

1 Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und BauNVO 2017)

1.1 Mischgebiet (MI 1 und MI 2)

Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind Vergnügungstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

1.2 Zahl der Wohnungen

Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig. Je Haus einer Hausgruppe ist höchstens eine Wohnung zulässig.

1.3 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 straßen-seitiger Baugrenze bis zu einem Abstand von 2 m zur Verkehrsfläche nicht zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen können in dem besonders gekennzeichneten Bereich (blau schraffiert) durch Gebäude oder Gebäudeteile, die bereits vor Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes (Nr. 73) vorhanden waren, überschritten werden. Zusätzliche Wohnungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

1.4 Trauf- und Firsthöhe

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 4,50 m und die höchstzulässige Firsthöhe (FH) 9,00 m über dem unteren Höhenbezugspunkt.

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

1.5 Solarenergie

Bei der Errichtung von Gebäuden, die eine Dachfläche von mindestens 50 m² aufweisen, sind mindestens 50 % der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) auszustatten.

Ausnahmen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass, entsprechend § 32a Abs. 2 NBauO, die Errichtung technisch unmöglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

1.6 Verkehrslärmschutz

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Dingsteder Straße (L 888) bzw. der Wildeshäuser Straße (L 872) belastet.

- Vor den Fassaden der Wohngebäude werden durch Verkehrslärm maßgebliche Außenlärmpegel (bzw. Lärmpegelbereiche) nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Stand Januar 2018), unter Berücksichtigung eines Korrekturwertes von +3 dB(A), sowie eines Aufschlags von 10 dB(A) auf den maßgeblichen Nachtwert, von bis zu 71,6 dB(A) (entspricht LPB V) erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die für die jeweiligen Außenlärmpegel zu berücksichtigenden Bau-Schalldämm-Maße aufgeführt.

Maßgeblicher Außen- lärmpegel L _a in dB(A) (Lärmpegelbereich - LPB)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau- schalldämm-Maß R _{w,ges} der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
55 und 60 (LPB I und II)	33	30
65 (LPB III)	35	33
70 (LPB VI)	40	35
75 (LPB V)	45	40

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Gleichung 6 - Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile R_{w,ges} von schutzbedürftigen Räumen

- Die in der Tabelle aufgeführten Bau-Schalldämm-Maße dürfen vom Bau-Schalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenster und Lüftungssystem) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

- Schlafräume, deren Belüftungsfenster in einem lärmbelasteten Bereich mit einem Beurteilungspegel von nachts über 45 dB(A) liegen sind mit schall- gedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass ein Beurteilungspegel von nachts 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird.

- Schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Loggien und Balkone, sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen, um eine Einhaltung des entsprechenden Orientierungswertes der DIN 18005 für den Tagzeitraum von 55 dB(A) im WA-Gebiet zu gewährleisten.

Abweichungen von den oben genannten Regelungen sind zulässig, wenn der ausreichende Lärmschutz, z. B. durch Gebäudeabschirmung, im Einzelfall gemäß DIN 4109 nachgewiesen werden kann.

Im LPB V sind schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone oder Loggien ausgeschlossen.

1.7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) i. V. m. § 1a BauGB)

1.7.1 Festgesetzte Einzelbäume

Im Umkreis von 3,0 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölz- anpflanzung vorzunehmen.

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

1.7.2 Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken

Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum / Obstbaum (z. B. Sandbirke, Rotbuche, gem. Esche, Stieleiche, Winterlinde, Hainbuche, Traubeneiche, Eberesche, Vogelkirsche, Holzapfel, Apfel, Birne) mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Kronentraubereich der Bäume dürfen keine nachteiligen Einwirkungen, die den Baum schädigen, wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Boden- verdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe oder ähnliches vorgenommen werden. Bei Abgang einzelner Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.7.3 Private Grünfläche - Grünanlage (PG - Grünanlage)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" dient als allgemeine Grünanlage einer Nutzung als Freizeit-, Nutz- und Ziergarten. Untergeordnete bauliche Anlagen für Sport-, Spiel- und/oder gärtnerische Zwecke sind auf bis zu 15 % der Fläche zulässig. Vorhandene bauliche Anlagen können, unabhängig davon, für entsprechende Zwecke erhalten und genutzt werden.

