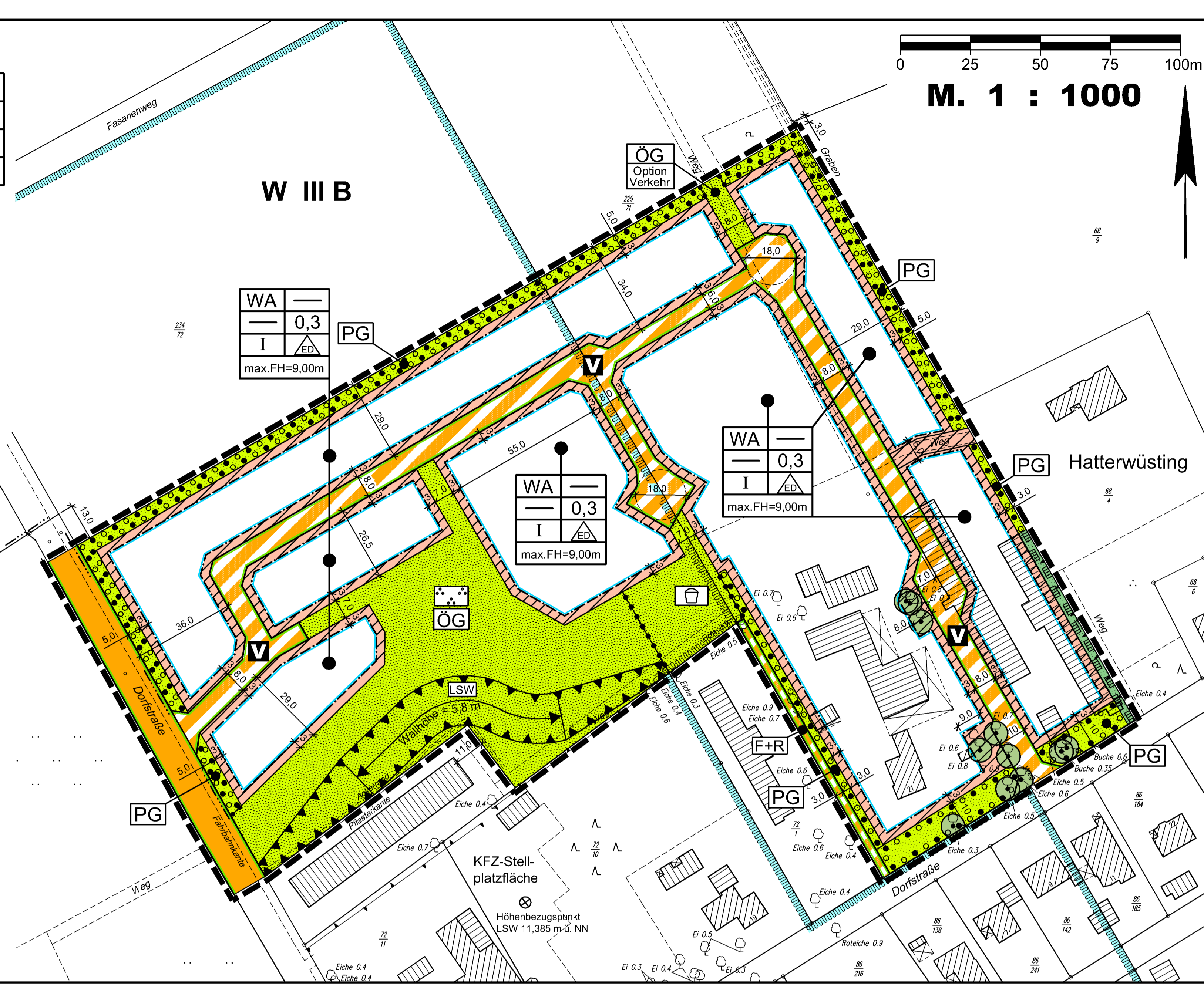


Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Firsthöhe	

Pflanzenliste:

Acer campestre	(Feldahorn)
Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarzerle)
Betula pendula	(Sandbirke)
Betula pubescens	(Moorbirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Crataegus laevigata	(Zweigriffliger Weißdorn)
Crataegus monogyna	(Eingriffliger Weißdorn)
Cytisus scoparius	(Besenginster)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Frangula alnus	(Faulbaum)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Ilex aquifolium	(Stechpalme)
Juniperus communis	(Wacholder)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Populus tremula	(Zitterpappel)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Rhamnus cathartica	(Kreuzdorn)
Ribes nigrum	(Schwarze Johannisbeere)
Ribes rubrum	(Rote Johannisbeere)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rosa corymbifera	(Heckenrose)
Salix aurita	(Ohrweide)
Salix caprea	(Salweide)
Salix cinerea	(Grauweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)



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

1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA):
Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen.

