

1 Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und der BauNVO 1990):

1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)
 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 · Tankstellen
 · Gartenbaubetriebe

1.2 Zahl der Wohnungen
 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus höchstens 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.3 Mindestgrundstücksgröße
 Die Mindestgrundstücksgröße im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt pro Einzelhaus und pro Doppelhaus (für beide Wohneinheiten zusammen) 600 qm (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB).

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Die Baugrenze kann ausnahmsweise durch den bereits vorhandenen Gebäudebestand am Späthenweg überschritten werden. Dies gilt auch für Nutzungsänderungen der vorhandenen Gebäude.

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

1.5.1 Festgesetzte Einzelbäume
 Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume ist jede Bodenversiegelung zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, aufgrund einer Befreiung oder bei widerrechtlicher Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzneupflanzung oder eine entsprechende Pflanzung mit einer hochstämmigen Stieleiche (Quercus robur, 10 - 14 Stü.), Rotbuche (Fagus sylvatica, 10 - 14 Stü.), Winterlinde (Tilia cordata, 10 - 14 Stü.) oder Sandbirke (Betula pendula, 10 - 14 Stü.) vorzunehmen.

1.5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche ist mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu je 10%. Als Anfangspflanzung ist ein Gehölz je 1,5 qm zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

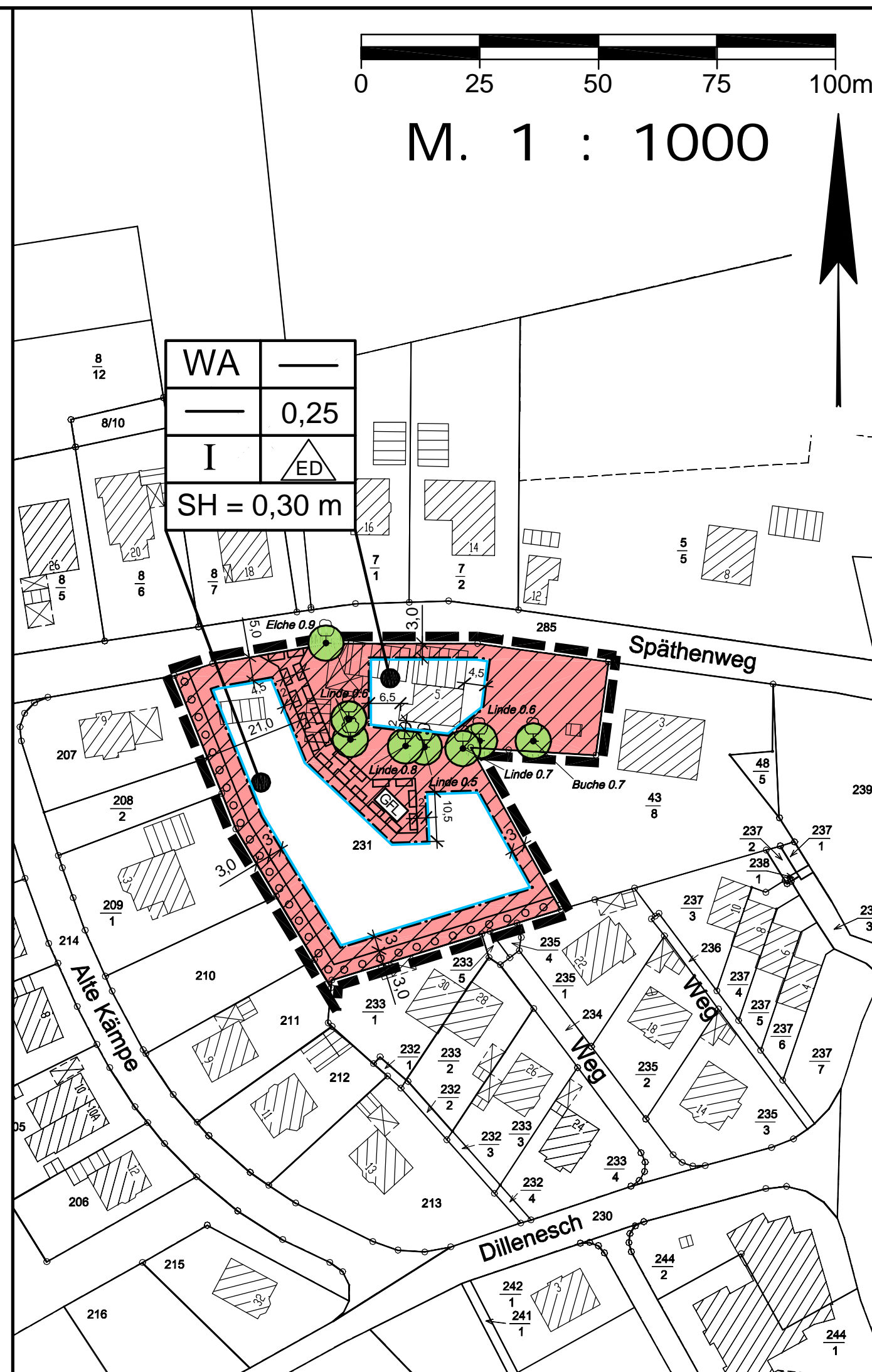
Pflanzliste:

