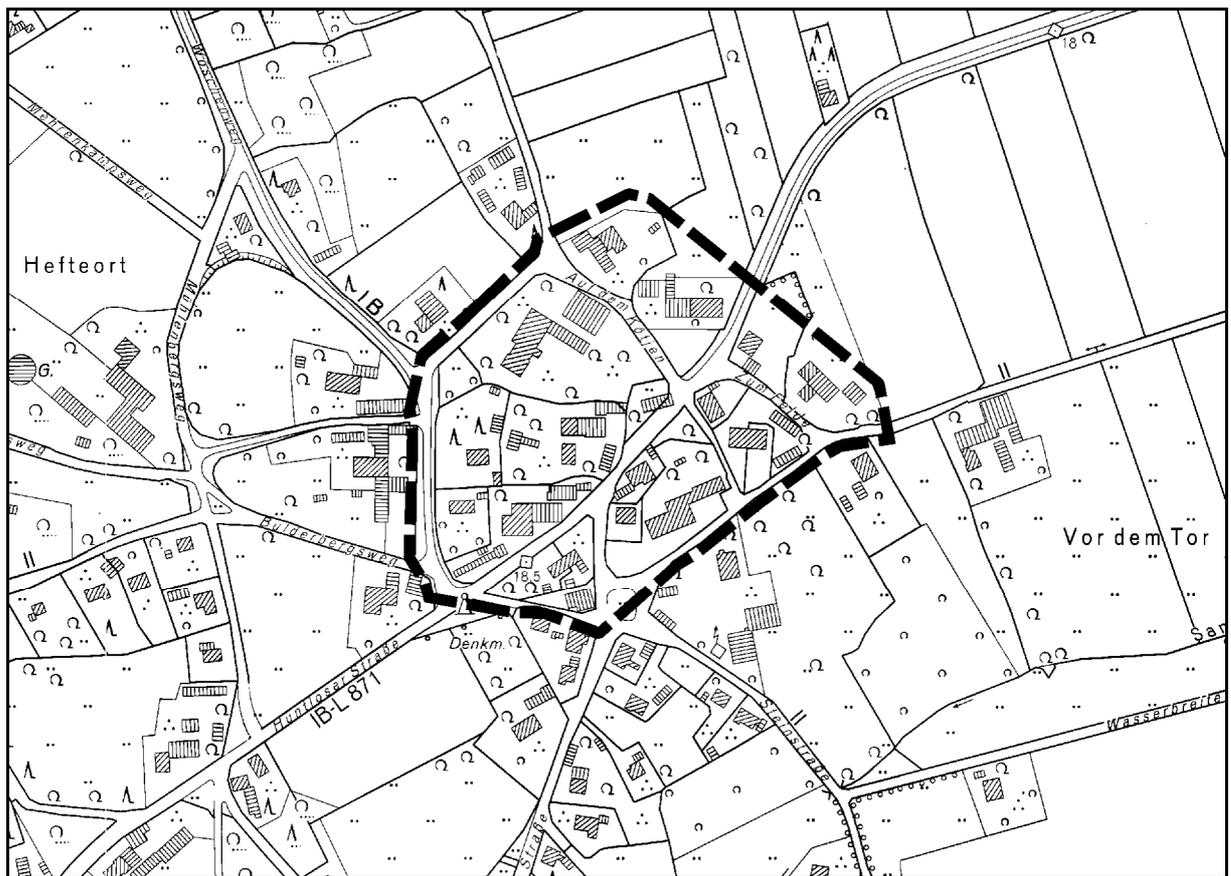


GEMEINDE HATTEN

Bebauungsplan Nr. 58 „Ortskern Sandhatten“

mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 56, 97 und 98 NBauO

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 5.000

plan
kontor städtebau

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

| <i>INHALTSÜBERSICHT</i> | | <i>SEITE</i> |
|--------------------------------|---|---------------------|
| 1 | ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG | 3 |
| 2 | ÖRTLICHE SITUATION | 4 |
| 3 | PLANUNGSVORGABEN | 4 |
| | 3.1 Raumordnung | 4 |
| | 3.2 Flächennutzungsplanung | 5 |
| | 3.3 Bebauungsplanung | 7 |
| | 3.4 Abrundungssatzung Sandhatten | 7 |
| | 3.5 Sonstige Planungen | 9 |
| 4 | BAULICHE NUTZUNG | 9 |
| | 4.1 Bestand | 9 |
| | 4.2 Inhalte und Auswirkungen der Planung | 9 |
| | 4.3 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung | 11 |
| 5 | VERKEHR | 13 |
| 6 | IMMISSIONSSCHUTZ | 14 |
| 7 | NATUR UND LANDSCHAFT | 16 |
| 8 | VER- UND ENTSORGUNG UND SONSTIGE INFRASTRUKTUR | 18 |
| 9 | STÄDTEBAULICHE WERTE | 19 |
| 10 | VERFAHRENSVERMERKE | 20 |

ANHANG

- Bewertung der Immissionssituation gem. Geruchsimmissionsrichtlinie (2009), Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 2011
- Schalltechnische Berechnungen zum Straßenverkehrslärm

Bearbeitungsstand: Fassung des Satzungsbeschlusses vom 21.12.2011

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Hatten sah sich in den 90er Jahren wegen der Nachfrage nach Baugrundstücken und der möglichen Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe veranlasst, die städtebauliche Entwicklung von Sandhatten zu regeln, um insbesondere den Belangen der geordneten Weiterentwicklung der Bebauung, unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Dorferneuerungsplan und der Sicherung der Wohnqualität, gerecht zu werden.

Daher wurde für den Ortskern Sandhatten, dem Gebiet zwischen Bulderbergweg und Huntloser Straße und dem Gebiet zwischen der Straße Auf dem Kleefe und der Ostritrumer Straße, eine Satzung gemäß des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB („Abrundungssatzung“) aufgestellt, die am 21.05.1995 rechtsverbindlich wurde. In den folgenden Jahren wurde das Satzungsgebiet in drei kleineren Bereichen ergänzt.

