

1 Vorhaben

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) Nr. 16 betrifft als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gem. § 12 BauGB die Flurstücke Nr. 92/5, 92/10 und 92/14, Flur 11 Gemarkung Hatten.

Der Bereich wird, entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsplanes, als Mischgebiet festgesetzt. Hier ist nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Hatten und dem Vorhabenträger der Abriss einer baulichen Anlage in Fachwerkbauweise und die Neuerrichtung eines Wohnhauses in Fachwerkbauweise mit einer Wohneinheit, entsprechend dem nebenstehenden Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 1 und 2), an einer anderen Stelle im Plangebiet vorgesehen.

Die Zulässigkeit der zukünftigen Nutzungen richtet sich darüber hinaus nach den folgenden textlichen und den zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB.

2 Textliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB, BauNVO 2017)

Im Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen bzw. Ergänzungen des Durchführungsvertrages sind möglich, soweit das Vorhaben den folgenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen entspricht.

2.1 Nutzungen im Mischgebiet
Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO sowie Tankstellen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nicht zulässig.

2.2 Zahl der Wohnungen
Im Mischgebiet ist je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig.

2.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßen-seitiger Baugrenze sind bis zu einem Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze bis zu einem Abstand von 2 m zur Verkehrsfläche nicht zulässig.

Für Terrassen ist eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 3 m zulässig.

2.4 Überschreitung der Grundfläche
Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche (GR) darf durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannte Anlagen um bis zu 50 m² überschritten werden.

2.5 Höhe baulicher Anlagen
Unterer Höhenbezugspunkt ist der zum Gebäude am nächsten gelegenen Punkt der Oberkante der Fahrbahnachse der öffentlichen Straße.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes (First, Hauptgesims).

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 4,5 m und die höchstzulässige Firsthöhe (FH) 9,0 m über dem unteren Höhenbezugspunkt.

Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand (Traufseite) und der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen zu verstehen. Für untergeordnete Gebäudeteile (z. B. bezüglich der Traufhöhe bei Gebäuderücksprüngen) können ausnahmsweise Überschreitungen zugelassen werden.

2.6 Grünordnerische Festsetzung (§ 9 (1) i. V. m. § 1a BauGB)

2.6.1 Erhalt des vorhandenen Gehölzbestands
Im Krontraufbereich der zur Erhaltung festgesetzten Bäume im Plangebiet, sowie der in das Plangebiet ragenden zu erhaltenden Bäume, sind Bodenversiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereich nicht vermeiden lassen und der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sichergestellt wird. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzanzapflanzung vorzunehmen.

Bei Erdarbeiten im Traufbereich der festgesetzten Einzelbäume, z. B. bei Kabelverlegungsarbeiten, sind die Vorschriften der DIN 18920 Garten- und Landschaftsbau zu beachten.

3 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Absatz 3 NBauO)

3.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude als Sattel-, Walml- oder Krüppelwalmdach und mit einer Dachneigung von mindestens 30 ° und höchstens 50 ° zu errichten.

Dies gilt nicht für begrünte Dachflächen sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Quer-giebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von jeweils weniger als 10 m² haben.