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Rosa arvensis | Kriechende Rose |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| Crataegus spec. | Weißdorn |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Corylus avellana | Strauchhasel |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Lonicera periclymenum | Wald-Geißblatt |
| Ilex aquifolium | Stechpalme |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus padus | Gemeine Traubenkirsche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Malus sylvestris | Holzapfel |
| Pyrus communis | Wilder Birnbaum |

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 56 NBauO)

2.1 Dachneigung
 Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 30 ° und maximal 45 ° auszubilden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 50 qm sowie Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile.

2.2 Materialien
 Die Fassaden aller Gebäude sind ausschließlich als Ziegelsichtmauerwerk aus rotem bis rotbraunem Ziegel, als Putzfassade, glatter Kalksandsteinfassade mit hellen Farbanstrichen der Farbtöne Weiß bis Hellgrau, Hellbeige oder Hellgelb auszuführen. Ausgenommen sind Solaranlagen und Wintergärten. Für die Dacheindeckung der geneigten Hauptdächer sind ausschließlich rot/rotbraune, anthrazitfarbene und schwarze Betondachsteine bzw. Tonpfannen zu verwenden. Ausgenommen sind Solaranlagen, Wintergärten und untergeordnete Dachaufbauten. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten folgende RAL-Farbwerte:
 Rot/Rotbraun: 2001, 2002, 2004, 2008, 3000, 3002, 3003, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004
 Anthrazit/Schwarz: 7015, 7016, 7021, 7022
 Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO.



2.3 Grundstückseinfriedungen
 In den zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Vorgartenbereichen sind als Grundstückseinfriedung nur lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen (z.B. Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Feldahorn, Stechpalme, Eibe) oder Holzzäune (naturfarben, dunkelbraun, dunkelgrün) bis zu einer Höhe von max. 0,80 m, gemessen OK-Gehweg, zulässig.

2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe
 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Sockel- SH) der Gebäude im Plangebiet wird auf max. 0,30 m, gemessen über OK-Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße, festgesetzt.

2.5 Dach- und Oberflächenwasser
 Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 31, 4. Änderung „Kirchhatten - West“ treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 „Kirchhatten - West“, rechtskräftig seit dem 21.01.1994, außer Kraft.

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.

Präambel
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Gemeinde Hatten diesen Bebauungsplan Nr. 31 " Kirchhatten - West " 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.
 Hatten, den 24.02.2006
 L. S. gez. Hinrichs
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 16.03.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 " Kirchhatten - West " 4. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 14.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Hatten, den 24.02.2006
 L. S. gez. Hinrichs
 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 22.02.2006
 gez. Gieselmann

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 23.11.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 05.12.2005 bis 06.01.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Hatten, den 24.02.2006
 L. S. gez. Hinrichs
 Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
 Hatten, den
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.02.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.
 Hatten, den 24.02.2006
 L. S. gez. Hinrichs
 Bürgermeister

Inkrafttreten
 Der Bebauungsplan Nr. 31 " Kirchhatten - West " 4. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.02.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 31, 4. Änderung ist damit am 24.02.2006 rechtswirksam geworden.
 Hatten, den 24.02.2006
 L. S. gez. Hinrichs
 Bürgermeister

Verletzungen von Vorschriften
 Innerhalb von zwei Jahren 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

Planunterlagen
 Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.05.2005). 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.
 Wildeshausen, den 16.03.2006
 Geschäftszeichen: L 4 - 92 / 2005
 L. S. gez. W. Zerhusen
 Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg, Katasteramt Wildeshausen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000
 Gemarkung: Hatten Flur: 24
Erlaubnisvermerk:
 Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 und § 9 NVerMG vom 12.12.2002 - Nieders. GVBl. 1/2003)

