

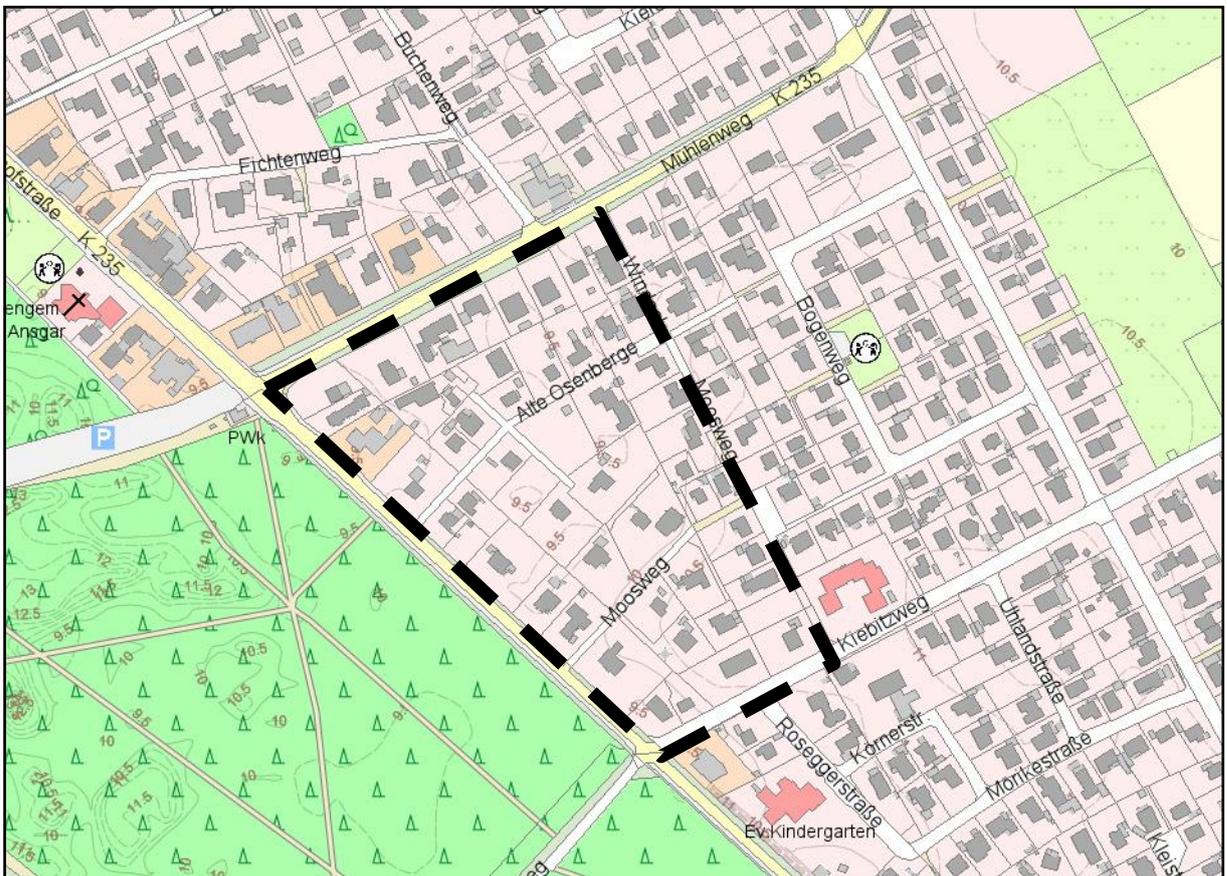
GEMEINDE HATTEN

Bebauungsplan Nr. 14 „Sandkrug – Alte Osenberge“

1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss	ABSCHRIFT
----------------	------------	---------	-------------------------------	------------------

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	2
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	2
	A.2 Verfahren.....	2
	A.3 Örtliche Situation.....	3
	A.4 Planungsvorgaben.....	4
	A.4.1 Raumordnung	4
	A.4.2 Flächennutzungsplanung.....	4
	A.4.3 Bebauungspläne	5
	A.4.4 Sonstige Planungen.....	7
B	INHALTE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	8
	B.1 Bauliche Nutzung	8
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung	8
	B.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
	B.1.3 Bauweise	9
	B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
	B.1.5 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden	10
	B.2 Grünordnerische Festsetzungen	10
	B.3 Verkehr.....	11
	B.4 Immissionsschutz.....	11
	B.5 Natur und Landschaft	14
	B.5.1 Vorhandene Situation	14
	B.5.2 Planerische Auswirkungen	15
	B.5.3 Artenschutz	15
	B.6 Altlasten	16
	B.7 Infrastruktur.....	17
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	18
D	DATEN	19
	D.1 Städtebauliche Werte	19
	D.2 Verfahrensvermerke.....	19

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Siedlungsbereich Sandkrug/Streekermoor/Hatterwüstring befindet sich südlich des Mühlenweges und östlich des Hatter Weges ein im letzten Jahrhundert bebauter Bereich, der im Wesentlichen durch eingeschossige Wohngebäude geprägt ist. Nur entlang des Mühlenweges sind eine Verdichtung der Bebauung und einzelne gewerblich genutzte Bauten vorhanden. Für den Bereich wurde vor nahezu 40 Jahren der Bebauungsplan Nr. 14 „Sandkrug – Alte Osenberge“ aufgestellt, der seit 1981 rechtskräftig ist.

In den letzten Jahren ist eine Entwicklung zu beobachten, dass aufgrund des bestehenden Bedarfs an Wohnraum Investoren und Grundstückseigentümer alle Möglichkeiten zur Ausnutzung und Realisierung von entsprechenden Vorhaben nutzen. Vor diesem Hintergrund ist in den Gremien der Gemeinde Hatten die Notwendigkeit zur städtebaulichen Beordnung gerade in zentralen Ortslagen gesehen worden.