3.2 Dachmaterial

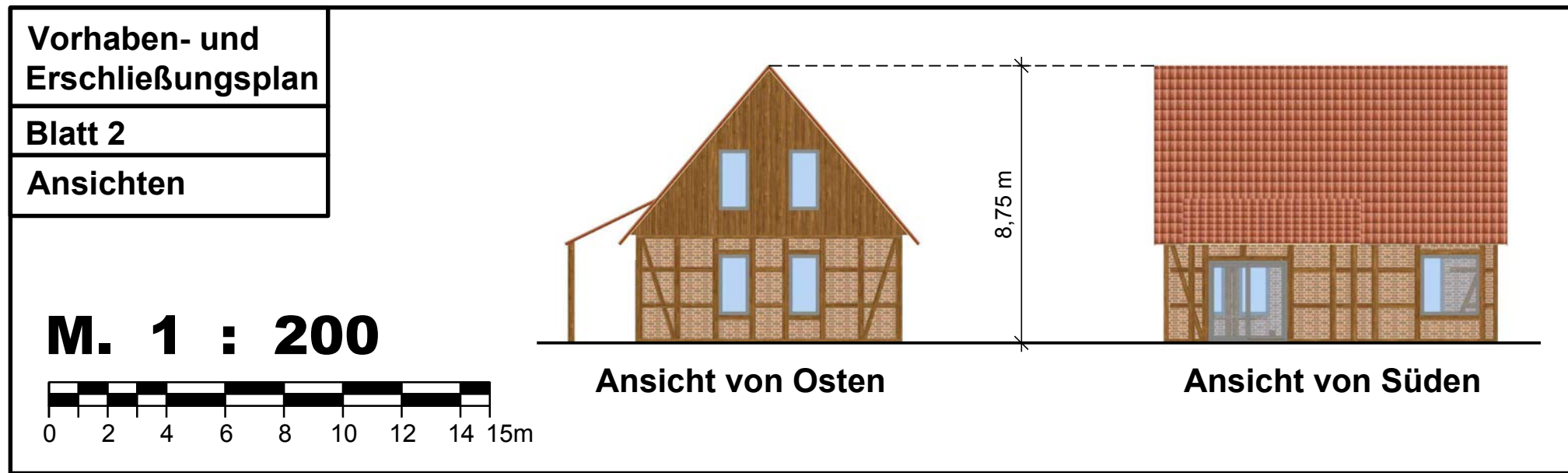
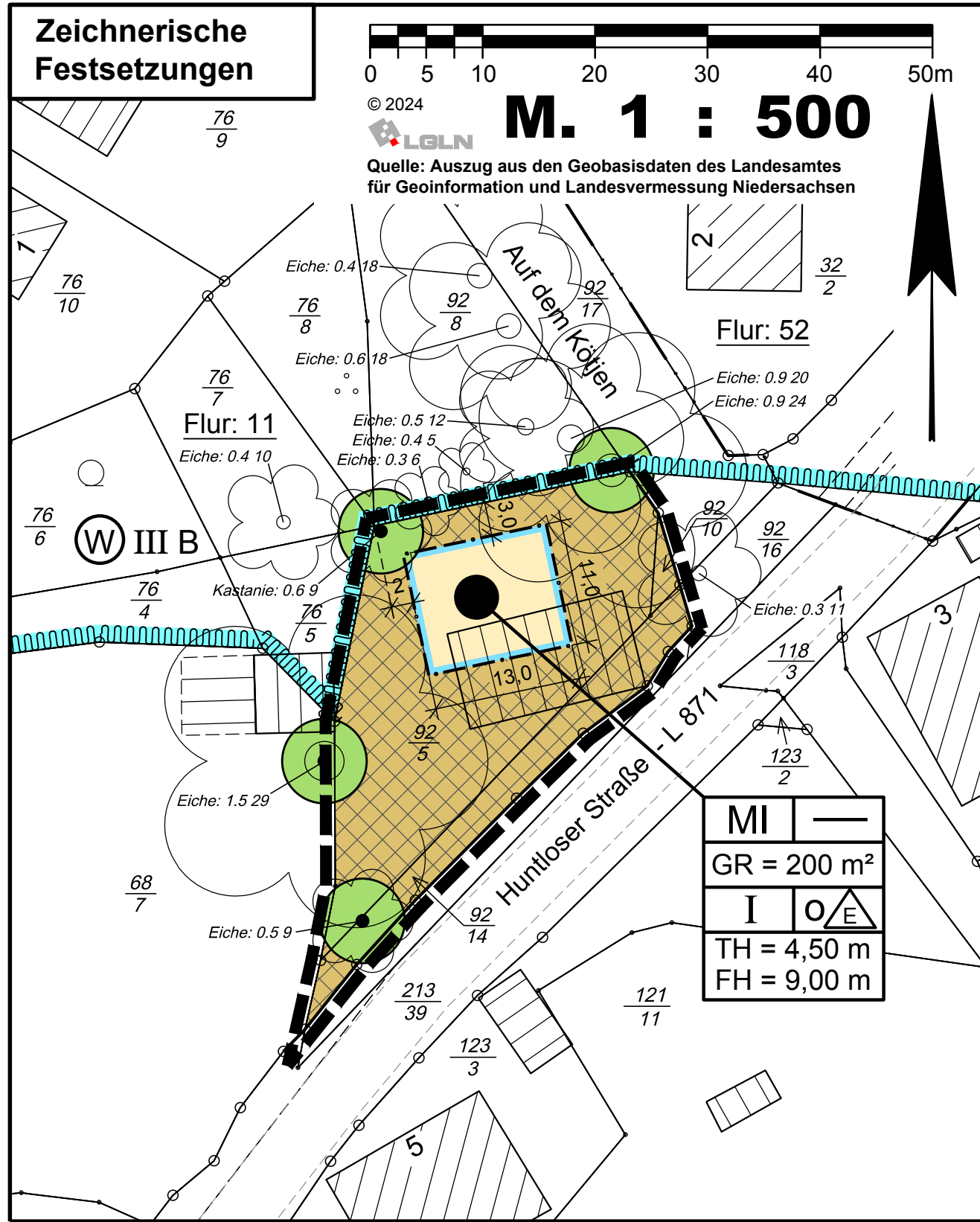
Als Material für die Dacheindeckung der Haupt- und Nebengebäude, wie auch der Garagen, sind Tondachpfannen oder Betondachsteine in Naturrot bis Braun bzw. Anthrazit oder Reet zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