Das Satzungsgebiet umfasst drei Teilbereiche, wobei der vorliegende Geltungsbereich im Teilbereich 1 (alter Ortskern von Sandhatten mit einer sich südlich anschließenden Wohnbebauung entlang der Leuchtenburger Straße) liegt.

Das Satzungsgebiet wurde hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nahezu flächendeckend als Dorfgebiet festgesetzt.

Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft verbunden mit zahlreichen Betriebsaufgaben bzw. Veränderungen in den Produktionsstrukturen, stellen sich große Teile von Sandhatten heute eher als Wohngebiet dar.

Ausgelöst unter anderem durch geplante Umbauvorhaben im Bereich der Gaststätte Alte Post und durch die beabsichtigte Errichtung eines Wohnhauses am nördlichen Ortsrand von Sandhatten, die im Detail nicht durch die vorhandene Satzung möglich wären, beabsichtigt die Gemeinde Hatten die Aufstellung eines Bebauungsplans für die alte Ortslage von Sandhatten, um die weitere bauliche Entwicklung zu steuern.

Vorrangiges Ziel der vorliegenden Planung ist die Erhaltung der dörflichen Strukturen und des Ortsbildes, wobei die nachfolgend aufgelisteten Gesichtspunkte im Vordergrund stehen:

- Erhaltung der Art der baulichen Nutzung, der Nutzungsstrukturen (Schwerpunkt mittlerweile Wohnnutzung, wenige gewerbliche Nutzungen)
- Erhalt der vorhandenen Dichte der Bebauung
- Erhalt der Volumina, der Form und der Stellung der Baukörper, der Wohnhäuser, der historischen Bausubstanz und der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude
- Erhalt und Steuerung der Gestaltung der baulichen Anlagen
- Erhalt der Gehölzstrukturen und der unbebauten Flächen

Da der Bebauungsplan insbesondere der Innenentwicklung in der Ortschaft Sandhatten im Sinne von § 13a BauGB dient, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die Voraussetzung, dass die zulässige Grundfläche nicht die Grenze von 20.000 m²

überschreitet, wird erfüllt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,58 ha, wobei die zulässige Grundfläche 7.800 m² beträgt, so dass der Grenzwert bei weitem nicht überschritten wird.

2 ÖRTLICHE SITUATION

Der Ortskern von Sandhatten stellt sich als ein Haufendorf dar, dessen historische Strukturen noch weitgehend erhalten sind. Der Ortskern ist von vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiflächen umgeben. Südlich, westlich und nördlich des alten Ortskerns befinden in Sandhatten zahlreiche Wohnhäuser und einzelne ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude.

Das städtebauliche Erscheinungsbild von Sandhatten insgesamt wird bestimmt durch die Hofstellen und durch die lockere Anordnung freistehender Einfamilienhäuser auf zumeist großen Grundstücken. Die landwirtschaftlichen Gebäude werden in einigen Fällen noch landwirtschaftlich genutzt, zum Teil dienen sie Wohnzwecken. Die Hofanlagen sind größtenteils umgeben von einem Bestand an alten, erhaltenswerten Laubbäumen. Einheitliche Gestaltungsmerkmale sind vorwiegend an den alten, in teils landwirtschaftlichen Gebäuden zu erkennen. Charakteristisch für Sandhatten sind die zahlreichen, unterschiedlich ausgeformten Ortsrandbereiche als Übergang von bebauter zur offenen Landschaft.

Darüber hinaus befinden sich innerhalb de Geltungsbereichs an der Sandhatter Straße drei Bau-
denkmale (ein Wohnhaus samt zweier Nebengebäude).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Außerdem ist er auf dem Übersichtsplan des Titelblattes kenntlich gemacht.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Raumordnung

Nach Ablauf der 10-Jahresfrist ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 1996 für den Landkreis Oldenburg zwar nicht mehr rechtswirksam, aber zur Beurteilung der raumordnerischen Ziele des Landkreises ein wesentlicher Orientierungsrahmen. Darüber hinaus ist das Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen in der Fassung vom 08.05.2008 zu beachten.

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

3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm 2008

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) in der Fassung vom 08.05.2008 werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 2 und 3 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) sowie inhaltliche Regelungen zu deren Umsetzung in die Regionalen Raumordnungsprogramme im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 2 NROG in beschreibender Darstellung festgelegt. 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 keine Festlegungen in der zeichnerischen Darstellung zum LROP 2008 getroffen worden.

Für die Planung in der Gemeinde Hatten bleibt festzustellen, dass sie den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2008 nicht widerspricht.

3.1.2 Regionalplanung

Nach Ablauf der 10-Jahresfrist ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 1996 für den Landkreis Oldenburg zwar nicht mehr rechtswirksam, aber zur Beurteilung der raumordnerischen Ziele des Landkreises der wesentliche Orientierungsrahmen.

Aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 1996 für den Landkreis Oldenburg ergeben sich Ziele der Raumordnung, die von der Gemeinde Hatten zu berücksichtigen sind. Da das Regionale Raumordnungsprogramm aus den Zielen des vormaligen Landes-Raumordnungsprogramms 1994 entwickelt wurde und dessen Ziele konkretisierte und näher festlegte, relativieren sich aber die im RROP festgelegten Ziele.

Im Folgenden werden die auf die Gemeinde Hatten bezogenen Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) 1997 des Landkreises Oldenburg erläutert, soweit sie im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans von Bedeutung sein können.

Das Planungsgebiet liegt in einem Vorsorgegebiet für die Erholung und in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft mit dem Schwerpunkt Veredlung / Grünland. Die westlich des Geltungsbereiches gelegenen Flächen sind als Vorranggebiet für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft dargestellt.