In Folge wurde am 22.02.2019 der Aufstellungsbeschluss für diese Änderung gefasst und am 01.03.2019 bekanntgemacht.

Ziel der vorliegenden Änderung ist insbesondere eine Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden sowie die Regelung der Höhe der baulichen Anlagen, der Dachform und Dachneigung sowie des Dachmaterials. Des Weiteren sollen die Festsetzungen für den erhaltenswerten Baumbestand konkretisiert werden.

Durch textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften soll der Bebauungsplan Nr. 14 für den Geltungsbereich der 1. Änderung in seinen Festsetzungen ergänzt werden. Die vorhandenen zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 sollen von der vorliegenden 1. Änderung unberührt bleiben und unverändert weitergelten.

A.2 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 dient der Innenentwicklung in einem bebauten, innerörtlichen Bereich nordöstlich des Hatter Weges bzw. südöstlich des Mühlenweges innerhalb einer bereits weitgehend bebauten Ortslage. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind:

§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 m ² , ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14	Festgesetzte Grundfläche MI 13.042 m ² x GRZ 0,4 = 5.216 m ² WA/WR 44.288 m ² x GRZ 0,3 = 13.286 m ² (Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.)
Bedingung erfüllt	ja, da Größe der Grundfläche zusammen 18.502 m ² beträgt also < 20.000 m ²

§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14	im MI und WA sind keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen
Bedingung erfüllt	ja

§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete) Und es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht geplant und nicht vorhanden.
Bedingung erfüllt	ja

Da die Bedingungen des § 13a BauGB erfüllt werden, kann der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt südöstlich des Sommerweges und nordöstlich des Hatter Weges. Das Plangebiet ist seit Jahrzehnten weitestgehend schon bebaut, wobei nur einzelne Parzellen noch nicht bzw. nur sehr locker bebaut sind.

Das Plangebiet ist insgesamt von weiteren Wohngebieten umschlossen, die ebenfalls in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts entstanden. Westlich des Plangebietes angrenzend an den Hatter Weg

befindet sich das große Waldgebiet Alte Osenberge. Südlich des Kiebitzweges befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 ein ev. Kindergarten.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung befinden sich wertvolle, das Siedlungsbild prägende Baum- und Gehölzbestände.

A.4 Planungsvorgaben

A.4.1 Raumordnung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Nach Ablauf der 10-Jahresfrist ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 1996 für den Landkreis Oldenburg nicht mehr rechtswirksam. Derzeit befindet sich ein neues Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis in Aufstellung. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.10.2011. Daher ist derzeit ausschließlich das Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen in der Fassung vom 17.02.2017 zu beachten. Das LROP basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, wurde seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahr 2008 neu bekannt gemacht sowie zuletzt 2017 geändert und neu bekannt gemacht.

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) stellt die planerische Konzeption für eine zukunftsfähige Landesentwicklung dar. Im LROP werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 2 und 3 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) dargelegt. Dabei werden Regelungen mit der Wirkung von Zielen der Raumordnung besonders hervorgehoben. Die übrigen Regelungen haben die Wirkung von Grundsätzen der Raumordnung.

Für das Planungsgebiet sowie dessen Umgebung sind außer für die Bahnstrecke Oldenburg – Osnabrück keine Festlegungen in den zeichnerischen Darstellungen zum LROP 2008 sowie in der Änderung und Ergänzung 2012 und 2017 getroffen worden. Die Bahnstrecke ist als sonstige Eisenbahnstrecke festgelegt.

Laut Abschnitt 2.1 "Entwicklung der Siedlungsstruktur" unter Punkt 2 "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur" des LROP ist im vorliegenden Fall insbesondere folgender Grundsatz zu berücksichtigen:

"01 In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden."

Da im vorliegenden Fall im Wesentlichen bestehende Strukturen gesichert bzw. angemessen weiterentwickelt werden, steht die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms.

A.4.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten wurde im Jahr 1978 wirksam.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist weitestgehend als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung setzt sich auch in östlicher Richtung im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 14 fort. Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche hingegen sind als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die Flächen entlang des Mühlenweges sowie die Grundstücke entlang des Hatter Weges im Kreuzungsbereich zum Mühlenweg sind als Mischgebiet in Verbindung mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 dargestellt

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden u.a. die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht geändert, der Bebauungsplan Nr. 14 gilt unverändert fort, so dass auch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 vollständig aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt ist.



Abb. 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab), mit Geltungsbereich der 1. Änderung

A.4.3 Bebauungspläne

Für den vorliegenden Geltungsbereich der 1. Änderung wurde Anfang der 80er Jahre der Bebauungsplan Nr. 14 „Sandkrug/Alte Osenberge“ aufgestellt, der seit dem 13.11.1981 rechtskräftig ist und dem folglich die Baunutzungsverordnung von 1977 zu Grunde liegt.