3.3 Fassadengestaltung

Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind als Verblendmauerwerk in naturroten und rotbraunen Farben oder in traditioneller Fachwerkbauweise auszuführen.

Ausnahmsweise dürfen bis zu einem Drittel der Wandflächen als Putzfassade mit einem hellen Farbanstrich oder als Holzfassaden ausgeführt werden.



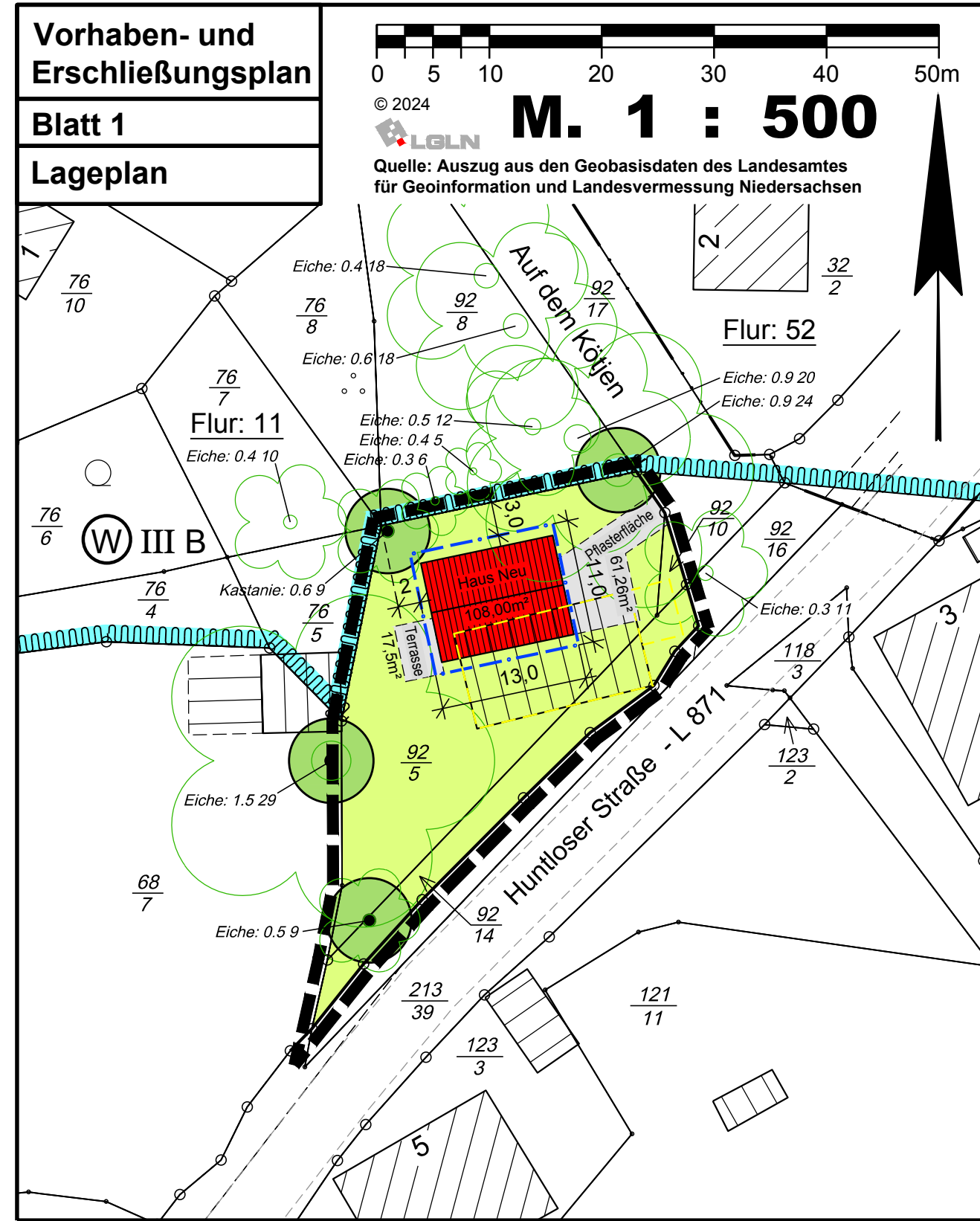
3.4 Einfriedigungen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßen-seitiger Baugrenze sind bis zu einem Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf den nächstgelegenen Punkt der Oberkante der Fahrbahnachse der öffentlichen Straße, zulässig.

4 Hinweise

4.1 Bisherige Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16, bzw. mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58, treten in seinem Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58 "Ortskern Sandhatten", rechtskräftig seit dem 24.02.2012, außer Kraft.

4.2 Oberflächenentwässerung
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

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



4.4 Altlasten / Kampfmittel
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4.6 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählen in diesem Fall zum Beispiel:

RAS-LP 4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen u. Tieren bei Baumaßnahmen können bei der Gemeinde Hatten (Hauptstraße 21, 26209 Hatten) eingesehen werden.

4.7 Landesstraße 871
Von der Landesstraße 871 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hatten diesen Bebauungsplan Nr. 58 "Ortskern Sandhatten", 1. Änderung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Ortskern Sandhatten", 1. Änderung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 beschlossen.

Erarbeiten des Planentwurfes
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das: Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

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

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 58 "Ortskern Sandhatten", 1. Änderung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden.