Bezüglich der zeichnerischen Darstellung von Vorsorgegebieten wird ausgeführt, dass alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen sind, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Da beide Darstellungen am Siedlungsrand enden und nicht parzellenscharf zu interpretieren sind, ist eine Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

„Gemäß dem Ziel D 3.2 08 können städtebauliche Maßnahmen für die wirtschaftende Landwirtschaft vielfach Folgewirkungen mit sich bringen; sie sind deshalb mit den Belangen der Landwirtschaft abzustimmen. Insbesondere sind dabei die landwirtschaftlichen Immissionen zu berücksichtigen. Die Ausweisung von neuen Wohngebieten in den agrarisch geprägten Ortsteilen darf nicht die Lebens- und Entwicklungsmöglichkeit landwirtschaftlicher Betriebe beeinträchtigen...“ (vgl. RROP, S. 69)

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planung nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des alten Regionalen Raumordnungsprogrammes steht.

3.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten in seiner zur Zeit wirksamen Fassung werden die Flächen im Geltungsbereich dieser Satzung wie alle Flächen in der näheren Umgebung als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die vorliegende Planung steht somit im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hatten.

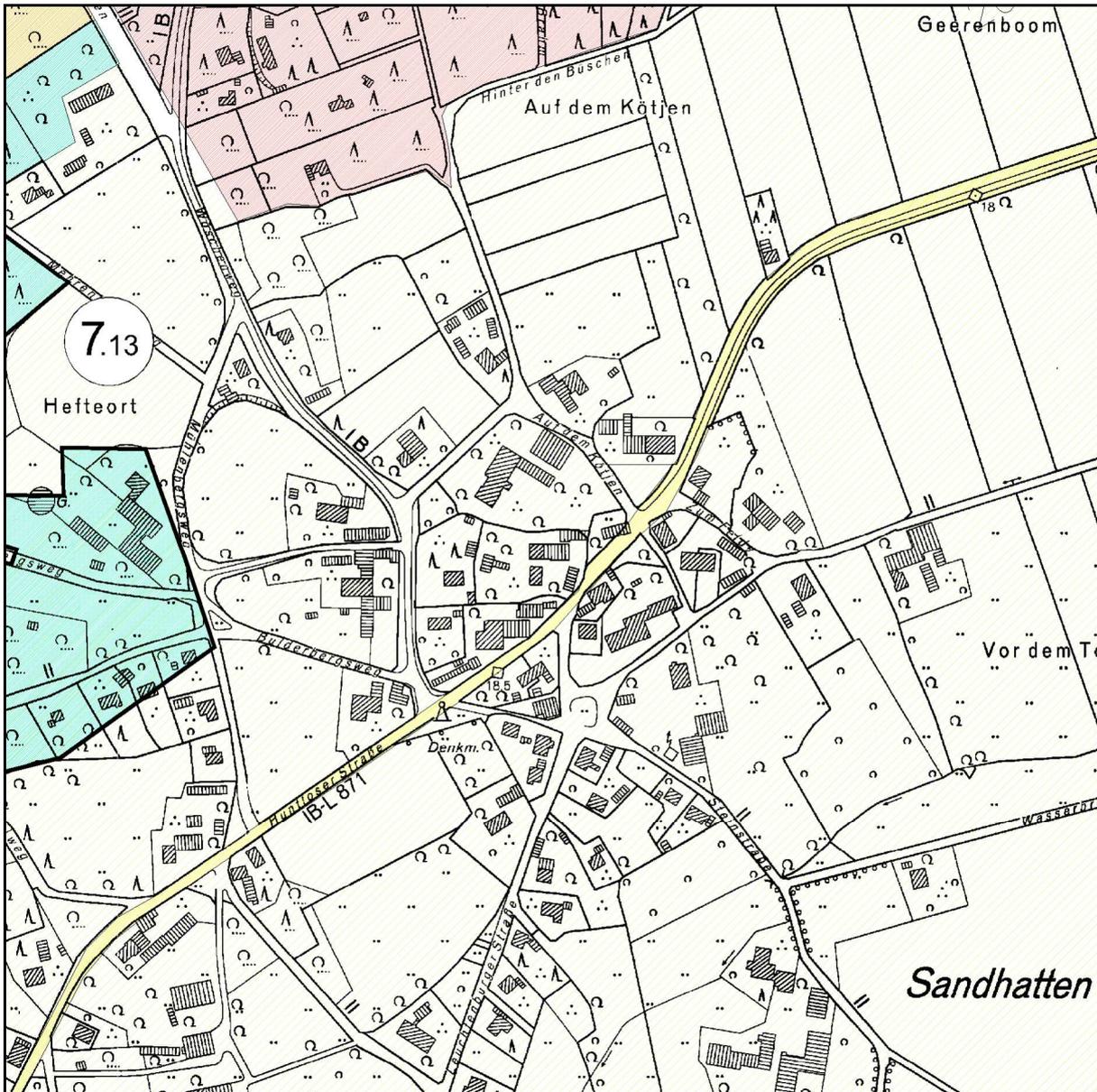


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Maßstab: 1:5.000)

Da der Bebauungsplan insbesondere der Innenentwicklung der Gemeinde Hatten in der Ortschaft Sandhatten im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Die Voraussetzung, dass die zulässige Grundfläche nicht die Grenze von 20.000 m² überschreitet, wird erfüllt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,58 ha, wobei die zulässige Grundfläche 7.800 m² beträgt, so dass der Grenzwert bei weitem nicht überschritten wird.

Da im vorliegenden Fall die Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere der Steuerung der in der Umgebung vorhandenen wohnbaulichen Entwicklung wie auch der Absicherung der an diesem Standort etablierten gewerblichen, mischgebietstypischen Nutzung dient und die Lage sich zudem als ein integrierter Standort darstellt, sind die Anforderungen an ein Verfahren gem. § 13a BauGB erfüllt.

Dies bedeutet weiterhin, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan, die derzeit von den geplanten Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplans abweichen, im Wege der Berichtigung gem. § 13a BauGB anzupassen ist, ohne das dazu ein eigenständiges Änderungsverfahren erforderlich wird.

3.3 Bebauungsplanung

Für diesen Bereich von Sandhatten ist bislang noch kein Bebauungsplan aufgestellt worden.