2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

2.1 Dachgestaltung

Die Dachflächen der Hauptdächer im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 ° und höchstens 60 ° herzustellen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Wintergärten (mit verglasten Außenwänden), untergeordnete Gebäude- oder Bauteile bis zu 50 % der jeweiligen Dachfläche, wie z. B. Dachaufbauten oder Anbauten, Vordächer sowie Garagen und Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von jeweils weniger als 60 m².

2.2 Dachmaterial

Als Material für die Dacheindeckung sind nur Tondachpfannen oder Betondachsteine in Naturrot bis Braun bzw. Anthrazit entsprechend der RAL-Farbtöne 2001, 3000 - 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 7004, 7005, 7010-7012, 7015, 7016, 7021 - 7024, 7026, 7030, 7036, 7037, 7040, 7042, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011 und 9017

gemäß dem Farbregister RAL 840-HR (seidenmatt) zulässig. Zwischentöne zu den genannten Farbtönen sind ebenfalls zulässig.

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

Zusammenhängende Gebäude (Doppelhäuser, Hausgruppen) sind hinsichtlich der Gestaltung und des Materials aufeinander abzustimmen.

2.3 Einfriedungen

Die Baugrundstücke im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind zu den öffentlichen Straßen- verkehrsflächen mit geschnittenen Laubgehölzhecken einzufrieden. Zufahrten zu Stellplätzen und Zugänge zu Hauseingängen sind hiervon ausgenommen. Die Hecken sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z. B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, gewöhnliche Heckenkirsche, Johannisbeere) auszuführen. Standortfremde Nadelgehölze sind nicht zulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sind ausnahms- weise und nur in Verbindung mit lebenden Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig.

2.4 Gartengestaltung

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- oder Schotterbeete sind nicht zulässig.

2.5 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 EURO geahndet werden.

3 Hinweise

3.1 Oberflächenentwässerung

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

3.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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. 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 Arbeit gestattet.



3.3 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.

3.4 Artenschutz

Bei der Beseitigung von Gehölzen oder dem Abriss/Umbau von Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (Tötungs- bzw. Störungsverbot gem. § 44 BNatSchG) zu beachten. Im vorliegenden Fall sind insbesondere folgende Einschränkungen bzw. Maßnahmen zu beachten:

- Die Entfernung von Gehölzen ist zum Schutz der Avifauna nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 (5) 2 BNatSchG). Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fallende Einzelbäume vorher gutachterlich untersucht wurden.
- Altbäume sind ab einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm (in 1,50 m Höhe) vor Beseitigung durch einen Fachgutachter auf Fledermaus-Quartiere und offensichtlich genutzte Dauernester (z. B. von Greifvögeln) zu überprüfen (gilt ganzjährig).
- Sofern sich nach entsprechender Begutachtung die Notwendigkeit ergibt, sind ggf. Nisthöhlen oder Fledermaus-Höhlen in verbleibenden Altbäumen bzw. an Gebäuden im näheren Umfeld als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aufzu- hängen. Diese Maßnahmen müssen vor der Zerstörung möglicher Quartiere wirksam sein.

Eine Ausnahme innerhalb der gesetzlichen Brutzeit ist neben der gutachterlichen Unter- suchung nur mit ausdrücklicher vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutz- behörde möglich.

3.5 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.

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. 73 "Dingsteder Straße / Kirchhatten", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hatten, den Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Dingsteder Straße / Kirchhatten", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hatten, den Bürgermeister

Erarbeiten des Planentwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das: **Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH** Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55

Oldenburg, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

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

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umwelt- prüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom bis gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Hatten, den Bürgermeister

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.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hatten, den Bürgermeister

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.

Hatten, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 73 "Dingsteder Straße / Kirchhatten" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 73 ist damit am rechtswirksam geworden.

Hatten, den Bürgermeister

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.