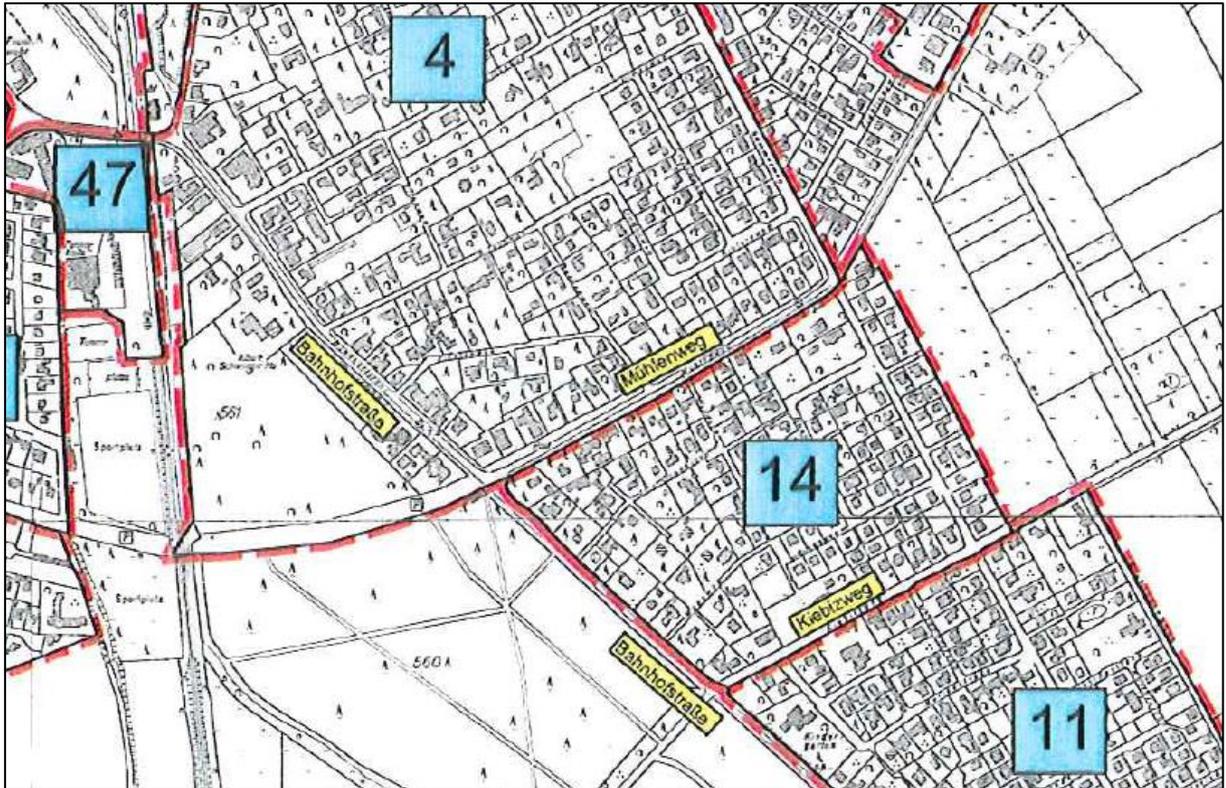


Abb. 3: Übersicht über die Bebauungspläne

Südlich des Kiebitzweges und nordöstlich des Hatter Weges schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 11 an, der erstmalig am 19.09.1967 rechtskräftig wurde. Dieser Bebauungsplan wurde 1979 durch die 1. Änderung ersetzt, die nahezu flächendeckend ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,3, mit einem zulässigen Vollgeschoss und einer offenen Bauweise, bei der nur Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde im Bereich der Einmündung des Kiebitzweges in den Hatter Weg ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,6, zwei zulässigen Vollgeschossen, eine Firsthöhe von 10 m und eine offene Bauweise festgesetzt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die im Rahmen der 1. Änderung geplanten Festsetzungen im Einklang mit der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung in der Umgebung des vorliegenden Plangebietes stehen.

A.4.4 Sonstige Planungen

Weitere Planungen, die im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 zu beachten wären, liegen nicht vor.

B INHALTE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

Mittels der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 soll der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 14 in einem Teilbereich umgrenzt von den Straßen Mühlenweg, Windeck, Moosweg, Kiebitzweg und Hatter Weg, durch textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften ergänzt werden. Die vorhandenen zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 sollen von der vorliegenden 1. Änderung unberührt bleiben und unverändert weitergelten.

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 14 setzt südlich des Mühlenweges und entlang des Hatter Weges bis zur Einmündung der Straße Alte Osenberge ein Mischgebiet, in den weiteren Bereichen entlang des Hatter Weges und nördlich des Kiebitzweges ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie für die älteren, straßenferneren Bereiche ein Reines Wohngebiet (WR) fest.

Diese Festsetzungen werden durch die Festsetzungen der 1. Änderung nicht berührt und gelten unverändert weiter.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 14 setzt wie oben dargelegt südlich des Mühlenweges und entlang des Hatter Weges bis zur Einmündung der Straße Alte Osenberge ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4, einer Geschossflächenzahl GFZ von 0,6, zwei zulässigen Vollgeschossen und einer offenen Bauweise, im Rahmen derer nur Einzelhäuser zulässig sind, fest.

Die weiteren Bereiche entlang des Hatter Weges und nördlich des Kiebitzweges sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie die älteren, straßenferneren Bereiche sind als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die zentralen Festsetzungen sind hier: eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,5, ein zulässiges Vollgeschoss und offene Bauweise, im Rahmen derer nur Einzelhäuser zulässig sind.

Auch diese Festsetzungen werden durch die Festsetzungen der 1. Änderung nicht berührt und gelten unverändert weiter.

Zusätzlich zu diesen Festsetzungen sollen nunmehr innerhalb des Geltungsbereiches die zulässige Gebäudehöhe wie auch die Traufhöhe festgesetzt werden, um sicher zu stellen, dass sich Neubauten in das bestehende Gefüge der baulichen Strukturen einfügen.

In den festgesetzten Allgemeinen und Reinen Wohngebieten sind demnach eine Gebäudehöhe von 9,0 m und eine Traufhöhe von 4,5 m zulässig. In dem Teilbereich des festgesetzten Mischgebietes, das vom Hatter Weg aus erschlossen wird (Haus-Nr. 1 bis 7), sind ebenfalls eine Gebäudehöhe von 9,0 m und eine Traufhöhe von 4,5 m zulässig. Wohingegen in dem Teilbereich des festgesetzten Mischgebietes, das vom Mühlenweg aus erschlossen wird (Haus-Nr. 2 bis 14 und Windeck Nr. 2), eine Gebäudehöhe von 10,0 m und eine Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt wird (siehe nachfolgende Abbildung). Weiterhin darf innerhalb des Geltungsbereiches die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) max. 0,30 m über dem Nullpunkt liegen.