3.4 Abrundungssatzung Sandhatten

Die Gemeinde Hatten sah sich in den 90er Jahren wegen der Nachfrage nach Baugrundstücken und der möglichen Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe veranlasst, die städtebauliche Entwicklung von Sandhatten zu regeln, um insbesondere den Belangen der geordneten Weiterentwicklung der Bebauung, unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Dorferneuerungsplan und der Sicherung der Wohnqualität, gerecht zu werden.



Abb.: Geltungsbereich der „Abrundungssatzung Sandhatten“

Daher wurde für den Ortskern Sandhatten, dem Gebiet zwischen Bulderbergweg und Huntloser Straße und dem Gebiet zwischen der Straße Auf dem Kleefe und der Ostrittrumer Straße, eine Satzung gemäß des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB („Abrundungssatzung“) aufgestellt, die am 21.05.1995 rechtsverbindlich wurde. In den folgenden Jahren wurde das Satzungsgebiet in drei kleineren Bereichen ergänzt.

Das Satzungsgebiet umfasst drei Teilbereiche:

- Den alten Ortskern von Sandhatten mit einer sich südlich anschließenden Wohnbebauung entlang der Leuchtenburger Straße,
- eine an das Wochenendhausgebiet (Bebauungsplan Nr. 9) angrenzende Wohnbebauung entlang des Bulderbergweges einschl. einer Wohnbebauung entlang der Huntloser Straße und
- ein südlich des Ortskernes gelegenes Gebiet im Bereich der Ostrittrumer Straße, Auf dem Kleefe, Haferkampstraße, Zur Bäke und Kirchenwisch.

Das Satzungsgebiet wurde hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nahezu flächendeckend als Dorfgebiet festgesetzt.

Die Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans wurden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung aus Dorfgebiet festgesetzt. Zusätzlich wurden insbesondere zur Erhaltung der ortsbildprägenden alten Baubsubstanz textliche Festsetzungen mit in die Satzung aufgenommen.



Abbildung: Ausschnitt des Teilgeltungsbereichs 1 (Maßstab: ca. 1:1.500)

3.5 Sonstige Planungen

Für die Gemeinde Hatten liegt seit 1995 ein Landschaftsplan vor. Die für diese Satzung relevanten Aussagen finden sich in den nachfolgenden Kapiteln.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerks Sandkrug. Die entsprechenden Schutzbestimmungen für das Wasserschutzgebiet sind zu beachten.

Weiteren Planungen die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 zu beachten wäre liegen nicht vor.

4 BAULICHE NUTZUNG

4.1 Bestand

Der Ortskern von Sandhatten stellt sich als ein Haufendorf dar, dessen historische Strukturen noch weitgehend erhalten sind. Der Ortskern ist von vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiflächen umgeben. Südlich, westlich und nördlich des alten Ortskerns befinden sich in Sandhatten zahlreiche Wohnhäuser und einzelne ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Prägend für Sandhatten sind insbesondere auch die alten Gebäude der Gaststätte Alte Post samt des längs der Sandhatter Straße errichteten Gebäudes für die Kegelbahn.

Darüber hinaus befindet sich in der Feldtorstraße ein Alten- und Pflegeheim sowie in der Straße Auf dem Kötjen Ateliers eines namhaften Künstlers.

Das städtebauliche Erscheinungsbild von Sandhatten insgesamt wird bestimmt durch die Hofstellen und durch die lockere Anordnung freistehender Einfamilienhäuser auf zumeist großen Grundstücken.

Die landwirtschaftlichen Gebäude werden in einigen Fällen noch landwirtschaftlich genutzt, zum Teil dienen sie Wohnzwecken. Die Hofanlagen sind größtenteils umgeben von einem Bestand an alten, erhaltenswerten Laubbäumen. Einheitliche Gestaltungsmerkmale sind insbesondere an den alten landwirtschaftlichen Gebäuden und den Wohnhäusern zu erkennen. Charakteristisch für Sandhatten sind die zahlreichen, unterschiedlich ausgeformten Ortsrandbereiche als Übergang von bebauter zur offenen Landschaft.

Darüber hinaus befinden sich innerhalb de Geltungsbereichs an der Sandhatter Straße drei Bau-
denkmale (ein Wohnhaus samt zweier Nebengebäude).

4.2 Inhalte und Auswirkungen der Planung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 58 sind bezüglich der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. In Zukunft soll hier sowohl eine Wohnnutzung wie auch gegebenenfalls eine angemessene gewerbliche Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, ermöglicht werden.

Die Festsetzung berücksichtigt die vorhandene Nutzungsstrukturen entlang der Sandhatter Straße, wo sich u.a. die genannte Gaststätte befindet, wie die Bebauung in den anderen Straßen, die im wesentlichen durch die Wohnnutzung gekennzeichnet ist.

Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen der Wohnruhe wird festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen und gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

Entlang der Straße Auf dem Kötjen befindet sich ein größeres ehemals landwirtschaftlich genutztes Nebengebäude, das unter anderem als Werkstatt genutzt wird. Um dieses dorftypische Gebäude in seiner Funktion zu erhalten und eine Umnutzung zu einem Wohngebäude zu verhindern, wird durch die Festsetzung eines Mischgebietes MI 2 gem. § 1 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass dort Wohngebäude nicht zulässig sind.

Darüber hinausgehende Einschränkungen des Mischgebietes hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung werden nicht getroffen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet orientiert sich sehr stark an den vorhandenen Nutzungen auf den sämtlich schon bebauten Grundstücken unter Berücksichtigung von gegebenenfalls notwendigen Entwicklungsspielräumen.

Da die Grundstücke von ihrer Größe sehr unterschiedlich groß wie auch sehr unterschiedlich dicht bebaut sind, wird im vorliegenden Fall keine einheitliche Grundflächenzahl festgesetzt. Bezogen auf die einzelnen Grundstücke bzw. bezogen auf Bereiche wird jeweils die zulässige Grundfläche festgesetzt, da die Erhaltung der vorhandenen Bebauungsstrukturen ein vorrangiges Ziel der Planung darstellt.

Weiterhin wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² für Baugrundstücke innerhalb des gesamten Geltungsbereiches festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich auch die neue Bebauung hinsichtlich der Dichte in den lockeren Bestand einfügt.