Hatten, den Bürgermeister

Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Hatten Flur: 22 Maßstab: 1:1000 Auftrag: L 4 - 200 / 2023

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Wildeshausen, den Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) RD Oldenburg-Cloppenburg, - Katasteramt Wildeshausen - Siegel (Unterschrift)

Planzeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

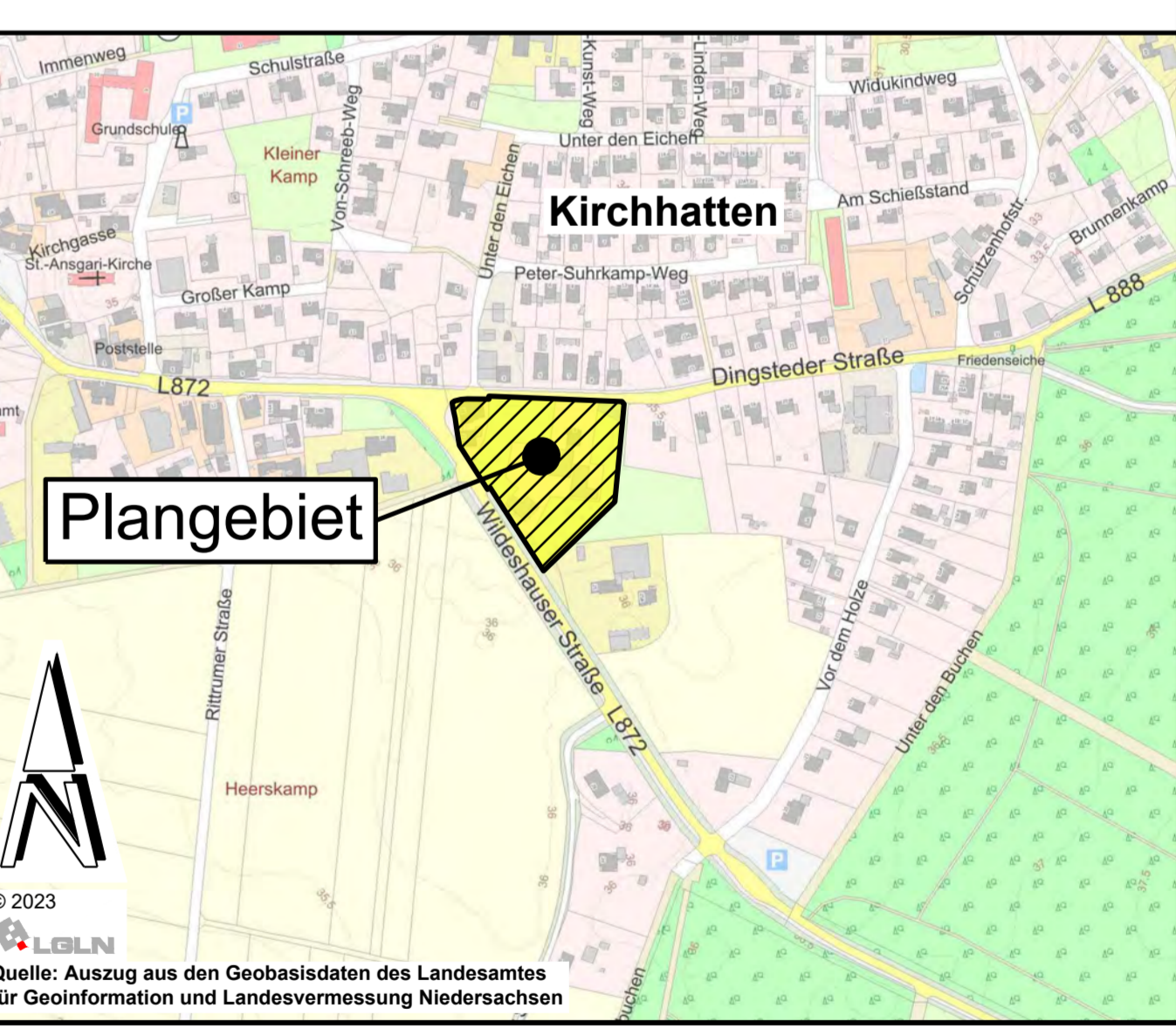
Gemäß Planzeicherverordnung 1990 und Baunutzungsverordnung 1971

Legend for the planning map showing symbols for mixed areas, green spaces, height restrictions, and other planning parameters.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe (TH)	
Firsthöhe (FH)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Hatten Landkreis Oldenburg Hauptstraße 21, 26209 Hatten Stand: 29.05.2024

Bebauungsplan Nr. 73 " Dingsteder Straße / Kirchhatten "

Mit örtlichen Bauvorschriften (Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

- Entwurf - - Auslegungsexemplar -