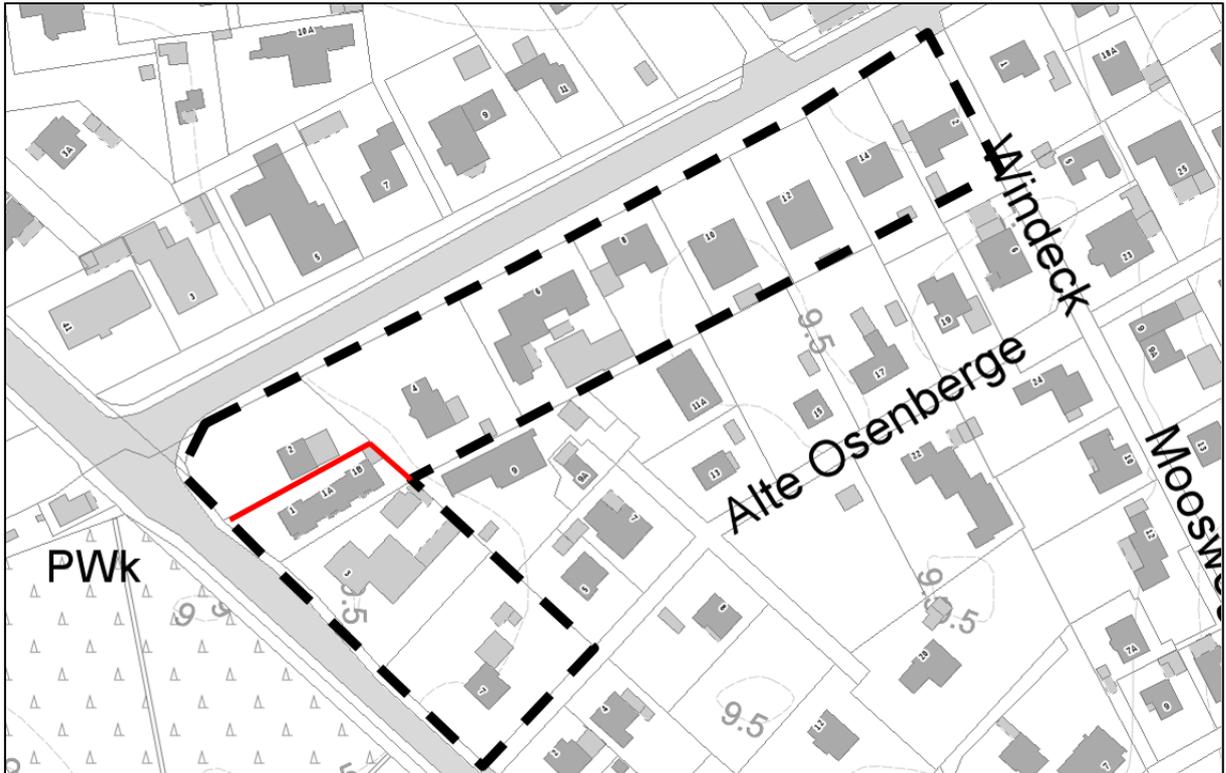


Abb. 4: Gliederung des Mischgebietes

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe und die Sockelhöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der Gebäude bzw. der baulichen Anlagen. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen und sonstige Einzelanlagen von geringer Grundfläche wie Masten, etc. bleiben unberücksichtigt. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen.

B.1.3 Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 14 eine offene Bauweise, im Rahmen derer nur Einzelhäuser zulässig sind, fest. Diese Festsetzung wird durch die Festsetzungen der 1. Änderung nicht berührt und gilt unverändert weiter.

B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auch die festgesetzten Baugrenzen und damit die Festsetzungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen der 1. Änderung nicht berührt und gelten unverändert weiter.

B.1.5 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Zur Umsetzung der mit der vorliegenden 1. Änderung verknüpften Ziele ist eine Gliederung des Plangebietes notwendig, denn nicht alle Bereiche bieten sich für eine Nachverdichtung bzw. für die Errichtung größerer Wohngebäude an. Insbesondere gibt es Teilbereiche, in denen der Bau weiterer Wohngebäude bzw. eine höhere Anzahl von Wohneinheiten aufgrund der beengten Verhältnisse nicht möglich bzw. auch nicht sinnvoll ist. So wird das Plangebiet insgesamt in zwei Teilbereiche gegliedert, die sich hinsichtlich der maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen in den Wohngebäuden unterscheiden.

In den festgesetzten Allgemeinen und Reinen Wohngebieten sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig.

In dem Teilbereich des festgesetzten Mischgebietes, das vom Hatter Weg aus erschlossen wird (Haus-Nr. 1 bis 7), ist je angefangener 500 m² Baugrundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Es dürfen jedoch nicht mehr als 4 Wohnungen je Wohngebäude entstehen. Der Bereich am Hatter Weg zeigt bereits deutlich aufgelockerte Strukturen, auch wegen der nur einseitigen Bebauung entlang der Kreisstraße, da an der Südwestseite geschlossene Waldflächen vorhanden sind. Eine gewisse Verdichtung im Übergang von dem anschließenden Einfamilienhausgebiet im Süden und der Bebauung am Mühlenweg wird so ermöglicht.

In dem Teilbereich des festgesetzten Mischgebietes, das vom Mühlenweg aus erschlossen wird (Haus-Nr. 2 bis 14 und Windeck Nr. 2), ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Die Höchstgrenze beträgt hier 6 Wohnungen je Wohngebäude. Die baulichen Strukturen sind entlang des Mühlenweges schon von größeren Gebäuden, auch Mehrfamilienhäusern, geprägt, so dass hier mehr Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum gegeben werden können, ohne erheblich nachteilig in das Siedlungsgefüge einzugreifen.