Die Festsetzung eines Vollgeschosses als Höchstmaß und die Festsetzung der zulässigen Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad sollen sicherstellen, dass sich Umbauten vorhandener Gebäude wie auch neue Bebauung gut in das gegebene Ortsbild einfügen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird hier verzichtet, da die zulässige Geschossfläche nur für Vollgeschosse ermittelt wird. Da nur ein Vollgeschoss festgesetzt wird, stimmt die zulässige Grundfläche mit der zulässigen Geschossfläche überein.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 25 % grundsätzlich zulässig. Soweit wasserdurchlässige Materialien zur Herstellung der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen verwendet werden, kann eine Überschreitung um weitere 25% ausnahmsweise zugelassen werden. Dies ist erforderlich, um die notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten usw. auf den Grundstücken zu ermöglichen.

4.2.3 Bauweise

Im Gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass die Hauptgebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind. Diese Bauweise entspricht dem bereits vorhandenen Bestand in den angrenzenden Bereichen.

Da in Teilbereichen des Geltungsbereiches Gebäude vorhanden sind, die mehr als 50 m lang sind, wird für diese Bereiche eine abweichende Bauweise festgesetzt, so dass im Rahmen der offenen Bauweise dort Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

4.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in den Mischgebieten orientiert sich relativ eng an dem vorhandenen Gebäudebestand, so dass in der Regel nur ausreichende Gestaltungsräume für Um- wie auch Anbauten vorhanden sind.

Die Abgrenzung der überbaubaren Bereiche erfolgt dabei in der Regel durch die Festsetzung von Baugrenzen. Abweichend davon werden bei vier Gebäuden, die die historische Ortsdurchfahrt von Sandhatten wesentlich mitprägen Baulinien festgesetzt, um sicherzustellen, dass dieser typische, teilweise enge und verwinkelte Raumeindruck auch zukünftig erhalten bleibt. Unterstrichen wird dies durch den an die örtliche Situation angepassten Ausbau der Landesstraße.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich Umbauten wie auch eine neue Bebauung hinsichtlich der Dichte in den vorhandenen Bestand einfügt. Dabei stehen der Erhalt der Volumina, der Form und der Stellung der Gebäude (Wohnhäuser und die ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude) wie auch der Erhalt der Gehölzstrukturen durch ausreichende Abstände und der unbebauten Grundstücksflächen im Vordergrund.

Zum Erhalt der ortsbildprägenden Straßenräume wird weiterhin festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien in einer Tiefe von 5 m Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO nicht zulässig sind. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze. (gem. § 9 (1) 11 BauGB)

Für den Verlauf der nachrichtlich übernommenen unterirdischen Haupt-Wasserleitung des OOWV wird ein Leitungsrecht zugunsten des OOWV festgesetzt. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Ver- und Entsorgungsanlagen, insbesondere zu der nachrichtlich übernommenen Hauptwasserleitung, einzuhalten. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Ver- und Entsorgungsanlagen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

In den Bebauungsplan Nr. 58 werden örtliche Bauvorschriften über Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen, um sicherzustellen, dass das Orts- und Landschaftsbild durch Umbauten wie neue Bebauung keine negativen Veränderungen erfährt und die bestehende gute Einbindung in das Landschaftsbild erhalten bleibt. Die Bauvorschriften betreffen die Dachform und die Dachneigung, das Dachmaterial sowie die Fassadengestaltung.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach und mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad auszubilden. Dies gilt nicht für begrünte Dachflächen sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 10 m² haben.

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

Die Anbringung von Verglasungen und Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung (Solarthermie) sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt. Photovoltaikanlagen sind auf geeigneten Dachflächen nicht zulässig.

Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind als Verblendmauerwerk in naturroten bis rotbraunen Farben oder in traditioneller Fachwerkbauweise mit entsprechender Ausfachung mit Mauerwerk in naturroten bis rotbraunen Farben auszuführen.

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

Weiterhin wird in den Örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass entlang der Huntloser Straße und des Wöschengeweges in den Seitenräumen in einer Tiefe von 30 m, gemessen von der nächstgelegenen Fahrbahnkante, Hinweis- und Werbeanlagen für Gewerbebetriebe oder Berufe nur an der Stätte der Leistung zulässig sind.

Hinweis- und Werbeanlagen sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung, Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbebetriebe oder Beruf und Veranstaltungen dienen. Diese Örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für Hinweise auf kirchliche und politische Veranstaltungen.

Hinweis- und Werbeanlagen, die nicht an einem Gebäude befestigt sind, dürfen nicht angebracht werden an Einfriedigungen, Bäumen, Böschungen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Leitungsmasten und Laternen sowie Brücken und Brückengeländer.

Je nach Standort eines Gewerbebetriebes oder der Ausübung sind höchstens 3 Hinweis- und Werbeanlagen zulässig, die nicht an einem Gebäude befestigt sind. Die Anlagen dürfen jeweils eine Größe von höchstens 4 m² aufweisen.

Ausnahmen können zugelassen werden. Über Ausnahmen entscheidet die Bürgermeisterin auf Antrag.

Darüber hinaus sind dauerhafte gemeinsame Hinweis- und Werbeanlagen auf Betriebe aus dem Ortsteil Sandhatten zulässig. Jede Gemeinschaftsanlage darf eine Größe von höchstens 4 m² aufweisen.

Weiterhin ist das Anbringen von Hinweisen und Werbung an den von der Gemeinde Hatten bereitgestellten Hinweisanlagen für örtliche und regionale Veranstaltungen zulässig. Je Veranstaltung ist dort das Anbringen einer Werbung mit einer Größe bis zu DIN A3 zulässig.

In der Gemeinde Hatten hat insbesondere an den Hauptstraßen in den Ortschaften das Anbringen von Hinweis- und Werbeanlagen in den letzten Jahren stark zugenommen. Es handelt sich dabei oft um Hinweise auf zeitlich befristete Aktionen, deren Qualität aufgrund des nur kurzen Einsatzraumes in der Erscheinung oft zu wünschen übrig lässt.

