

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

1.1 Mischgebiet - Gewerbe - Mlg
Im gegliederten Mischgebiet "Mlg" sind im Erdgeschoss Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig...

1.2 Mischgebiet - Wohnen - Miw
Im gegliederten Mischgebiet "Miw" sind sonstige Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig...

1.3 Vergnügungsstätten
Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO sind im Mischgebiet Miw und Mlg nicht zulässig.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen Garagen i. S. d. § 12 BauNVO...

1.5 Grundstückszufahrten zum Immenweg
Für den Anschluss des Mlg (Mischgebiet - Gewerbe) an die Verkehrsfläche des Immenweges sind höchstens zwei Grundstückszufahrten zu Stellplatz- bzw. Garagenanlagen zulässig.

1.6 Verkehrslärmschutz
Der westliche Teil des Plangebietes ist durch den Verkehrslärm der Hauptstraße (L 872) bzw. der Munderloher Straße (L 871) belastet.

In den in der Planzeichnung gem. DIN 4109 generalisiert dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) sind mindestens folgende resultierende Schalldämm-Maße R'w,res erforderlich:

im Lärmpegelbereich IV (LPB IV) an straßenzugewandten Fassaden

R'w,res = 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
R'w,res = 35 dB für Büroräume und ähnliches

im Lärmpegelbereich IV (LPB IV) an seitlichen Fassaden und im Lärmpegelbereich III (LPB III) an straßenzugewandten Fassaden

R'w,res = 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
R'w,res = 30 dB für Büroräume und ähnliches

Für öffentbare Fenster von empfindlichen Wohnräumen (Schlafräumen und ggf. Kinderzimmern) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z. B. über schallgedämmte Lüftungssysteme oder eine Belüftung über eine lärmabgewandte Fassadenseite sichergestellt sein.

Schützenswerte Terrassen, Freisitze, Loggien oder Balkone sind im Lärmpegelbereich IV nur an einer der Lärmquellen abgewandten Gebäudeseite, d.h. im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude, zulässig.

Allgemeine Regelung

Bei einer Unterschreitung der oben festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gem. DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.

1.7 Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Die Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 % zu verwenden.

1.8 Schutz der außerhalb des Plangebietes festgesetzten Einzelbäume
Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der außerhalb des Änderungsgebietes zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume (siehe 9. Änderung) ist jede Bodenversiegelung zu vermeiden.

Table with columns for Pflanzliste and plant names like Acer campestre, Betula pendula, Prunus spinosa, etc.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

