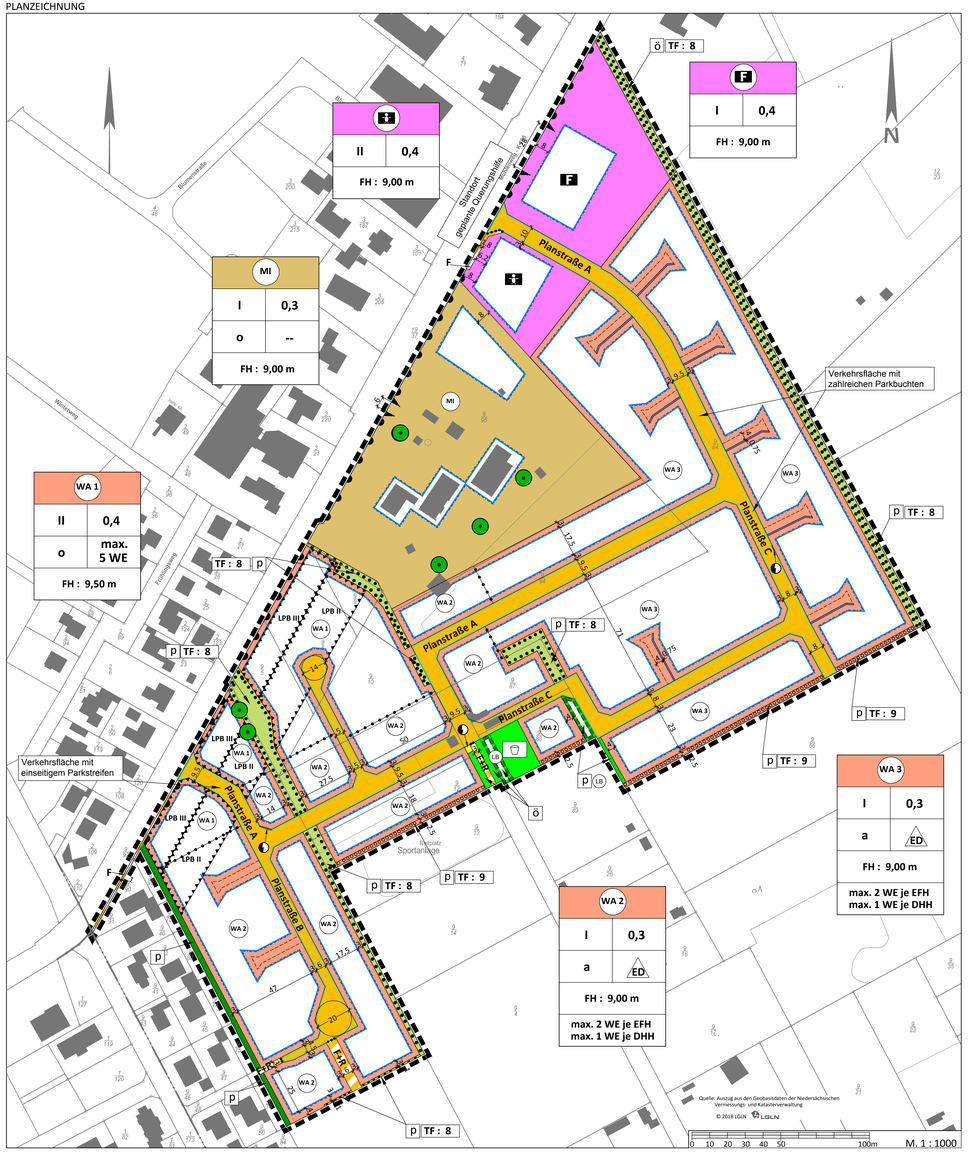
PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG (gemäß PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeine Wohngebiete
- MI – Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 – Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH – Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o – offene Bauweise
- a – abweichende Bauweise
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- F – Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr
- K – Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- FuR – Fuß- und Radweg
- F – Fußweg
- Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Versorgungsfläche Elektrizität

Grünflächen

- Spielplatz
- Ö – Öffentliche Grünfläche
- P – Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Versickerungsmulden)

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

- zu erhaltender Baum
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- LB – Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Geschützter Landschaftsbestandteil
- P / Ö – Private / Öffentliche Fläche

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- LPB – Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (LPB = Lärmpegelbereich)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- TF – Textliche Festsetzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nichtzulässigkeit von Ausnahmen im WA

Gem. § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass im WA-Gebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

2. Nichtzulässigkeit von Nutzungen im MI

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des MI-Gebietes die zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 (teilweise) und 6 bis 8 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

3. Grundstücksgrößen und zulässige Anzahl der Wohneinheiten
gemäß § 9 (1) Nr.3 BauGB und § 9 (1) Nr.7 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 werden Mindestgrundstücksgrößen von 650 qm je Einzelhaus und 850 qm je Doppelhaus festgesetzt. Die Mindestgrundstücksgröße darf ausnahmsweise um maximal 10 % unterschritten werden.

Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 auf 5 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird die zulässige Anzahl auf 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt.

4. Nebenanlagen, Garagen und Bepflanzungen von Grundstücksgrenzen

Im Plangebiet sind Garagen, Carports im Sinne des § 12 (1) BauNVO bzw. Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze unzulässig.
Dies gilt ebenfalls für die Bereiche zwischen den Flächen für Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und der Baugrenze.

5. Abweichende Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der eine maximale Gebäudelänge von 22,0 m zulässig ist. Es ist mit seitlichen Grenzabständen wie in der offenen Bauweise zu bauen.

6. Gebäudehöhe

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt:
Zur Beschränkung der Höhenentwicklung bei geneigten Dächern sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 sowie im Mischgebiet MI und im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr" und „Kindergarten" sind Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 9 m zulässig.
Gem. § 18 Bau NVO wird als unterer Bezugspunkt im gesamten Plangebiet die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraßenmitte festgesetzt. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der privaten Zufahrt, gemessen in der Mitte der Zufahrt im Sinne des § 5 (2) NBauO. Diese Oberkante wird bei der Berechnung der Gebäudehöhe in Bezug zum obersten Punkt der Dachkonstruktion (äußere Dachhaut) des einzelnen Gebäudes gesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteil (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.

7. Versiegelung

Zusätzlich zu der festgesetzten Grundflächenzahl in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 dürfen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO noch 25 % der anrechenbaren Grundstücksfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie die dazugehörigen Zufahrten (§§ 12 und 14 BauNVO) versiegelt werden.

Im Mischgebiet MI ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

8. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind vorhandene Bäume und Sträucher dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen.
In den angrenzenden nicht überbaubaren Bereichen sind Garagen, Carports im Sinne des § 12 (1) BauNVO bzw. Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO unzulässig.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) Nr.25 a BauGB

Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hat eine Bepflanzung mit geeigneten standortgerechten, heimischen Gehölzarten gemäß Pflanzliste zu erfolgen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Vorgaben des Umweltberichtes zu beachten.

10. Pflanzgebot von Einzelbäumen

Pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein klein- bis mittelkroniger, standortgerechter und heimischer Einzelbaum (Laub- oder Obstbaum) mit einem Umfang von mindestens 12 / 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
gemäß § 9 (1) Nr.24 BauGB

Im Geltungsbereich werden Festsetzungen gemäß den Anforderungen an die Lärmpegelbereiche II und III der DIN 4109 getroffen. Grundlage der hier getroffenen Abgrenzungen in der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Berechnungen (vgl. Kapitel 4.1) gemessen in 4,8 m Höhe (1. OG), um einen entsprechenden Schutz der zukünftigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten.
Zusätzlich hierzu sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) auf der von der Straße „Mühleweg" abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder es muss der Nachweis erbracht werden, dass durch massive bauliche Anlagen ein ausreichender Schutz gegenüber Verkehrslärm erreicht wird. Diese Festsetzung gilt für den Lärmpegelbereich III bis zum Erreichen des zulässigen Orientierungswertes für Verkehrslärm (tags/nachts. 55/45 dB(A)) gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau".

Schallschutz von Wohnungen und Aufenthaltsräumen:

Zum Schutz von Büro- und Aufenthaltsräumen (Wohnen, Schlafen, sonstige Aufenthaltsräume) sind bei der Errichtung von Neubauten und bei baulichen Änderungen solcher Räume innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche II, III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" die gesamten Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) des jeweiligen Raumes so auszuführen, dass die folgenden erforderlichen resultierenden Luftschalldämm-Maße (erf. R'w,res) eingehalten werden:

Tabelle: Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res der Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume (falls geplant)
I	bis 55	30	
II	55 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30

Bei zukünftigen Schlafräumen, die sich im festgesetzten Lärmpegelbereich III befinden, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z.B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden. Für Schlafräume im Lärmpegelbereich II gilt diese vorgenannte Festsetzung ebenfalls, sofern die Schlafräume auf der zur Geräuschquellen zugewandten Gebäudeseite errichtet werden.