Es lässt sich aber auch feststellen, dass zunehmend Hinweisschilder auf gewerbliche Einrichtungen weiter entfernt von der Stätte der Leistung errichtet werden. Neben den Hinweis- und Regulationsschildern zur Lenkung und Ordnung des Straßenverkehrs, besteht aber auch noch eine touristische Ausschilderung z.B. für Radfahrer. An größeren Knotenpunkten kommt es dadurch zu einer Anhäufung von Informationen und zu einem ortsgestalterisch unschönen „Schilderwald“.

Diese Erfahrung hat gezeigt, dass die Regelung des § 49 Abs. 2 NBauO, nach dem Werbeanlagen nicht erheblich belästigen dürfen, das Ortsbild auch in Sandhatten nicht genügend schützt. Die Gemeinde möchte mit den Örtlichen Bauvorschriften erreichen, dass an den mit Werbe- und Hinweistafeln besonders besetzten Straßenbereichen im Zuge der Hauptdurchfahrtsstraßen Zurückhaltung bei der Errichtung von Werbe- und Hinweisanlagen geübt wird, um Nachteile für das Ortsbild und damit verbundene Imagenachteile für die Gemeinde mit ihren Ortsteilen zu vermeiden.

Dabei ist die Gemeinde bemüht insbesondere unschöne Auswüchse in Werbeanlagen zu vermeiden. Hierunter fällt z.B. großflächige und grelle Werbung für Einzelhandel oder Gastronomie mit besonderen Aktionen, die sich weit außerhalb der Gemeinde Hatten beziehen.

5 VERKEHR

Die äußere Erschließung von Sandhatten erfolgt über die Huntloser Straße (Landesstraße L 871) von Kirchhatten nach Huntlosen, durch den Wöscheweg in Richtung Sandkrug und über die Ostrittrumer Straße in Richtung Ostrittrum und Dötlingen.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Huntloser Straße, den Wöscheweg, die Leuchtenburger Straße sowie die Straßen Auf dem Kötjen, Am alten Feuerwehrhaus, Feldtorstraße und Zum Felde.

Alle genannten Straßen sind entsprechend ihrer Funktion ausreichend ausgebaut. Die genannten Straßen werden im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Inanspruchnahme privater Flächen für zukünftige verkehrliche Maßnahmen ist nicht erforderlich.

Zwischen der Huntloser Straße und der Feldtorstraße wird eine vorhandene Wegeverbindung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg - festgesetzt.

Das Plangebiet ist über die Haltestellen "Sandhatten-Wöscheweg", "Sandhatten - Haferkampstr.", "Sandhatten - Post" und „Sandhatten - Schule" an das Netz des ÖPNV angebunden. Die genannten Haltestellen werden von der Linie 277 auch während der Schulferien bedient. Zudem bietet die Linie 277 an der Haltestelle "Kirchhatten-Markt" einen Anschluss an den HunteSprinter (Linie 270), der das Plangebiet in Richtung Oldenburg und Wildeshausen anbindet.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 58 zu berücksichtigende Immissionen sind einerseits der Verkehrslärm ausgehend von der Huntloser Straße wie andererseits mögliche Geruchsmissionen aufgrund von Tierhaltung auf den landwirtschaftlichen Betrieben in der Umgebung. Sonstige Immissionen sind nicht zu erwarten.

Geruchsmissionen

Die Immissionen, die von den landwirtschaftlichen Betrieben in Sandhatten ausgehen, wirken sich auf die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke aus. Im Vorfeld zur Aufstellung der Abrundungssatzung Sandhatten hatte seinerzeit die Landwirtschaftskammer Weser-Ems die einzuhaltenden Mindestabstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben dargelegt.

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es heute keinen landwirtschaftlichen Betrieb mehr. Nach Aussage der Landwirtschaftskammer befindet sich das Plangebiet aber im zentralen Bereich von Sandhatten, in dessen näheren Umgebung sich fünf Betriebe befinden, deren Immissionen zu berücksichtigen sind. Alle sonstigen Betriebe sind ohne Bedeutung für das Plangebiet.

Zur Bewertung der Immissionssituation erfolgte eine Bewertung nach der Geruchsmissionsrichtlinie des Landes Niedersachsen (2009). (siehe Anlage)

Mit der vorliegenden Planung soll das Plangebiet als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Im Rahmen der Geruchsmissionsrichtlinie gilt für MI-Gebiete ein Maximalwert von 1 GE/m³ in 10 % der Jahresstunden. Die Darstellung eines Rasters für den entsprechenden Bereich zeigt für die überbaubaren Bereiche Maximalwerte von 10 % der Jahresstunden, die Minimalwerte liegen im Bereich von 6 % der Jahresstunden. Ein geringfügiger Bereich liegt im Bereich von 10 - 14 % der Jahresstunden, dieser ist jedoch nicht als überbaubarer Bereich vorgesehen.

Konflikte mit der Landwirtschaft sind somit auf Grund ausreichender Abstände zwischen ordnungsgemäß geführten, landwirtschaftlichen Betrieben und der Wohnnutzung im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

Verkehrslärm

Durch Sandhatten verläuft die Huntloser Straße (L 871), die eine wichtige Verbindungsstraße zwischen Kirchhatten und der Gemeinde Großenkneten wie zum Beispiel dem Ort Huntlosen darstellt. Von dieser Straße gehen Lärmmissionen aus, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Zur Beurteilung der Bestandssituation wurden schalltechnische Berechnungen gem. RLS 90 durchgeführt (siehe Anlage). Die Eingangsdaten für die Berechnung, wie die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV), maßgebende stündliche Verkehrsstärke (M) und der Lkw-Anteil (p) tags wie nachts, sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Grundlage sind die Daten der Straßenbauverwaltung für die klassifizierten Straßen aus der Verkehrszählung 2000 / 2005, die für die schalltechnischen Berechnungen auf den Prognosezeitraum bis 2025 hochgerechnet werden. Dabei wird von einer jährlichen Steigerungsrate von 1 % ausgegangen. Bezüglich der Straßenbelages und Steigungen werden keine Zuschläge in Ansatz gebracht.

| Datengrundlagen für die schalltechnischen Berechnungen | | | | | | |
|---|----------------|--------------|--------------|-----------|-----------|-------------|
| Prognose 2025 | | | | | | |
| Straßen | DTV | MT | MN | PN | PT | v |
| | Kfz/24h | Kfz/h | Kfz/h | % | % | Km/h |
| L 871 | 2.585 | 155 | 21 | 4,6 | 9,2 | 50 |

Die schalltechnischen Berechnungen liefern als Ergebnis die Beurteilungspegel tags wie nachts für das Plangebiet (siehe Anlage). Zur Beurteilung der Lärmimmissionen ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen.