B.2 Grünordnerische Festsetzungen

Eines der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Erhaltung der wertvollen im Plangebiet vorhandenen, das Siedlungsbild prägenden Baum- und Waldbestände.

Laut Begründung prägen die in der Bestandsaufnahme kartierten und eingemessenen Einzelbäume, Gehölzgruppen und Waldflächen das Ortsbild und den Charakter des Geltungsbereiches. Als erhaltenswert wurden vorrangig Eichen, Birken, Erlen und auf den Sanddünen Kiefern, weil sie standortgemäß sind und darum eine längerfristig stabile Bestockung bilden, eingestuft.

Um den optisch wirksamen Gehölzbestand zu sichern, wurde dessen Erhaltung im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzt. Weiterhin wurde die Bebauung durch Baugrenzen so geregelt, dass diese Bäume erhalten bleiben können und nicht in ihrer Entwicklung gestört werden.

Der Rest der Gehölzflächen auf den Alten Osenbergen, der seinerzeit als zusammenhängender Bestand anzusehen war, wurde damals als Wald gemäß Nds. Waldgesetz eingestuft. In seiner Stellungnahme vom 07.02.2020 teilt das Forstamt Ahlhorn (Nds. Landesforsten) mit, dass es sich dabei rechtlich um „Siedlungsgehölz“ handelt. Zum Erosionsschutz und zur Erhaltung des Siedlungscharakters sollten die Gehölzflächen erhalten bleiben. Es sind laut textlicher Festsetzung nur geringfügige Änderungen der Abgrenzung und Form möglich und zulässig. Die textliche Festsetzung Nr. 3 im Bebauungsplan

Nr. 14 ermöglicht eine bauliche Entwicklung auf den Grundstücken, da ansonsten in unterschiedlichen Ausmaßen Benachteiligungen der einzelnen Eigentümer gegeben wären. (Die textliche Festsetzung Nr. 3 gilt nur in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilbereichen. Abweichungen von der überbaubaren Fläche sind nach deren Ausnutzung zulässig, wenn die überbaute Fläche einschließlich der Nebenanlagen 250 qm nicht übersteigt und der Baumbestand nicht beschädigt wird.)

Diese Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 14 werden durch die Festsetzungen der 1. Änderung nicht berührt und gelten unverändert weiter.

Zusätzlich erfolgt zum dauerhaften Erhalt der Gehölzbestände eine weitere textliche Festsetzung. Demnach sind die in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 14 festgesetzten Bäume sowie Strauchgruppen dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind möglichst zu vermeiden.

Im Falle eines Abgangs von zu erhaltend festgesetzten Einzelbäumen bzw. der Entnahme von nicht mehr standsicheren Bäumen ist auf dem Baugrundstück an derselben Stelle bzw. in der Nähe eine Neupflanzung von derselben Art bzw. eines standortheimischen Laubbaums als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm vorzunehmen.

Im Falle eines Abgangs der zu erhaltend festgesetzten Strauchgruppen sind auf dem Baugrundstück innerhalb der festgesetzten Fläche Neuanpflanzungen in derselben Art bzw. standortheimischer Laubgehölze, mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, vorzunehmen.

B.3 Verkehr

Die im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzten Verkehrsflächen und damit die gesamte Erschließungssituation werden durch die Festsetzungen der 1. Änderung nicht berührt und gelten unverändert weiter.

In fußläufiger Entfernung zum überplanten Gebiet befinden sich die Haltestellen „Sandkrug, Kiebitzweg“ und „Sandkrug, Mühlenweg“. Die Haltestellen werden unter anderem durch die Linien 277 und 315/325 bedient.

Während die Linie 277 regelmäßige Verbindungen zw. Sandkrug und Kirchhatten (mit Anschluss an den HunteSprinter zw. Wildeshausen und Oldenburg) bietet, verkehrt die Linie 315 /325 regelmäßig auf direktem Wege von und nach Oldenburg.

Des Weiteren verkehren hier verschiedene Buslinien überwiegend im Rahmen des Schülerverkehrs.

B.4 Immissionsschutz

Aufgrund der vorhandenen Lage des Planungsgebietes angrenzend an zwei Hauptverkehrsstraßen, der K 235 (Mühlenweg) und der K 314 (Hatter Weg) sind mögliche Beeinträchtigungen durch den vorhandenen Verkehrslärm im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.

Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm, Sport- oder Freizeitlärm aufgrund der angrenzend vorhandenen Strukturen sind nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist das Plangebiet auch nicht durch Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft betroffen.

Mühlenweg

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen am Mühlenweg wurden 2017 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68, der Ende 2017 rechtskräftig wurde, schalltechnische Berechnungen gem. RLS 90 durch das Gutachterbüro „itap“ durchgeführt (itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Schalltechnisches Gutachten zur Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68 "Streekermoor/Mühlenweg" in der Gemeinde Hatten - Berechnung der Verkehrsgeräuschmissionen, Oldenburg, 2017).

Die Eingangsdaten für die Berechnung, wie die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV), maßgebende stündliche Verkehrsstärke und der LKW-Anteil (p) tags wie nachts basieren auf Verkehrszählungsdaten aus dem Jahr 2010, die für die schalltechnischen Berechnungen auf den Prognosezeitraum bis 2032 hochgerechnet wurden. (siehe , Tabelle 1 aus itap 2017).