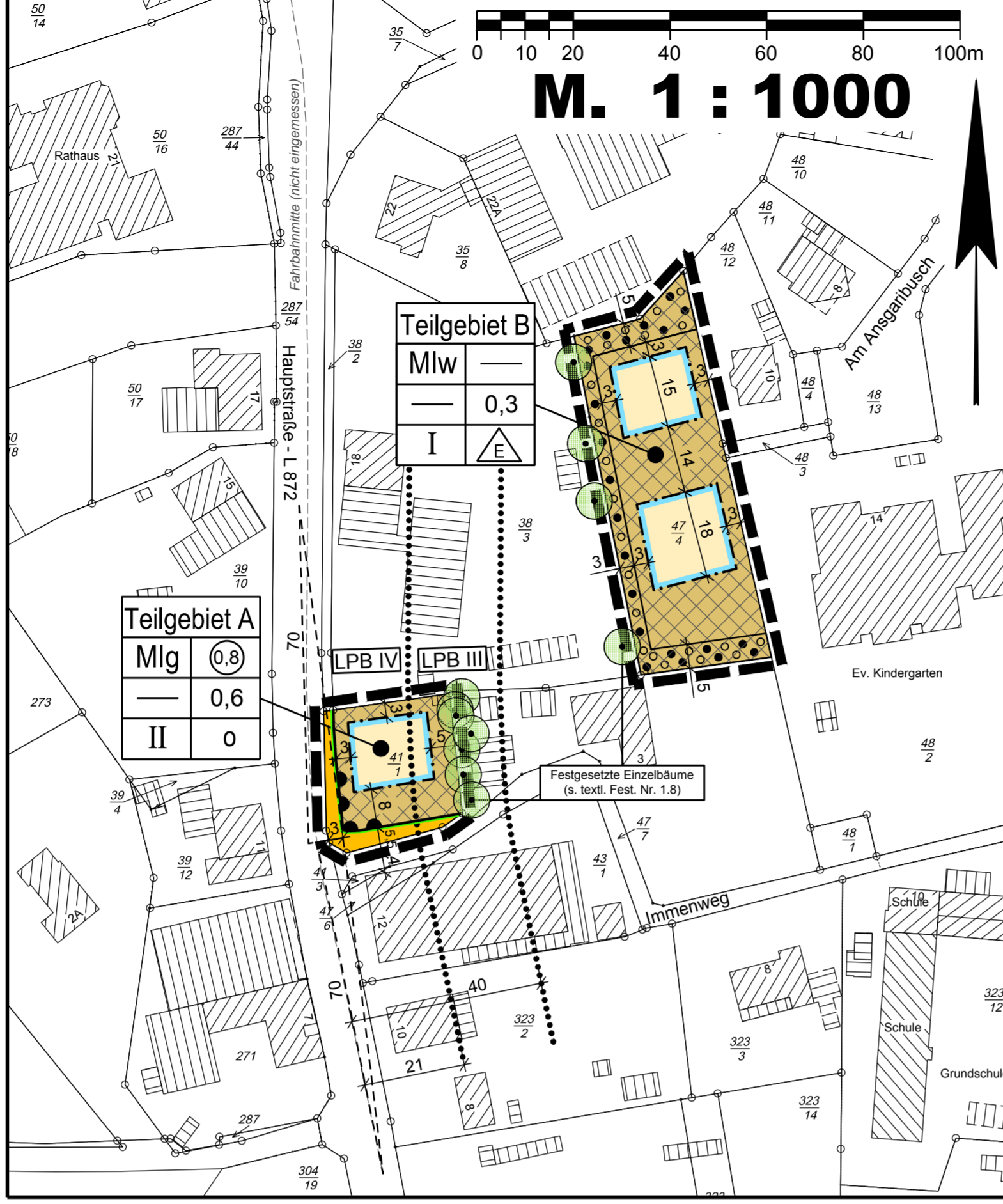
2.1 Dachneigung
Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° und höchstens 60° herzustellen.

2.2 Dach- und Fassadenmaterialien
Die Außenwandflächen der Gebäude sind ausschließlich als Ziegelsichtmauerwerk aus rottem bis rotbraunem Ziegel auszuführen.

Als Rahmen für die zulässigen Farbtöne gelten folgende RAL-Farbwerte:
Rot/Rotbraun: 2001, 2002, 2004, 2008, 3000, 3002, 3003, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO.

2.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur einen untergeordneten Teil der Außenwandfläche einnehmen.



3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8a - 11. Änderung „Kirchhatten“ treten in seinem Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8a „Kirchhatten“ 1. Änderung...

3.2 Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken...) gemeldet werden...

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

3.4 Sichtdreiecke
Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten...

3.5 Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Sandkrug in der Zone III B. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

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

3.7 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählen in diesem Fall zum Beispiel:

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau
können bei der Gemeinde Hatten (Hauptstraße 21, 26209 Hatten) eingesehen werden.

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG)...

Hatten, den 20.12.2016 L.S. gez. Christian Pundt
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 25.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8a "Kirchhatten", 11. Änderung beschlossen.

Hatten, den 20.12.2016 L.S. gez. Christian Pundt
Bürgermeister

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

Oldenburg, den 19.12.2016 gez. Gieselmann

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 25.05.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt...

Hatten, den 20.12.2016 L.S. gez. Christian Pundt
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt...

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2016 als Satzung (§ 10 BauGB)...