Im vorliegenden Gebiet wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags bei freier Schallausbreitung in einer Entfernung von ca. 14 m von der Straßenachse eingehalten, wohingegen der Orientierungswert für die Nacht von 50 dB(A) in einer Entfernung von ca. 23 m eingehalten wird.

Die geringste Entfernung zwischen der vorhandenen Bebauung und der Straßenachse der L 871 beträgt bei den Häusern Huntloser Straße Nr. 1 und Nr. 5, die am dichtesten an der Straße liegen, ca. 6 m. Die Orientierungswerte werden dort tags um 3 und nachts um ca. 6 dB(A) überschritten.

Zur Klärung der Frage, wie groß der Abwägungsspielraum der Gemeinde ist, kann die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden. In § 2 nennt die 16. BImSchV Immissionsgrenze, die bei der Planung von Verkehrswegen einzuhalten sind. Da die Verkehrslärmschutzverordnung eine rechtliche Norm darstellt, ist ihr unstrittig ein höheres Gewicht beizumessen als einer DIN-Norm.

Nach der 16. BImSchV sind in Mischgebieten, in denen nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Wohnen allgemein zulässig ist, Beurteilungspegel von höchstens 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts zulässig.

Trotz der gegebenen Lärmvorbelastung soll für den gesamten Bereich entlang der Landesstraße entsprechend der tatsächlichen Nutzung ein Mischgebiet ausgewiesen. Die Gemeinde hat abgewogen vor dem Hintergrund, dass zwar die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Bei der Planung in vorbelasteten Bereichen ist grundsätzlich sicherzustellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten. Nach vorliegender Rechtsprechung liegen städtebauliche Missstände bzw. eine absolute Unzumutbarkeit vor, wenn die Außenpegel deutlich über 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts überschreiten. Dies ist hier bei weiten nicht der Fall.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im vorliegenden Fall tags die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete im Fall der sehr dicht an der Huntloser Straße vorhandenen alten Bausubstanz leicht überschritten werden, dass aber die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete dort deutlich unterschritten werden.

Die Überschreitung des Orientierungswertes in der Nacht im Nahbereich der Straße dagegen stellt kein vertretbares Maß an Immissionsbelastungen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 dar, da auch der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten wird.

Somit wird unter Vorsorgegesichtspunkten die Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Da die Außenwohnbereiche in der Regel nicht in der Nacht genutzt werden, besteht hierfür kein Schutzanspruch. Dagegen besteht aber für die Innenräume ein Schutzanspruch, so dass im vorliegenden Fall passive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen sind, da aktive Maßnahmen wie Schallschutzwände oder -wälle aufgrund der örtlichen Situation nicht in Betracht kommen.

Entsprechend der Regelungen der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau sind im vorliegenden Fall die Lärmpegelbereiche III und IV samt der zugehörigen Schalldämmmaße im Bebauungsplan festzusetzen.

7 NATUR UND LANDSCHAFT

Vorhandene Situation

Der heutige Zustand von Natur und Landschaft in Sandhatten ist noch deutlich durch die ehemals landwirtschaftliche Nutzung und durch die Entstehungsgeschichte des Ortes geprägt. Auch im Ortskern, der sich noch als Haufendorf mit umgebenden Freiflächen darstellt, orientiert sich die Bebauung weitgehend entlang der Straßen. Die angrenzenden Freiflächen werden überwiegend als Weide, Wiese oder als Acker genutzt. Die ehemals landwirtschaftlichen Hofgrundstücke und die noch landwirtschaftlich genutzten Hofanlagen sind überwiegend von einem erhaltenswerten Laubbaumbestand, im Wesentlichen handelt es sich um Eichen, umgeben. Die Hausgrundstücke sind als Zier- und Nutzgarten zum Teil mit standortfremden Nadelgehölzen gestaltet. Auf größeren Hausgrundstücken finden sich in der Regel größere Zierrasenflächen.

Landschaftsplanung

Für die Gemeinde Hatten liegt ein Landschaftsplan vor. Für diesen Bebauungsplan sind vor allen folgende Ausführungen von Bedeutung:

- Sandhatten stellt sich als Eschsiedlung mit lockerer Bebauung dar,
- Hofgehölze, Laub- und Nadelmischwald insbesondere westlich des Ortskerns, Wallhecken und Grünland prägen das Orts- und Landschaftsbild von Sandhatten,
- die Huntloser Straße wirkt sich trennend auf Arten- und Lebensgemeinschaften aus und
- als Ziel für die Landschaftsentwicklung wird u.a. der Erhalt von Freiflächen zwischen den einzelnen Siedlungsbereichen gefordert.

Das Plangebiet liegt nicht in einem wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften, aber in einem wichtigen Bereich hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Danach ist Sandhatten ein typisches Eschdorf mit harmonischem Ortsbild und hohem Anteil an Grünflächen und -strukturen. Westlich existieren Wochenendhausgebiete in einem ausgedehnten Waldareal am Rande der Osenberge. Steingräber stellen erholungsrelevante Anziehungspunkte in der südlich anschließenden, relief- und strukturreichen, bäuerlich geprägten Kulturlandschaft dar. Ziel- und Ausgangspunkte für Wanderungen sind ferner das Huntetal oder die Osenberge.