1.2 Mindestgrundstücksgröße:
Die Mindestgrundstücksgröße im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt pro Einzelhaus 600 qm und pro Doppelhaus (für beide Wohneinheiten zusammen) 800 qm (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB).

1.3 Zahl der Wohnungen:
Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen:
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.5 Grundflächenzahl:
Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl darf durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf die Grundfläche anzurechnenden Anlagen um bis zu 25 % überschritten werden.

1.6 Höchstzulässige Gebäudehöhen:
Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (FH) bezieht sich auf den Gebäudefirst. Unterer Bezugspunkt ist die Achse der Oberkante der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Gebäude.

1.7 Öffentliche Grünfläche - Park / Fläche für einen Lärmschutzwall / Kinderspielplatz:

In dem Teilbereich der öffentlichen Grünfläche - Park, die als Fläche für einen Lärmschutzwall festgesetzt ist, ist ein Lärmschutzwall mit der festgesetzten Höhe von 5,80 m im mittleren gekennzeichneten Bereich anzulegen. Die Seitenflügel können nach Osten und Westen auf das natürliche Geländeebene auslaufen.

Untere Bezugshöhe ist die Höhe der Geländeoberfläche der südlich liegenden Kfz-Stellplatzfläche der Gaststätte, d. h. der Höhenbezugspunkt von 11,385 m ü. NN. Die Böschungsbereiche können nach Norden auch flacher ausgebildet werden und damit über den für Lärmschutzmaßnahmen festgesetzten Bereich hinausreichen. Der Wall ist gemäß der Festsetzung Nr. 1.8 zu bepflanzen. Auf der Nordseite und im Bereich der Wallkuppe können bis zu 40 % der Walloberfläche als Wiese, d. h. ohne Gehölzanzpflanzung, entwickelt werden.

Im übrigen Bereich des Parks und des Kinderspielplatzes sind zusätzlich mindestens 600 qm entsprechend der Festsetzung Nr. 1.8 zu bepflanzen. Die anrechenbaren Pflanzflächen sollen bei einer Breite von mind. 5 m jeweils geschlossene Pflanzflächen von mind. 200 qm bilden.

1.8 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern:
Die als Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind mit Gehölzen der Pflanzenliste zu bepflanzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu je mindestens 10 %. Als Anfangspflanzung ist ein Gehölz je 1,5 qm zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser. Unterbrechungen der Pflanzstreifen für Grundstückszuwegungen bis zu 3 m Breite sind im Bereich der Fläche zum Anpflanzen/Private Grünfläche zulässig.

1.9 Straßenbäume:
Auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist je 300 qm Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste zu pflanzen und zu erhalten. Das unversiegelte Pflanzbeet pro Baum darf eine Fläche von 6 qm nicht unterschreiten.

1.10 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 Pflanzung mit einem hochstämmigen Baum der Pflanzenliste vorzunehmen.

2 Örtliche Bauvorschriften: (gemäß § 56 NBauO)

2.1 Dachneigung:
Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° herzustellen. Bei Mansarddächern oberhalb der Mansardlinie (Oberdach) und bei Staffelgeschossen mit Zeltedächern ist auch eine geringere Dachneigung von mind. 15° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind, Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 qm sowie untergeordnete Wintergärten.

2.2 Oberflächenentwässerung:
Das auf den Baugrundstücken anfallende und gesammelte Regenwasser ist durch oberflächennahe flächenhafte Versickerungsanlagen wie z.B. Versickerungsmulden auf dem selben zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Tiefgreifende und punktuelle Versickerungsanlagen wie z.B. Sickerschächte sind ausgeschlossen. Das auf den befestigten Zufahrts- / Zugangsbereichen anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Straßenfläche geleitet werden und ist durch geeignete Entwässerungseinrichtungen an der Straßenbegrenzungslinie zu fassen und zur Versickerung zu bringen.

3 Hinweise:

3.1 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 unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

3.2 Kampfmittel:
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Mienen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle; das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

4 Nachrichtliche Übernahme:

4.1 Wallhecke gemäß NNatG:
Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Hier: Wallhecke gemäß § 33 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes

4.2 Trinkwasserschutzgebiet:
Abgrenzung von Schutzgebieten für die Trinkwassergewinnung (W III B)

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. 54 A " Hatterwüsting / Dorfstraße / Fasanenweg ", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.
Hatten, den 28.09.2005
L. S. gez. Hinrichs
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 04.05.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 A " Hatterwüsting / Dorfstraße / Fasanenweg " beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 06.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hatten, den 28.09.2005
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 28.09.2005
gez. Gieselmann

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 22.06.2005 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 02.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 11.07.2005 bis 12.08.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Hatten, den 28.09.2005
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 28.09.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.
Hatten, den 28.09.2005
L. S. gez. Hinrichs
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 54 A " Hatterwüsting / Dorfstraße / Fasanenweg ", ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.01.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 54 A ist damit am 13.01.2006 rechts-wirksam geworden.
Hatten, den 13.01.2006
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