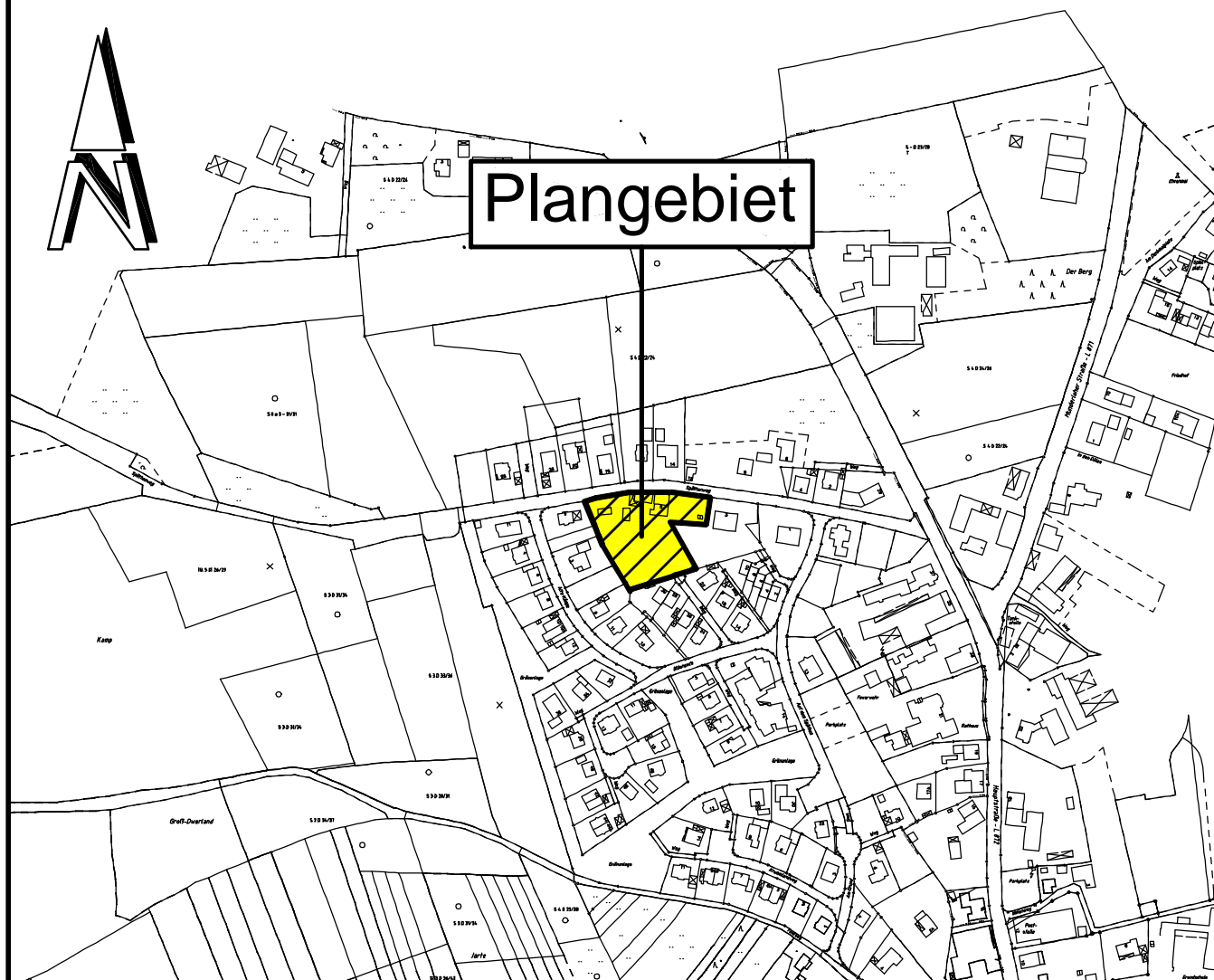
Planzeichenerklärung
 Festsetzungen des Bebauungsplanes
 Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

- WA Allgemeines Wohngebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,25 GRZ Grundflächenzahl
- Offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SH=0,30m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
- Baugrenze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belastende Flächen
- zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Hatten
 Landkreis Oldenburg
Bebauungsplan Nr. 31
" Kirchhatten - West "
4. Änderung
 Mit örtlichen Bauvorschriften