Verletzungen von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

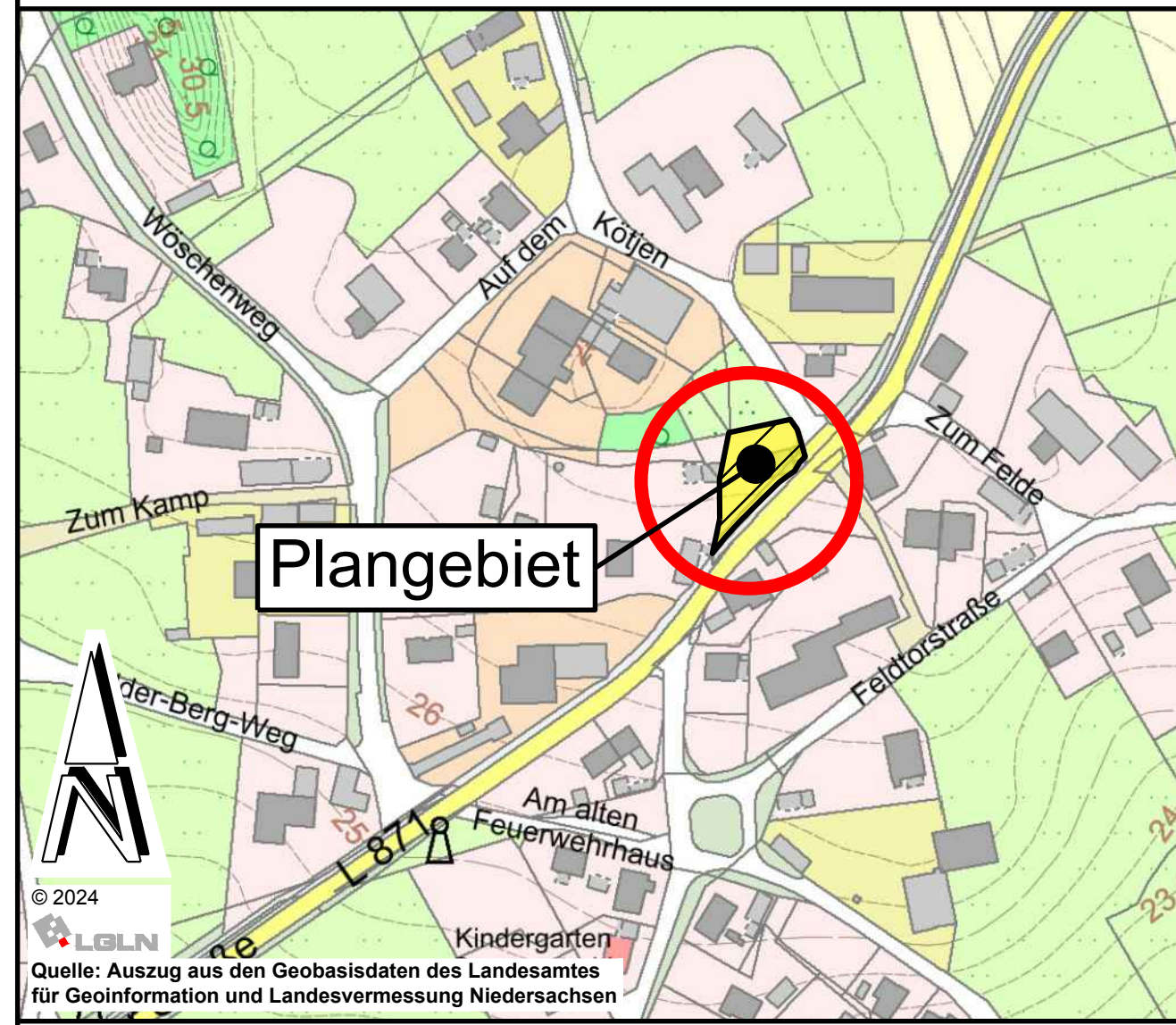
Planunterlagen für einen Bebauungsplan
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Hatten Flur: 11
Maßstab: 1:1000 Auftrag: L 4 - 5 / 2024
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

- MI Mischgebiet
GR Grundfläche mit Flächenangabe
I Offene Bauweise
O nur Einzelhäuser zulässig
TH = 4,50 m Traufhöhe als Höchstmaß
FH = 9,00 m Firsthöhe als Höchstmaß
Baugrenze
zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
W III B Wasserschutzgebiet, Zone III B

Füllschema der Nutzungsschablone:
Table with columns: Baugebiet, Geschossflächenzahl, Grundfläche, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH)

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 2500



Gemeinde Hatten
Landkreis Oldenburg
Hauptstraße 21, 26209 Hatten
Stand: 08.08.2024

Bebauungsplan Nr. 58
"Ortskern Sandhatten", 1. Änderung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16
Mit örtlichen Bauvorschriften
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)
- Entwurf -
- Auslegungsexemplar -