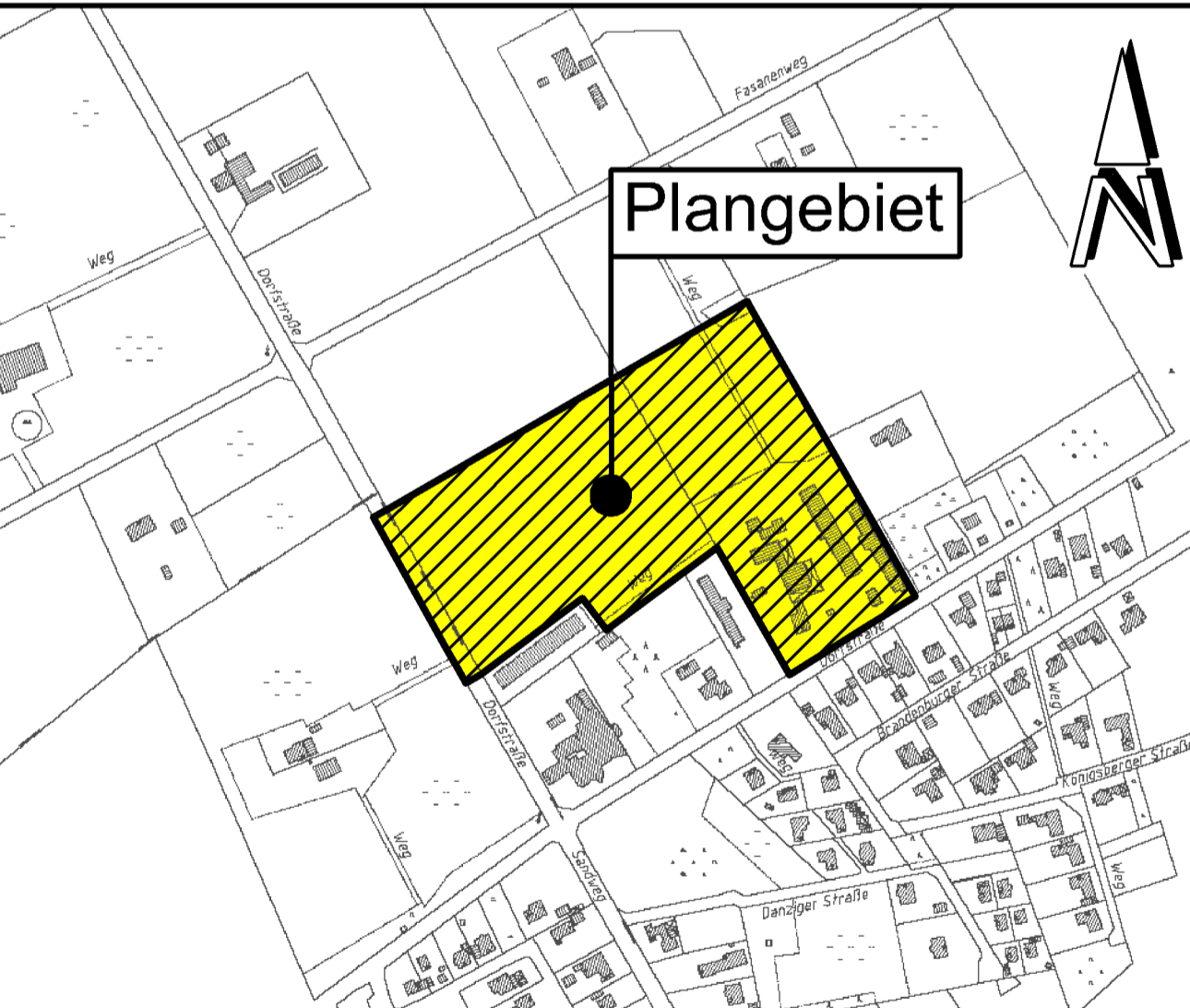
Planunterlage
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Wildeshausen, den 20.10.2005
Geschäftszeichen:
L. S. gez. Zerhusen
GLL Cloppenburg
Katasteramt Wildeshausen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Hatten
Maßstab: 1 : 1000
Flur: 4
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 Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

- WA Allgemeines Wohngebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH Firsthöhe als Höchstmaß
- Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Hier: = Verkehrsberuhigter Bereich
 = Fuß- und Radweg
- Grünflächen
 = Öffentliche Grünfläche = Private Grünfläche
Zweckbestimmung:
 = Parkanlage
 = Kinderspielplatz
 = Optionsfläche für Verkehrsanbindungen
- zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissions-schutzgesetzes (BImSchG)
Hier: = Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5,8 m (im gekennzeichneten Bereich) (s. Textl. Fests. 1.7)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Hatten
Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 54 A
" Hatterwüsting / Dorfstraße / Fasanenweg "

Mit örtlichen Bauvorschriften