Schallschutz von Außenwohnbereichen:

Innerhalb des Lärmpegelbereichs III sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen in Bezug auf die Kreisstraße K 235 (Mühleweg) nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahmen kommen die Anordnung solcher Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten, oder, wo dies nicht möglich ist, die Errichtung von verglasten Loggien und Balkonen, von Wintergärten oder von Lärmschutzwänden als Abschirmung von Terrassen in Betracht. Hierbei ist sicherzustellen, dass die schallabschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes - tags bewirken.

12. Versickerung von Oberflächenwasser
gemäß § 9 (1) Nr.14 BauGB

Das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 ist auf den privaten Grundstücken zu versickern. Die festgesetzten Versickerungsmulden sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBauO)

1. Dacheindeckung

Im gesamten Geltungsbereich sind Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 ° zulässig. Im gesamten Plangebiet gilt die Dachneigung nicht für Dachaufbauten sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen, soweit diese eine Grundfläche von 60 qm nicht überschreiten.

2. Einfriedung

Für die Bepflanzung von Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze oder Hecken vorzusehen. Holzzäune sind zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf 0,80 m nicht überschreiten.

HINWEISE

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oldenburg 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 Arbeiten gestattet.

2. Ablagerungen

Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung deuten, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.

3. Erkundungspflicht

Es wird auf die Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

4. Es gilt die BauNVO 1990.

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Hatten diesen Bebauungsplan Nr. 68 " Streekermoor / Mühleweg ", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Darstellungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 01.12.2017 Bürgermeister..... gez. C. Pundt ..... L.S.
Dr. C. Pundt

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 09.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 " Streekermoor / Mühleweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Hatten, den 01.12.2017 Bürgermeister..... gez. C. Pundt ..... L.S.
Dr. C. Pundt

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
Quelle: Amtliches Kataster-Informationssystem der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© vom 2018 LGLN
LGLN.de
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 25.01.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übersichtlichkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Erlaubnisvermerk:
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5 – VORIS 21330 01 –).

Gemeinde Hatten
Bebauungsplanunterlage
B-Plan Sandkrug-Mühlenweg

Gemeinde: Hatten
Gemarkung: Hatten
Flur: 4

Vermessungsstelle: K. Dierks — Datum: 03.02.18
Gezeichnet: B. Ehlers — Datum: 09.02.18
Geprüft: I. Kather — Datum: 09.02.18
Maßstab: 1:1000
Blatt-Nr.: BU-01
Hinrichtungen: 0000/0000
Aktenzeichen: **18/0003**

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
öffentl. best. Vermessungsingenieur
Gaswerkstraße 11a
26921 Elsfleth
t 04221/9051-0 f 04221/9051-99
info@ehrhorn.de www.ehrhorn.de
ehrhorn

Achim, den 9.Juli 2018
gez. Uwe Ehrhorn ..... L.S.
ehrhorn vermessung

Planverfasserin

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68 " Streekermoor / Mühleweg " wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Oldenburg, Gartenstraße 17, 26122 Oldenburg.

Oldenburg, den 30.11.2017 Planverfasserin i.V. ..... gez. D. Meyer .....
M.A. Dörthe Meyer

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 06.04.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.06.2017 in der Nordwest-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes haben vom 21.06.2017 bis einschließlich 21.07.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.06.2017 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 21.07.2017 ihre Stellungnahme abzugeben.

Hatten, den 01.12.2017 Bürgermeister..... gez. C. Pundt ..... L.S.
Dr. C. Pundt

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hatten hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes in seiner Sitzung am 30.11.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hatten, den 01.12.2017 Bürgermeister..... gez. C. Pundt ..... L.S.
Dr. C. Pundt

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.12.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.12.2017 in Kraft getreten.

Hatten, den 18.12.2017 Bürgermeister..... gez. C. Pundt ..... L.S.
Dr. C. Pundt

Verletzung von Vorschriften

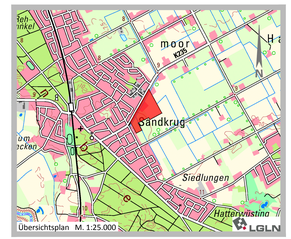
Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hatten, den ..... Bürgermeister..... *Dr. C. Pundt*

Gemeinde Hatten

Bebauungsplan Nr. 68
- Streekermoor / Mühlenweg -

mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Übersichtsplan M. 1:25.000

Phase: ABSCHRIFT
Stand: 08.02.2018
Maßstab: 1:1000

Geschäftsstelle Oldenburg
Gartenstraße 17
26122 Oldenburg
info-oldenburg@nlg.de
www.nlg.de

Niedersächsische Landgesellschaft mbH