Als Ziele und Maßnahmen werden im Landschaftsplan der Erhalt und die Entwicklung der gliedernden Gehölzstrukturen (Hecken und Feldgehölze) und der strukturreichen, ländlichen Siedlungsräume genannt.

Planerische Auswirkungen

Ein vorrangiges Ziel der vorliegenden Planung ist die Erhaltung der dörflichen Strukturen und des Ortsbildes, wobei wie schon oben dargelegt der Erhalt der Gehölzstrukturen und der unbebauten Flächen mit im Vordergrund steht.

So wurde die Ausdehnung der überbaubaren Flächen auf das notwendige Maß beschränkt und ein ausreichender Abstand zu den erhaltenswerten Laubholzbeständen soweit möglich festgesetzt.

Weiterhin wird festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs der vorhandene Bestand an standortheimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von $> 0,8$ m in 1 m Höhe dauerhaft zu erhalten ist. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Beim Abgang von einzelnen Gehölzen ist an derselben Stelle bzw. in unmittelbarer Nähe eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen.

Zur besseren Eingrünung der vorhandenen Ortseingangssituation aus Richtung Kirchhatten gegenüber dem Außenbereich soll nördlich der Bebauung auf dem Grundstück Huntloser Straße Nr. 4 eine Baum-Strauch-Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen angelegt werden.

Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss. Je 2 m² Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Der Anteil der Hochstämme muss mindestens 10 % betragen, wobei alle 8 bis 10 m ein Hochstamm zu pflanzen ist. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gelten in dem Fall, dass in einem Bebauungsplan weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt werden, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da die gesamte zulässige Grundfläche ca. 7.800 m² beträgt, sind somit eine spezielle Eingriffsbilanzierung und daraus gegebenenfalls abzuleitende notwendige Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 es zu keinen gegenüber der jetzigen Situation wesentlichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft kommen wird.

Artenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders zu berücksichtigen und der Planungsraum ist hinsichtlich von Vorkommen an besonders sowie streng geschützten Arten zu überprüfen.

Dabei ist im Rahmen der Bauleitplanung von den artenschutzrechtlichen Vorschriften in erster Linie der Lebensstättenchutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG relevant. Lässt sich im Bauleitplanverfahren schon klären, dass dieser Tatbestand erfüllt wird, die Lebensstätten ohnehin oder auf Grund bestimmter Maßnahmen weiterhin ihre ökologische Funktion behalten, steht der Artenschutz der Planung nicht entgegen.

Abschließend bleibt anzumerken, dass auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandersetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei genehmigungsfreier Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die Verhältnisse seit der Verabschiedung des Plans wesentlich geändert haben können.

Bezogen auf das Plangebiet kann angenommen werden, dass aufgrund der restriktiven Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Erhalt des vorhandenen Laubbaumbestandes oder die strikte Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf die schon bebauten Bereiche) eine Vielzahl geeigneter Habitate für die vorkommenden Vogel- und Fledermausarten im Plangebiet selber und im Umfeld erhalten bleiben bzw. im Zuge der Plan-Realisierung im Plangebiet selbst neu geschaffen werden, so dass die ökologische Funktion eventuell betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten somit im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

Eine relevante Zerstörung von Quartieren für Fledermäuse ist nicht zu erwarten (Altbaumbestände mit etwaigen Höhlen bleiben erhalten). Daher kann auch auf eine vertiefende artenschutzrechtliche Beurteilung für Fledermäuse verzichtet werden.

8 VER- UND ENTSORGUNG UND SONSTIGE INFRASTRUKTUR

Spielplätze

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 wird keine Fläche für einen Spielplatz festgesetzt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan erhöht sich die Anzahl der Wohneinheiten bzw. der Bewohner innerhalb des innerörtlichen Gebietes von Sandhatten nicht wesentlich, so dass auch kein wesentlicher zusätzlicher Bedarf an Spielflächen für Kinder in die Planung einzustellen wäre.

Da ansonsten auf den Grundstücken zusätzliche Möglichkeiten zum Spielen zur Verfügung stehen, können die Anforderungen hinsichtlich ausreichender Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche als erfüllt gelten.

Die familiären Belange sind somit im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt worden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgerverbandes OOWV gesichert.

Für den Verlauf der nachrichtlich übernommenen unterirdischen Haupt-Wasserleitung des OOWV wird ein Leitungsrecht zugunsten des OOWV festgesetzt. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Ver- und Entsorgungsanlagen, insbesondere zu der nachrichtlich übernommenen Hauptwasserleitung, einzuhalten. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Ver- und Entsorgungsanlagen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwässer des Baugebietes werden mittels Trennsystem zur Kläranlage entsorgt. Hierzu werden die Gebäude an die Kanalisation angeschlossen, um alle Abwässer an die zentrale vollbiologische Kläranlage abzuführen. Für die Abwasserbeseitigung in der Gemeinde ist der OOWV zuständig.

Niederschlagswasser

Die Beseitigung des auf den jeweiligen Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers soll soweit möglich durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Dabei sind oberirdische Anlagen zur Versickerung des Regenwassers naturnah zu gestalten.

Da das Plangebiet teilweise innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B für die Fassungsanlagen der EWE, Wasserwerk Sandkrug liegt, sind Sickerschächte nicht zulässig.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EWE gesichert.

Löschwasserversorgung

Über das vorhandene Wasserversorgungsnetz ist die Löschwasserversorgung durch Unterflurhydranten gewährleistet.

Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises.

9 STÄDTEBAULICHE WERTE

| Nutzungsart | ha |
|--|-------|
| Mischgebiet (MI) | 4,414 |
| Straßenverkehrsfläche | 1,138 |
| Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 0,030 |
| Geltungsbereich | 5,582 |

10 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 58 öffentlich in der Zeit vom 14.06.2011 bis zum 18.07.2011 ausgelegt.

gez. Szepanski

Hatten, den 21.12.2011

.....

Bürgermeisterin

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Hatten zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 58 in der Sitzung am 21.12.2011 beschlossen.

gez. Szepanski

Hatten, den 21.12.2011

.....

Bürgermeisterin