Verkehrsdaten aus dem Jahr 2010 und daraus rechnerisch ermittelte Prognosedaten für das Jahr 2032 für den Verkehr (itap 2017 zum Bebauungsplan Nr. 68, Tabelle 1)

Straßenabschnitt	DTV₂₀₁₀ [Kfz/24h]	Lkw-Anteil₂₀₁₀ P_{Tag/Nacht} [%]	DTV₂₀₃₂ [Kfz/24h]	Lkw-Anteil₂₀₃₂ P_{Tag/Nacht} [%]	v Pkw / Lkw [Km/h]	D_{Str0} in dB(A)
<i>Mühlenweg (K 235)</i>	2.344	2,0	2.620	2,6	50	0

Diese Daten dienen nunmehr auch als Grundlage für eine schalltechnische Beurteilung. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts in einer Entfernung von ca. 11 m bzw. 14 m zu der Straßenachse des Mühlenwegs eingehalten.

Im Bereich der straßenseitigen Baugrenze mit dem geringsten Abstand zur Straßenachse liegen die Beurteilungspegel bei 58,8 dB(A) tags und 50,1 dB(A) nachts. Die Berechnungen zeigen somit, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 in den Bereichen am Mühlenweg bei freier Schallausbreitung und für einen Immissionsort im 2. Obergeschoss (8,40 m Höhe) eingehalten werden.

pk plankontor städtebau gmbh

Schalltechnische Berechnungen (Straßenverkehrslärm)

Ort:	Hatten-Streekermoor	DTV [Kfz/24h]:	2620	D v T/N [dB(A)]:	-5,5	-5,5
Straße:	K 235, Mühlenweg	M T [Kfz/h]:	157	D StrO [dB(A)]:	0,0	
Straßengattung:	Kreisstraße	M N [Kfz/h]:	21	D Stg [dB(A)]:	0,0	
V Pkw / Lkw [km/h]:	50 50	P T [%]:	2,6			
Straßenoberfläche:	nicht geriffelter Gußasphalt	P N [%]:	2,6			
Steigung [%]:	0			L m,E,T/N [dB(A)]:	54,6	45,9

Immissionsorte (IP), Lärmpegelbereiche	s	H	h m	Ds	D BM	K	D refl	Beurteilungspegel ohne Abschirmung				Beurteilungspegel mit Abschirmung			
	m	m	m	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	L r,T	L r,N	h	a	b	Dz	L r,T	L r,N
								dB(A)	dB(A)	m	m	m	dB(A)	dB(A)	dB(A)
MI DIN 18005	11 14	8,4 8,4	4,2 4,2	5,3 4,2	-0,0 -0,0			59,9 58,8	51,2 50,1						
MI 16. BImSchV	5 6	8,4 8,4	4,2 4,2	8,7 7,9	-0,0 -0,0			63,4 62,6	54,6 53,8						
Baugrenze	14	8,4	4,2	4,2	-0,0			58,8	50,1						

Verwendete Abkürzungen:

DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke	D Stg	Korrektur für unterschiedliche Steigungen	Orientierungswerte (Tag/Nacht) gem. DIN 18005:	
M T/N	maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Tag/Nacht)	D z	Abschirmmaß eines Lärmschirms	Reine Wohngebiete,	50 / 40 dB(A)
P T/N	maßgebender LKW-Anteil (Tag/Nacht)	s	horizontaler Abstand zwischen Emissions- und Immissionsort	Wochenendhaus- u.	
V zul.	zulässige Höchstgeschwindigkeit	H	Höhendifferenz zwischen Immissionsort und Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche	Ferienhausgebiete	
L m,E,T/N	Emissionspegel (Tag/Nacht)	h m	mittlerer Abstand zw. Grund und Verbindungslinie zw. Emissions- u. Immissionsort	Allgemeine Wohngebiete,	55 / 45 dB(A)
L r,T/N	Beurteilungspegel (Tag/Nacht)	K	Zuschlag für erhöhte Störwirkungen von Lichtzeichenanlagen	Kleinsiedlungen u.	
D BM	Pegelländerung durch Boden- und Meteorologiedämpfung	h	Höhe der Abschirmrichtung über Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche	Campingplatzgebiete	
D s	Pegelländerungen durch unterschiedliche Abstände	a	horizontaler Abstand zw. Fahrbahnachse u. der 1. Schirmkante (Beugungskante)	Friedhöfe, Kleingarten- u.	55 / 55 dB(A)
D v	Korrektur für unterschiedl. zulässige Höchstgeschwindigkeiten	b	horizontaler Abstand zwischen letzter Beugungskante und Immissionsort	Parkanlagen	
D StrO	Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen	LPB	Lärmpegelbereich	Besondere Wohngebiete	00 / 45 dB(A)
D refl	Pegelerhöhung durch Mehrfachreflexion			Dorf- u. Mischgebiete	00 / 50 dB(A)
				Kern- u. Gewerbegebiete	05 / 55 dB(A)

Berechnungsgrundlagen: Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)

Hatter Weg

Zur Abschätzung der Immissionssituation entlang des Hatter Weges (Kreisstraße 314) kann auch auf die Schalltechnische Beurteilung, die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 erstellt wurde, zurückgegriffen werden. Die Verkehrszählung 1995 ergab nach Auskunft des Landkreises Oldenburg ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen (DTV) von 4.483 Kfz/24 h für die Kreisstraße an einem Zählpunkt südlich des Voßbergweges. Der Anteil des Schwerverkehrs lag tagsüber und nachts bei 4,6%.

Das durchschnittliche Verkehrsaufkommen (DTV) war in den letzten Jahrzehnten auf dem Hatter Weg somit nahezu doppelt so hoch wie das auf dem Mühlenweg, so dass die Beurteilungspegel bei ansonsten gleichen Eingangswerten (z.B. zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h) in der Regel um 3 dB(A) über denen entlang des Mühlenweges liegen werden. Im Bereich der straßenseitigen Baugrenze mit dem geringsten Abstand zur Straßenachse sind somit heutzutage Beurteilungspegel von 62 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts zu erwarten.