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 8a "Kirchhatten", 11. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.01.2017 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
L4-80/2016
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016 LGLN

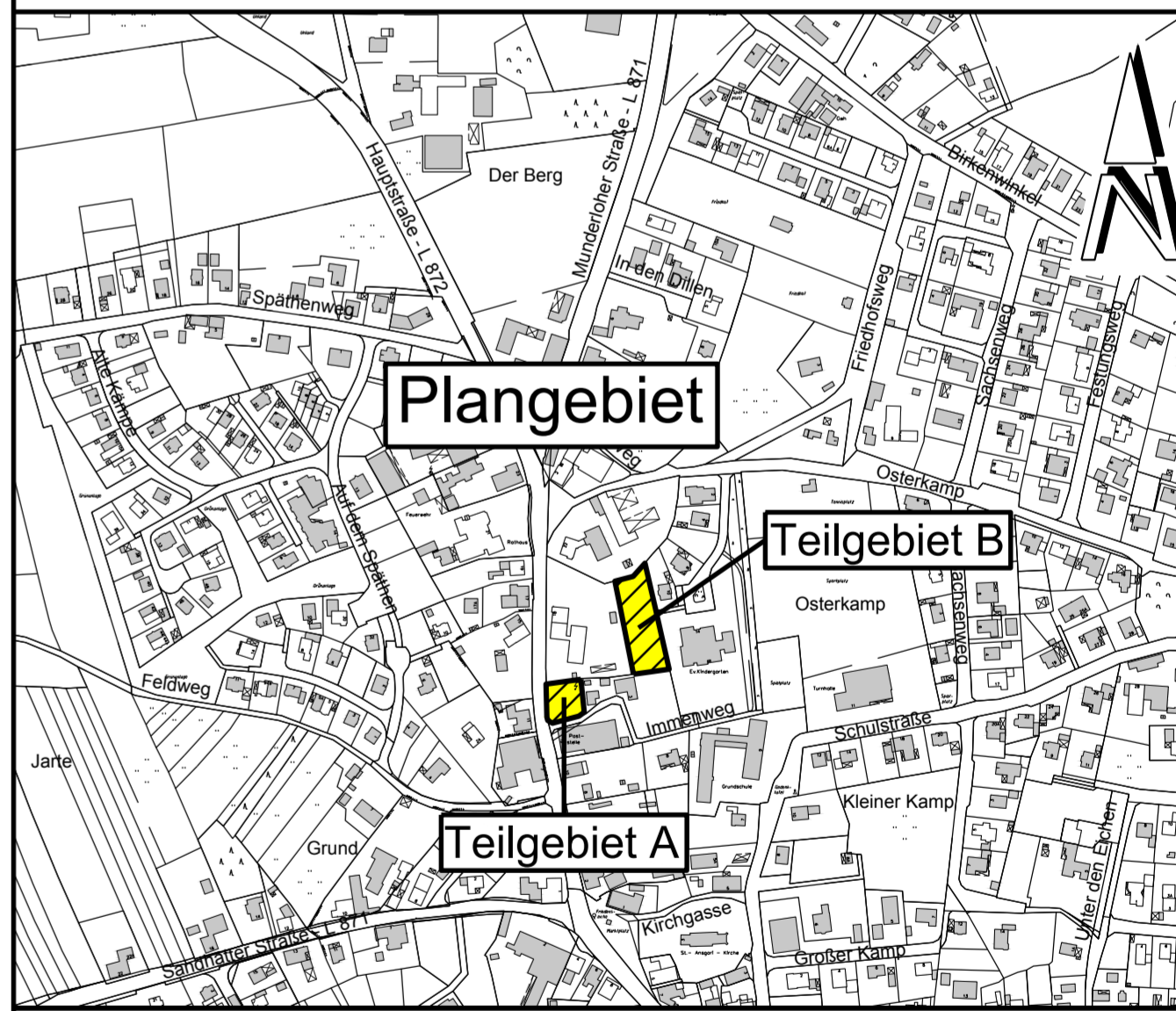
Gemeinde: Hatten
Gemarkung: Hatten
Flur: 22
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, -Katasteramt Wildeshausen -
L.S.
gez. Müller

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und Baunutzungsverordnung 1990
Mlw, Mlg Mischgebiet (siehe textl. Fests. Nr. 1.1)
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze
GFZ Geschossflächenzahl
GRZ Grundflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Straßenverkehrsfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe textl. Fests. Nr. 1.5)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III, LPB IV)

Füllschema der Nutzungsschablone:
Table with 2 columns: Baugebiet, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise.

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Hatten
Landkreis Oldenburg
Hauptstraße 21, 26209 Hatten

Bebauungsplan Nr. 8a
" Kirchhatten "
11. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)