

1 Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO 2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2 und WA3) sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,
• Tankstellen.

1.2 Zahl der Wohnungen Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) sind je Einzelhaus höchstens 2 Wohnungen zulässig...

1.3 Mindestgrundstücksgröße Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) beträgt die Mindestgröße für Einzelhausgrundstücke 600 m²...

1.4 Überschreitung der Grundfläche In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA1 und WA2) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 nur bis zu 30 % überschritten werden (gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO).

1.5 Höhe baulicher Anlagen Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahnachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

1.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen Die festgesetzten Baugrenzen können durch Hauptgebäude oder Gebäudeteile von Hauptgebäuden, die bereits vor Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes (Nr. 69) vorhanden waren, überschritten werden.

1.7 Solarenergie Bei der Errichtung von Hauptgebäuden sind mindestens 30 % der geeigneten Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) auszustatten.

1.8 Verkehrslärm Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Kreisstraße Hatter Weg (K 314) belastet.

1.9 Oberflächenentwässerung Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf die jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern.

1.10 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 11 V. m. § 1a BauGB) 1.10.1 Pflanzgebiet Auf den privaten Grundstücken ist bei Neubauten und bei wesentlichen baulichen Erweiterungen oder Änderungen, die einem Neubau gleichkommen, je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum der Pflanzliste (Qualität: Stammumfang mindestens 10 / 12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.11 Pflanzliste Bäume Acer campestre (Feldahorn), Prunus avium (Vogelkirsche), Acer pennsylvanicum (Sandbirne), Prunus in Sorten (Birnensorten), Betula pendula (Hainbuche), Quercus petraea (Traubeneiche), Carpinus betulus (Hainbuche), Quercus robur (Stieleiche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Malus (Apfel) in Sorten, Sorbus aucuparia (Eberesche), Malus sylvestris (Holzäpfel), Tilia cordata (Winterlinde) sowie hochstämmige Obstbäume alter regionaler Sorten

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO) Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebietes gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

2.1 Dachneigung Die Dachflächen der Hauptdächer sind als symmetrisch geneigte Dächer, dabei auch in Form eines versetzten Pultdaches, mit einer Dachneigung von mindestens 20° und höchstens 60° herzustellen.

2.2 Dachmaterial und -farbe Für die Dacheindeckung der geeigneten Hauptdächer sind ausschließlich unglasierte Tonpfannen oder Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun, Braun sowie Anthrazit zu verwenden.

2.3 Einfriedigung Die Baugrundstücke sind zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit geschrittenen Laubholzhecken einzufrieden. Zufahrten zu Stellplätzen und Zugänge zu Hauseingängen sind hier-von ausgenommen.

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

2.5 Ordnungswidrigkeiten Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

3 Hinweise 3.1 Bodenfunde Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie aufwühlige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

3.2 Altlasten Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten bzw. Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

