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. 1a „Sandkrug / Ringstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Damit sind der Bebauungsplan Nr. 1 und alle Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 1 aufgehoben.

Hatten, den 12.03.1999

(L.S.) gez. Hinrichs
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 01.07.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1a beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hatten, den 12.03.1999

(L.S.) gez. Hinrichs
(Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Flur.....Gemarkung.....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

(Dipl.-Ing. H. Wegner, ÖBVERMING)

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 12.03.1999

gez. Hans Meyer
(Dipl.-Ing. Hans Meyer)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 06.05.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.05.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 25.05.1998 bis 26.06.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hatten, den 12.03.1999

(L.S.) gez. Hinrichs
(Bürgermeister)

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 18.11.1998 dem geänderten Entwurf des Bebaungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 04.01.1999 bis 05.02.1999 gemäß § 3 Abs. 2 / § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Hatten, den 12.03.1999

(L.S.) gez. Hinrichs
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.02.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 12.03.1999

(L.S.) gez. Hinrichs
(Bürgermeister)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ... im Amtsblatt ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ... ... rechtsverbindlich geworden.

Hatten, den 12.03.1999

(L.S.) 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 Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

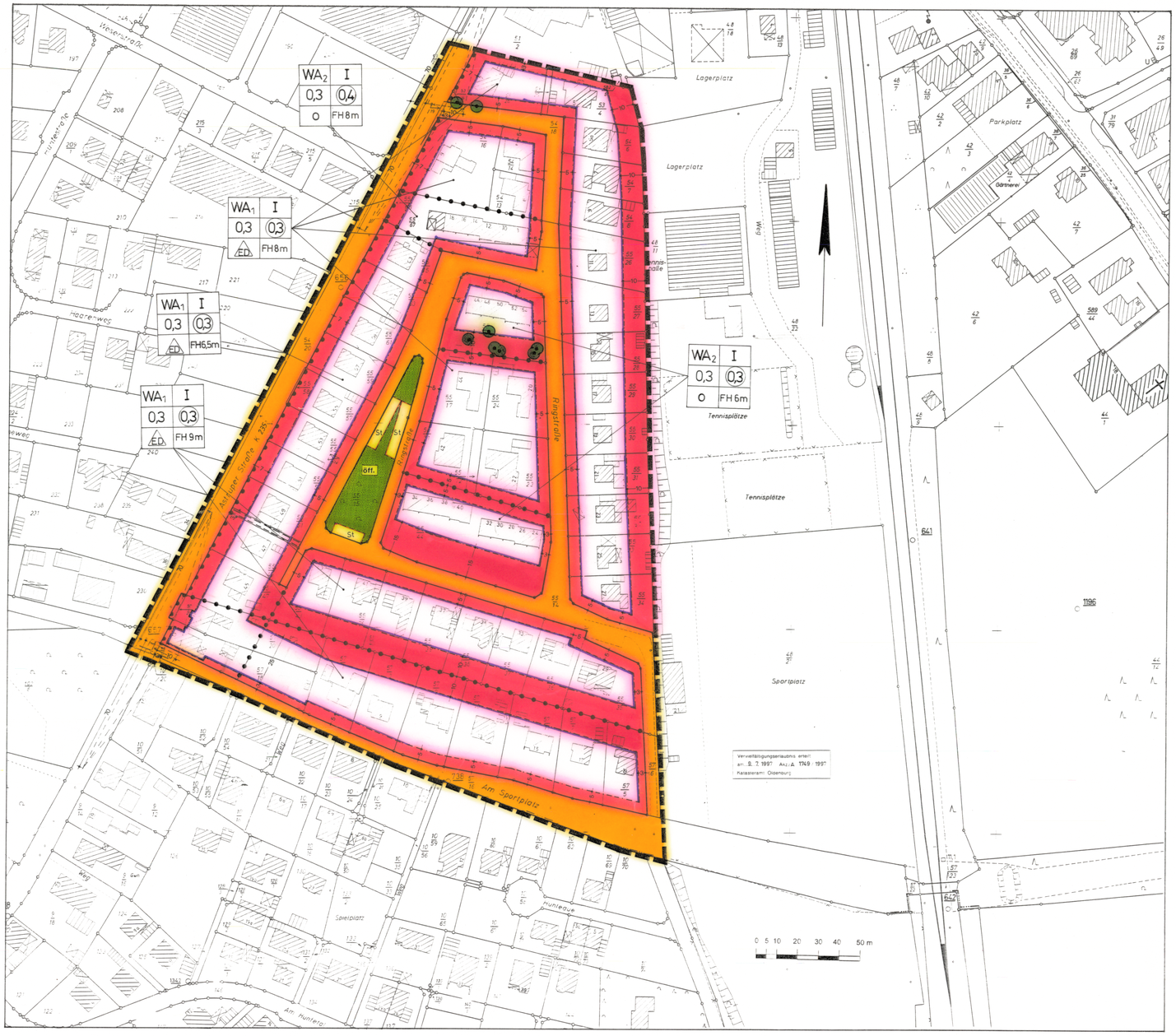
Hatten, den ... ...