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Gemeinde in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles zu berücksichtigen. Die Gemeinde hat sich deshalb zu vergegenwärtigen, dass jede Nutzung im Nahbereich einer Verkehrsanlage ggf. erheblich durch Lärm beeinträchtigt wird. Dies gilt naturgemäß besonders für die störepfindliche Wohnnutzung und ist umso gravierender, je näher diese an die Emissionsquellen heranrückt. Andererseits hat aber die Gemeinde auch dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung in

der Gemeinde in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört vor allem, innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, nicht zuletzt auch um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken.

Ein Verzicht auf eine Nutzung zu Wohnzwecken in diesen Teilbereichen des Plangebietes, d.h. eines Teils des inneren Siedlungsgebietes aus Gründen des Immissionsschutzes erfolgt nicht, da die Flächen bereits bebaut sind, städtebaulich ansonsten gut für diese Nutzung geeignet sind und bestehende Nutzungsrechte aufgehoben werden müssten. Der planerische Kompromiss zur sinnvollen Siedlungsentwicklung besteht für diesen Bereich darin, den Bewohnern wie bislang schon ein vertretbares Maß an Immissionsbelastungen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 zuzumuten, ohne dass es jedoch zu unververtretbaren oder gar gesundheitsgefährdenden Lärmeinwirkungen kommt.

Zur Beantwortung der Frage, welche Immissionswerte durch Verkehrslärm noch zu vertreten sind, kann die Gemeinde auf verschiedene Regelwerke zurückgreifen. Hier sind zu nennen die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung). Grundsätzlich ist zunächst festzustellen, dass die Vorschriften mit Normcharakter (BlmSch-Verordnungen) und die darin enthaltenen Regelungen zweifelsohne auch für die planende Gemeinde ein höheres Gewicht besitzen als eine DIN-Vorschrift. Dies gilt speziell für die 16. BlmSchV, die höhere Immissionspegel als die DIN 18005 für zulässig erklärt. Während die DIN 18005 Orientierungswerte für die städtebauliche Planung liefert, ist der Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung klar definiert. Die Verordnung ist demnach beim Bau von neuen Straßen anzuwenden. Die Werte können aber bei der Bauleitplanung einen Beitrag zur Abwägung liefern.

Der Blick in diese Regelwerke zeigt, dass eine Wohnnutzung bei Beurteilungspegeln von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts grundsätzlich noch zu vertreten ist, da in Mischgebieten eine Wohnnutzung regelmäßig zulässig ist.

Entfernung zur Fahrbahnmitte	Orientierungswerte DIN 18005				Immissionsgrenzwerte 16. BlmSchV			
	Allgemeine Wohngebiete		Mischgebiete		Allgemeine Wohngebiete		Mischgebiete	
	55 dB(A) tags	45 dB(A) nachts	60 dB(A) tags	50 dB(A) nachts	59 dB(A) tags	49 dB(A) nachts	64 dB(A) tags	54 dB(A) nachts

Grundsätzlich bleibt festzustellen, dass im weitaus größten Teil des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

B.5 Natur und Landschaft

B.5.1 Vorhandene Situation

Innerhalb des Geltungsbereiches oder in seiner unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich keine Natura-2000 Gebiete. FFH- und Vogelschutzgebiete sind insofern von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Südwestlich an den Geltungsbereich grenzen der Naturpark „Wildeshauser Geest“ sowie das Landschaftsschutzgebiet Nr. 42 „Staatsforst Alt-Osenberge, Wunderhorn, Oldenburger Sand, Tannersand

mit Randgebieten“ an. Im Plangebiet befinden sich keine Wallhecken, die nach § 22 NAGBNatSchG geschützt sind. Im Geltungsbereich oder seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich keine weiteren Schutzgebiete nach § 22 bis § 32 BNatSchG.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes Sandkrug.

Im Geltungsbereich befinden sich weder festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete gemäß § 115 (2) NWG noch Hochwasser-Risikogebiete gem. § 73 Abs. 1 S. 1 WHG.

Das Plangebiet wird fast ausschließlich für Wohnbebauung genutzt. Es handelt sich um den Biototyp „locker bebautes Einzelhausgebiet mit neuzeitlichem Ziergarten“ (OEL /PHZ). Der Vorentwurf des Landschaftsrahmenplanes (Stand Mai 2015) hat den Biototypen im Siedlungsbereich keine Wertstufe zugeordnet (Karte 1 Arten und Biotope). Auch wurden in dem Vorentwurf für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Gebiete mit hoher oder sehr hoher Bedeutung für den Tier-/ Pflanzenartenschutz gekennzeichnet.

Nach dem Kartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz) befinden sich im Geltungsbereich keine wertvollen Bereiche Gast- und Brutvögel sowie für sonstige Fauna (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/> Zugriff: Dezember 2019).

Oberflächengewässer sind im Plangebiet keine vorhanden.

B.5.2 Planerische Auswirkungen

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gem. § 18 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu wäre dann eine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

Bei einem Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Es erfolgt daher keine Eingriffsbilanzierung.

Im vorliegenden Fall wäre die Eingriffsregelung auch nicht anzuwenden, da keine neuen zusätzlichen Baurechte durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans entstehen. Der gesamte Änderungsbereich ist seit nahezu 40 Jahren im Bebauungsplan Nr. 14 als Misch- bzw. Wohngebiet ausgewiesen. Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Regelungen der Naturschutzgesetzgebung ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung (hier die Änderung des Bebauungsplans) zulässig waren. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 wird die zulässige Grundfläche nicht geändert. Aufgrund der 1. Änderung sind somit keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so dass gem. § 18 BNatSchG eine Eingriffsbilanzierung und damit verbunden Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich wären.

