

- Lebensmittelmarkt (Vollsortiment) mit Drogeriemarkt. Geschoßfläche max. 1.500 qm.
- Sonstige Läden ohne Lebensmittel als Hauptsortiment. Geschoßfläche jeweils 180 qm.

3. Zulässige Grundflächen

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 30 % überschritten werden. Darüber hinausgehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind möglich, sobald gleichgroße Dachflächen von Gebäuden auf dem Baugrundstück begrünt werden.

4. Gebäudehöhen

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

5. Abweichende Bauweise

Innerhalb des Sondergebietes "Einkaufszentrum" und des Mischgebietes MI 3 gilt die offene Bauweise, wobei abweichend bauliche Anlagen von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

6. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Mischgebiete sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für nicht überdachte Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze.

7. Vorkehrungen zum Lärmschutz an Gebäuden

In den Mischgebieten MI 1 und MI 3 sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, die schienenzugewandten einschließlich der senkrecht zu der Schienenachse stehenden Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in den Obergeschossen von Wohngebäuden in einem Bereich bis zu 21 m von der Gleisachse so auszuführen, daß sie den Anforderungen der DIN 4109 genügen. Dabei dürfen die dem Lärmpegelbereich III zugeordneten Schalldämmaße (vgl. Tabelle 24 der DIN 4109) nicht überschritten werden.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 3 sind weiterhin bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, die der Poststraße zugewandten einschließlich der senkrecht zur Straßenachse stehenden Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in den Wohngebäuden in einem Bereich bis zu 21 m von der Straßenachse so auszuführen, daß sie den Anforderungen der DIN 4109 genügen. Dabei dürfen die dem Lärmpegelbereich III zugeordneten Schalldämmaße (vgl. Tabelle 24 der DIN 4109) nicht überschritten werden.

8. Lärmschutzeinrichtung

Auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine begrünte Lärmschutzeinrichtung mit einer wirksamen Schirmkante von 2,0 m Höhe über Schienenoberkante und maximal 9,0 m Abstand zur Schienenachse zu errichten.

Die nicht für die Lärmschutzeinrichtung benötigten, der Poststraße zugewandten Flächenanteile gelten als nicht überbaubare Flächen gem. § 23 (5) BauNVO und können somit für Nebenanlagen sowie sonstigen nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen genutzt werden. Die textliche Festsetzung Nr. 6 ist in diesem Fall nicht anzuwenden. Eine Kombination von Lärmschutzeinrichtung und vorgenannten baulichen Anlagen ist ebenfalls zulässig.

9. Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen

Bei der Neuanlage von öffentlichen Verkehrsflächen bzw. bei wesentlichen Umbauten sind pro 100 m2 Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Es sind standortheimische Laubbäume, Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm, zu verwenden.

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bei der Bepflanzung der Flächen, für die das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Bei den zu pflanzenden Sträuchern ist 2 x verpflanzte, 100 - 150 cm hohe Ware, bei den zu pflanzenden Bäumen sind Heister, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 125 - 150 cm, zu verwenden.

Ausnahmsweise ist innerhalb des Mischgebietes MI 1 die Anlage von Nebenanlagen und nicht überdachten Stellplätzen auf den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig. Bedingung ist, daß die fortfallenden Anpflanzungen an anderer Stelle auf dem Grundstück erfolgen oder z.B. in Form eines Gründaches angelegt werden.

11. Begrünung und Befestigung von Stellplätzen

Die Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit Laubbäumen zu bepflanzen, wobei als Richtwert ein Baum pro drei Stellplätze anzunehmen ist. Darüber hinaus sind die Flächen mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern einzugrünen. Es sind standortheimische Laubbäume, Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm, zu verwenden.

Die Stellplätze so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist. Dort, wo wassergebundene Decken bzw. Rasengittersteine oder dergleichen nicht in Frage kommen, ist die Verwendung von großporigen und/oder großfugigen Steinbelägen anzustreben. Sollte auch dieses nicht möglich sein, ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Seitenraum der befestigten Flächen oder ggf. auf anderen Flächen auf dem Grundstück sicherzustellen. Die textliche Festsetzung Nr. 14 ist entsprechend anzuwenden.

12. Durchgrünung der Baugebiete

Innerhalb der Mischgebiete und des Sondergebietes "Einkaufszentrum" ist bei Neubauten bzw. bei wesentlichen Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, je angefangener 350 m2 Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum und je 50 m2 ein standortgerechter, einheimischer Strauch zu pflanzen. Es sind standortheimische Laubbäume, 3 x verpflanzt, Hochstämme mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm, zu verwenden. Bei den zu pflanzenden Sträuchern sollte es sich um 2 x verpflanzte, 100 - 150 cm hohe Ware handeln.

13. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten. Der vorhandene Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern darf nur in dem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zulässigen baulichen Nutzung unvermeidlich ist. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

14. Versickerung von Oberflächenwasser

Das innerhalb der Mischgebiete anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Das im Sondergebiet und auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf der Fläche für die Abwasserbeseitigung zur Versickerung zu bringen. Eine mögliche Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers steht dem nicht entgegen.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Diesem Bebauungsplan liegt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a

Der von diesem Bebauungsplan erfaßte Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18a "Poststraße Sandkrug" wird aufgehoben und tritt mit der Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a gemäß § 12 BauGB außer Kraft.

3. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Bahnanlagen

Bei der Errichtung eines Lärmschutzwalles müssen nachstehende Auflagen und Bedingungen erfüllt werden:

Der Lärmschutzwall / die Lärmschutzwand darf nicht auf DB-Gelände verlaufen.
Die Entwässerung des Bahnkörpers über den Bahnseitengraben darf unter keinen Umständen beeinträchtigt werden und muß uneingeschränkt gewährleistet sein.
Am Dammfuß ist bahnseitig ein separater Entwässerungsgraben auf dem Grundstück des Antragstellers vorzusehen, der das anfallende Oberflächenwasser des Lärmschutzwalles aufnimmt und welches über das Grundstück des Antragstellers abgeleitet wird. (Bei reinen Lärmschutzwänden ist dieser separate Entwässerungsgraben nicht zu erstellen.)

Eine Einleitung von Oberflächenwasser/Abwasser auf DB-Gelände ist unzulässig.

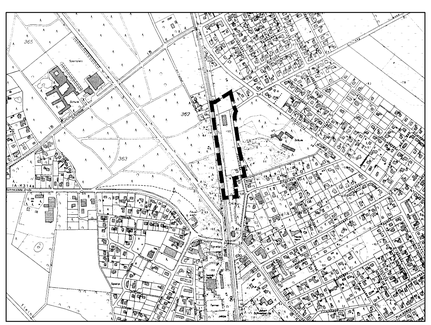
Das Betreten der Bahnanlage ist gemäß der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung nicht statthaft. Ausnahmen werden nur nach örtlicher Einweisung durch die dafür zuständige Stelle der DB AG zugelassen. Auch dürfen Arbeiten auf dem Gelände der DB AG nur in Anwesenheit von Sicherungspersonal, welches bei der DB AG rechtzeitig zu beantragen ist, ausgeführt werden.

Der Einsatz von Baukränen bedarf einer gesonderten Zustimmung und ist mit entsprechenden Planunterlagen schriftlich bei uns zu beantragen. Die DB AG übernimmt keine Haftung für irgendwelche Schäden, die mit den Bauarbeiten in Zusammenhang stehen.

Detailzeichnungen und Schnitte des Lärmschutzwalles / der Lärmschutzwand sind uns im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Gemeinde Hatten

Bebauungsplan Nr. 18 a
2. Änderung



Übersichtsplan : 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99