(Bürgermeister)

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Hatten, den ... ...

(Bürgermeister)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden
Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind je Einzelhaus nur zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

Nr. 2 Ermittlung der Geschoßfläche
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen. (gem. § 20 (3) BauNVO)

Nr. 3 Gebäudehöhe
Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der baulichen Anlagen. Ausgenommen von den Festsetzungen sind turmartige Aufbauten (z.B. Schornsteine). (gem. § 18 BauNVO)

Nr. 4 Überschreitung der Grundfläche
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25% überschritten werden, wenn wasserdurchlässige Materialien zur Herstellung der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen verwendet werden.

Nr. 5 Garagen und Stellplätze
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze. (gem. § 9 (1) 11 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

Stellplätze, Garagen und offene Garagen dürfen in mehr als 15 m Abstand von der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie nicht angelegt werden. Garagen und offene Garagen müssen jedoch einen Mindestabstand von 5 m zur nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 sind Stellplätze und offene Garagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einem Abstand von 10 m von der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Nr. 6 Lärmschutz
Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen. Bei der Grundrißgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Astruper Straße (K 235) stehenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind so auszuführen, daß sie den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Dabei gelten folgende Lärmpegelbereiche:

Abstand zur Straßenmitte der L 158	Lärmpegelbereich
bis 16 m	IV
bis 33 m	III

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, daß die Schalldämmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können.

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nr. 7 Erhalt von Anpflanzungen
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist auf dem Baugrundstück eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25b) BauGB)

Nr. 8 Interne Kompensation: Pflanzung von Laubbäumen
Je angefangener 100m² zusätzlich versiegelter Fläche ist ein Laubbaum anhand nachfolgender Liste als Hochstamm zu pflanzen:

Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuß.

Die 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. Die Neuanpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 20 BauGB)

Nr. 9 Oberflächenwasserableitung
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser der Pkw-Stellplätze ist ebenfalls auf den Grundstücksflächen (im Einzelfall nach Vorklärung) zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser der sonstigen privaten Flächen (z.B. Lkw-Stellplätze u.ä.) darf nur nach Vorklärung auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden oder ist dem öffentlichen Regenwassersammler zuzuführen. Der Anschluß der Überläufe der privaten Sickeranlagen an die Einrichtungen der Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen ist zulässig, wobei dann max. 1,5 l/s*ha in den öffentlichen Sammler eingeleitet werden dürfen. Die Anlagen zur Versickerung des Regenwassers sind naturnah zu gestalten. Eine Ausnahme von der Pflicht zur Versickerung kann zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß keine geeigneten Bodenverhältnisse zur Versickerung auf dem Baugrundstück bestehen."

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 56, 97 und 98 NBauO)

§ 1 Dachgestaltung
Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 20 und 50 Grad zulässig; dies gilt nicht für begrünte Dächer (Grasdächer) sowie für untergeordnete Bauteile, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden, Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO. Anbauten an bestehende Bauten, die eine andere Dachneigung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
- WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
- (0,3) — Geschoßflächenzahl
- 0,3 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 8m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
- öff. — öffentliche Grünflächen

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung:
- Bäume

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Sichtdreiecke
- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

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

Diese Änderung des Bebauungsplanes hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1a und dessen Änderungen auf.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

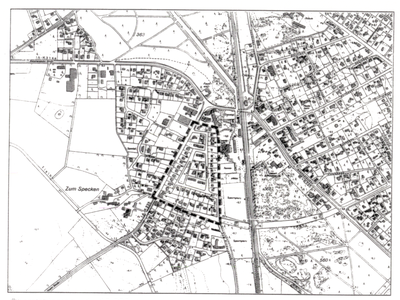
Innerhalb der Sichtdreiecke ist im Bereich zwischen 0.8 m und 2.5 m über Fahrbahnoberfläche jede sichtbehinderde Nutzung unzulässig. Ausgenommen davon ist im Plan festgesetzter Baumbestand.

Zur K 235 (Astruper Straße) dürfen über die vorhandenen Ein- und Ausfahrten hinaus keine neuen Ein- und Ausfahrten angelegt werden.

Gemeinde Hatten

Bebauungsplan Nr. 1a
„Sandkrug / Ringstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 10.000

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

Bearbeitungsstand: 26.10.1998

BPL 1a