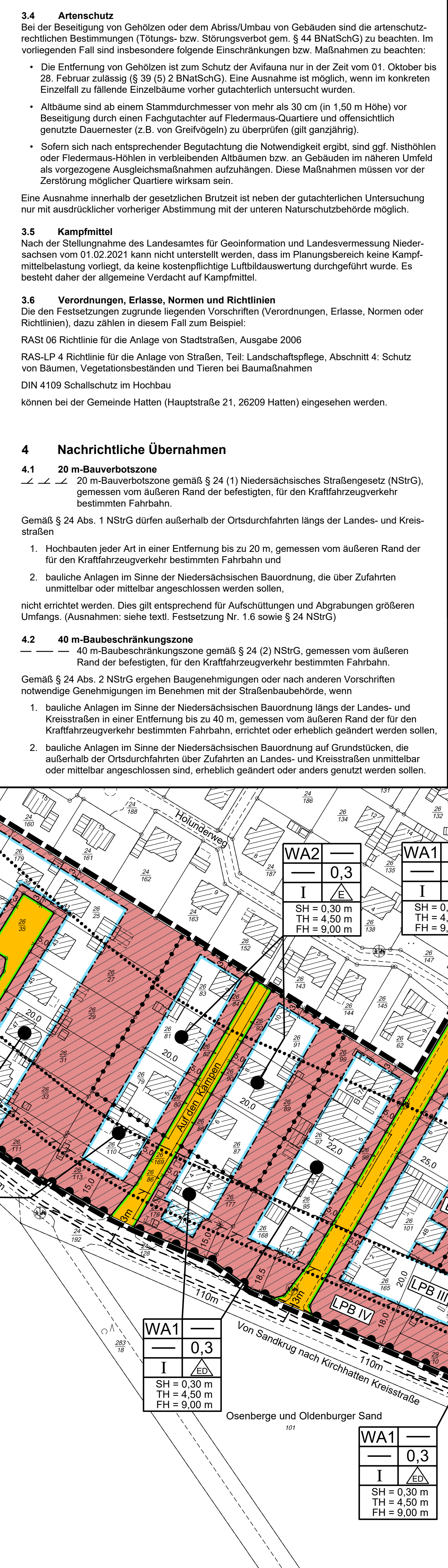
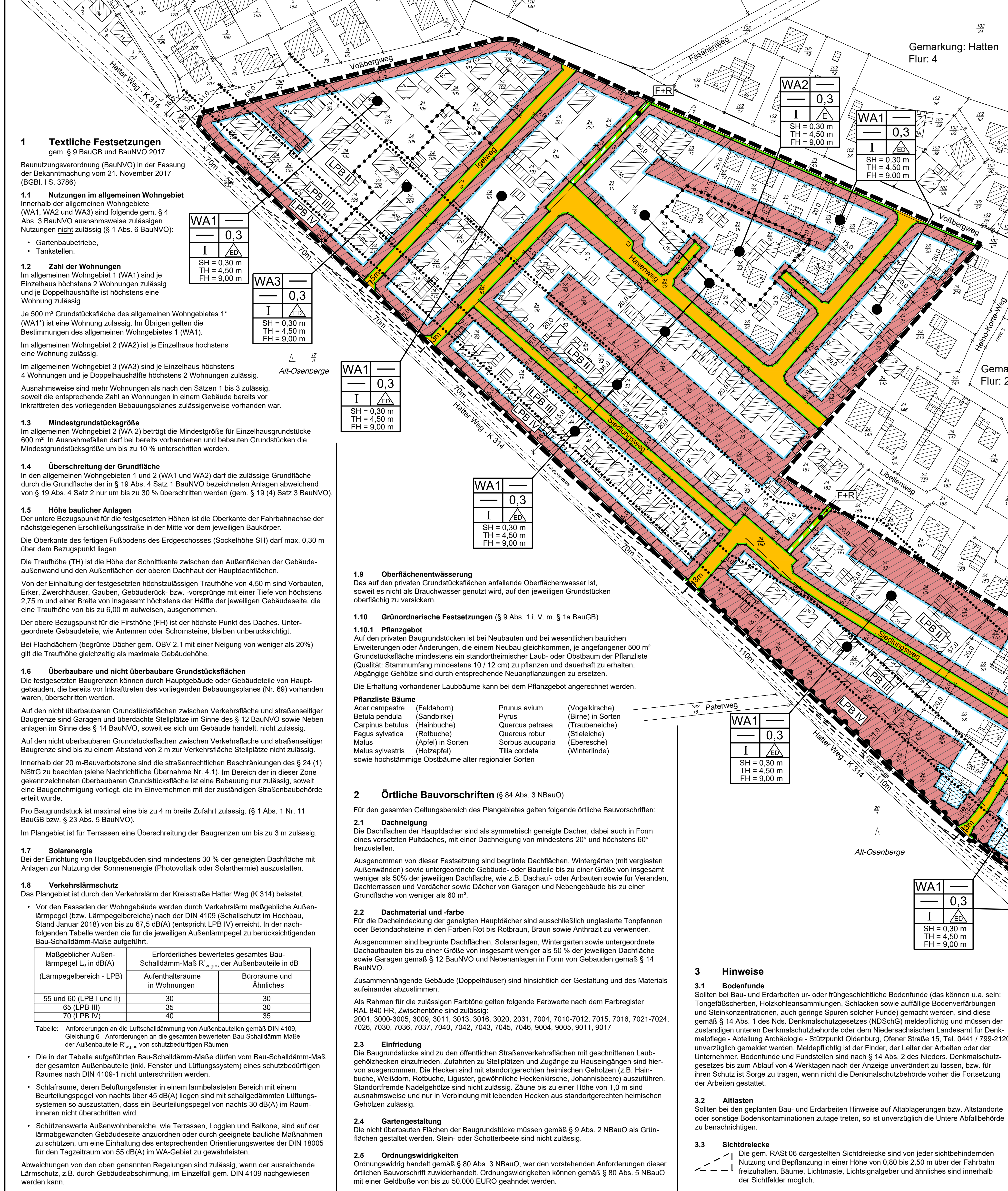
3.3 Sichtdreiecke Die gem. RAS1 06 dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung und Beplanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten.

3.4 Artenschutz Bei der Beseitigung von Gehölzen oder dem Abriss/Umbau von Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (Tötungs- bzw. Störungsverbot gem. § 44 BNatSchG) zu beachten.

3.5 Kampfmittel Nach der Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen vom 01.02.2021 kann nicht unterstellt werden, dass im Planungsbereich keine Kampfmittelbelastung vorliegt.

4 Nachrichtliche Übernahmen 4.1 20 m-Bauverbotszone 20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) Niedersächsisches Straßengesetz (NStRG), gemessen vom äußeren Rand der Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

4.2 40 m-Baubeschränkungzone 40 m-Baubeschränkungzone gemäß § 24 (2) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.



Planzeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

- WA 1 / WA 1* Allgemeine Wohngebiete
WA 2 Grundflächenzahl
WA 3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,3 Grundflächenzahl
I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
SH = 0,30 m TH = 4,50 m FH = 9,00 m
TH = 4,50 m TH Traufhöhe als Höchstmaß
FH = 9,00 m FH Firsthöhe als Höchstmaß
Baugrenze
Bedingte überbaubare Grundstücksflächen (siehe textl. Fests. Nr. 1.6)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Abgrenzung der Lärmpegelzone II bis IV (LPB II), (LPB III), (LPB IV)

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 des Niedersächsischen Bauordnungs-Gesetzes (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) hat der Rat der Gemeinde Hatten diesen Bebauungsplan Nr. 69 "Hatterwüsting / Hatter Weg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 01.09.2022 L.S. gez. Heinisch Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 07.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 "Hatterwüsting / Hatter Weg" beschlossen.

Erarbeiten des Planentwurfes Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH

Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 12.10.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Hatten, den 01.09.2022 L.S. gez. Heinisch Bürgermeister

Erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 24.03.2022 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB beschlossen.

Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 31.08.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten Der Bebauungsplan Nr. 69 "Hatterwüsting / Hatter Weg", ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.11.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden.

Verletzungen von Vorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1-3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Planunterlagen für einen Bebauungsplan Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Hatten Flur: 26 1:1000 Maßstab: 1:1000

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

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege vollständig nach (Stand vom April 2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

gez. Müller (Unterschrift)

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 7500



Gemeinde Hatten Landkreis Oldenburg Hauptstraße 21, 26209 Hatten

Bebauungsplan Nr. 69 "Hatterwüsting / Hatter Weg"

Mit örtlichen Bauvorschriften (Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

M. 1 : 1000