B.5.3 Artenschutz

Mit der Aufstellung bzw. der Änderung eines Bebauungsplanes werden Baurechte geschaffen. Können diese Baurechte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Bei der Aufstellung bzw. der Änderung eines

Bebauungsplanes ist daher generalisierend abzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen im Gebiet sowie der Beschränkungen beispielsweise bei der Gehölzentfernung sind keine Verletzungen der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote zu erwarten, so dass artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung voraussichtlich nicht dauerhaft entgegenstehen.

Um die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen, sind im vorliegenden Fall folgende Einschränkungen bzw. Maßnahmen zu beachten:

- Die Entfernung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind zum Schutz der Avifauna nicht innerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit (1. März bis zum 30. September) vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fällende Altbäume vorher gutachterlich untersucht werden.
- Altbäume sind ab einem Brusthöhendurchmesser ≥ 30 cm vor Beseitigung durch einen Fachgutachter auf Fledermaus-Quartiere und offensichtlich dauerhaft genutzte Nester (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 Ausgleichsmaßnahme aufzuhängen. Diese Maßnahmen müssen vor der Zerstörung möglicher Quartiere wirksam sein.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht stehen der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine offensichtlichen Gründe entgegen, soweit diese Hinweise berücksichtigt werden:

Darüber hinaus bleibt anzumerken, auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandergesetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich beispielsweise die örtlichen Verhältnisse seit Inkrafttreten des Plans wesentlich geändert haben können.

B.6 Altlasten

Der Gemeinde Hatten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in der Umgebung keine Altablagerungen keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt (NIBIS-Kartenserver).

B.7 Infrastruktur

Leitungsgebunden Ver- und Entsorgung

Zur Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser können die den Straßen vorhandenen Leitungen genutzt werden. Über das vorhandene Versorgungsnetz zur Wasserversorgung wird die Löschwasserversorgung durch Unterflurhydranten gewährleistet.

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes OOWV gesichert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls durch den OOWV. Hierzu sind die Grundstücke - soweit noch nicht erfolgt - an die Kanalisation anzuschließen, um die entstehenden Abwässer zur zentralen Kläranlage abzuführen.

Die Strom- und Gasversorgung des Planungsgebietes wird durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EWE gesichert.

Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist wie bislang in dem Gebiet praktiziert auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Oldenburg. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

Soziale Infrastruktur / Versorgung mit Gütern des täglichen Gebrauches

Im Ortszentrum von Sandkrug befinden sich zahlreiche Einzelhandels- und Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe. Angrenzend an das Plangebiet südlich des Kiebitzweges befindet sich ein Kindergarten.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Wohngebäude in der näheren Umgebung sind hauptsächlich durch Satteldächer, aber auch einzelne Walm- oder Krüppelwalmdächer geprägt, die mit Dachpfannen gedeckt sind und welche die üblichen Dachneigungen aufweisen. Zur besseren Einbindung der zukünftigen neuen Wohngebäude in den vorhandenen Gebäudebestand und die so geprägte Umgebung werden Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer in den Bebauungsplan aufgenommen.

In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass diese Örtlichen Bauvorschriften nur für die zukünftig errichteten Gebäude gelten. Für derzeit bestehende Gebäude, die von diesen Regelungen abweichen sollten, wie beispielsweise Flachdachgebäude, gilt auch weiterhin ein Bestandsschutz für vorhandene Gebäude.

Danach sind die Dachflächen der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- bzw. Krüppelwalmdach oder als Pultdach (Doppelpultdach) mit zwei entgegengeneigten Dachflächen gleicher Neigung herzustellen. Die Dachneigung muss zwischen 20 und 50 Grad betragen. Dies gilt nicht für begrünzte Dachflächen sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden, Dachterrassen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie für Garagen, die zusammen eine Grundfläche von weniger als 60 m² haben.

Als Material für die Dacheindeckung sind nur Tondachpfannen oder Betondachsteine in Naturrot bis Braun bzw. Anthrazit zulässig. In den Örtlichen Bauvorschriften wurden die zulässigen Farben mittels RAL-Farbtöne näher definiert. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt. Zusammenhängende Gebäude sind hinsichtlich der Gestaltung und des Materials aufeinander abzustimmen.

Damit sich zukünftige Bauvorhaben in die Umgebung einfügen, die durch zahlreiche Gärten geprägt ist und ebenfalls in Teilen eine intensive Durchgrünung aufweist, soll das Plangebiet insgesamt durchgrünt werden. Daher wird in den Örtlichen Bauvorschriften festgelegt, dass die Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit geschnittenen Laubgehölzhecken einzufrieden sind. Um einen ungehinderten Zugang der Grundstücke zu ermöglichen sind Zufahrten zu Stellplätzen und Zugänge zu Hauseingängen von dieser Vorgabe ausgenommen. Damit sich die Bepflanzung in die ökologischen Strukturen der Umgebung einpasst, sind die Hecken mit standortgerechten heimischen Gehölzen auszuführen und standortfremde Nadelgehölze nicht zulässig. Ausnahmsweise sind hierbei auch Zäune bis zu einer Höhe von 1,0 m, immer in Verbindung mit Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen, zulässig.

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

D DATEN

D.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	ha
Mischgebiet (MI)	1,30
Allgemeines und Reines Wohngebiet (WA/WR)	4,43

D.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit den textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 öffentlich in der Zeit vom 20.01.2020 bis zum 20.02.2020 ausgelegen.

Hatten, den 23.12.2021

gez. Heinisch

.....

Bürgermeister

Die Begründung hat gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 BauGB zusammen mit den textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 öffentlich in der Zeit vom 21.06.2021 bis zum 09.07.2021 erneut ausgelegen.

Hatten, den 23.12.2021

gez. Heinisch

.....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Hatten zusammen mit der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14 in der Sitzung am 22.12.2021 beschlossen.

Hatten, den 23.12.2021

gez. Heinisch

.....

Bürgermeister