

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hatten den Bebauungsplan Nr. 67 "Kirchhatten - Vor dem Holze", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 22.12.2017 L.S. gez. Dr. Pundt (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 22.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hatten, den 22.12.2017 L.S. gez. Dr. Pundt (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 23.08.2017, dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 67 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 67 mit der Begründung haben vom 18.09.2017 bis 18.10.2017 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Hatten, den 22.12.2017 L.S. gez. Dr. Pundt (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan Nr. 67 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.12.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Hatten, den 22.12.2017 L.S. gez. Dr. Pundt (Bürgermeister)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 67 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.01.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. ...01/18..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 67 ist damit am 05.01.2018 rechtsverbindlich geworden.
Hatten, den 08.01.2018 L.S. gez. Dr. Pundt (Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 67 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Hatten, den L.S. gez. Dr. Pundt (Bürgermeister)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom September 2017).
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.

Wildenhausen, den 26.01.2018 L.S.
Ämtliche Vermessungsstelle gez. Müller
Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 67 wurde ausgearbeitet von:
pk|plan|kontor|städttebau gmbh Oldenburg, den 22.12.2017
Ehrensstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
info@plankontor-staedtebau.de
gez. H. Meyer (Dipl.-Ing. H. Meyer)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift des Bebauungsplans Nr. 67 "Kirchhatten - Vor dem Holze" übereinstimmt.
Hatten, den Im Auftrage:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- H 9,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe
- SH 0,3 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Sockelhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen

- off. öffentliche Grünflächen

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Lärmpegelbereiche
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Nutzungsbeschränkungen in den Mischgebieten

Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Mischgebietes MI 1 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO),
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),

Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Mischgebietes MI 2 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO),

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) sowie die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten nicht zulässig.

2 Allgemeine Wohngebiete

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

4 Mindestgrundstücksgrößen

Im Mischgebiet MI 2 und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 650 m² einhalten, je Doppelhaus gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 850 m² für beide Grundstücke zusammen. In Ausnahmefällen darf die Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke für Einzelhäuser um bis zu 10 % unterschritten werden. (gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB)

5 Überschreitung der Grundfläche

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI 2 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nur um bis zu 25 % überschritten werden. (gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO)

6 Höhe baulicher Anlagen

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe und die Sockelhöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Innerhalb der Mischgebiete MI 2 und des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) max. 0,30 m über dem Nullpunkt liegen. Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der Gebäude bzw. der baulichen Anlagen. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen und sonstige Einzelanlagen von geringer Grundfläche wie Masten, etc. bleiben unberücksichtigt. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe im Mischgebiet MI 1 um bis zu 15 m kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn betriebliche Erfordernisse, z.B. für die Errichtung von Siloanlagen dafür bestehen und die entsprechenden Anlagen- bzw. Gebäudeteile nicht mehr als 10 % der zulässigen Grundfläche überdecken. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen und sonstige Einzelanlagen von geringer Grundfläche wie Masten ist zulässig. (gem. § 18 BauNVO)

7 Garagen und Stellplätze

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVO) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze in einer Tiefe von 5 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. (gem. § 23 (5) BauNVO)

8 Passiver Lärmschutz

Auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen. Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenseite der Dingstedter Straße liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen/Büroräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausbattertüren), sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche III bzw. IV entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes jederzeit sicherstellen. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Resultierendes Schalldämm-Maß dB(A)	
	Wohn- und Schlafräume	Büroräume
II	35	30
V	40	35

Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung. Innerhalb der festgesetzten Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind typische Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) nur auf den der Dingstedter Straße abgewandten Seite im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig. Alternativ hierzu sind diese Außenwohnbereiche durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) abzuschirmen. Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämmmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionsituation unterschritten werden können. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9 Oberflächenwasserableitung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Eine Ausnahme von der Pflicht zur Versickerung kann zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass keine geeigneten Bodenverhältnisse zur Versickerung auf dem Baugrundstück bestehen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10 Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind möglichst zu vermeiden. Beim Abgang von als erhaltend festgesetzten Laubbäumen bzw. der Entnahme von nicht standsicheren Laubbäumen ist auf dem Baugrundstück, möglichst im Nahbereich eine Neuanpflanzung eines standortheimischen Laubbäumens als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm vorzunehmen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Feldulme, Esche, Feldahorn, Bergahorn, Sandbirke, Silberweide, Hainbuche. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

11 Anpflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Feldahorn, Sandbirke, Silberweide, Hainbuche, Eberesche, Hartweige, Vogeleiche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneebäll, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne). Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 12-14 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12 Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken

Im Mischgebiet MI 2 und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist auf jedem privaten Baugrundstück bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum / Obstbaum (z.B. Sandbirke, Rotbuche, gem. Esche, Stieleiche, Winterlinde, Hainbuche, Traubeneiche, Eberesche, Vogeleiche, Holzapfel, Apfel, Birne) mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Kronentraufbereich der Bäume dürfen keine nachteiligen Einwirkungen, die den Baum schädigen, wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe oder ähnliches vorgenommen werden. Bei Abgang einzelner Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO

§ 1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Mischgebietes MI 2 sind die Dachflächen der Hauptgebäude als Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdach oder als versatztes Pultdach (Doppelpultdach) mit zwei entgegengerichteten Dachflächen gleicher Neigung herzustellen. Die Dachneigung der Dachflächen muss zwischen 30 und 50 Grad betragen. Dies gilt nicht für begrünte Dachflächen sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalm, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie für Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 60 m² haben.

§ 2 Dachmaterial

Als Material für die Dacheindeckung sind nur Tondachpfannen oder Betondachsteine in Naturrot bis Braun bzw. Anthrazit entsprechend der RAL-Farbliste 2001, 3000 - 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 7004, 7005, 7010-7012, 7015, 7016, 7021-7024, 7026, 7030, 7036, 7037, 7040, 7042, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9017 gemäß dem Farbregister RAL 840-HR (Seidenmatt) zulässig. Zwischenräume zu den genannten Farbönen sind ebenfalls zulässig.

Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

Zusammenhängende Gebäude (Doppelhäuser) sind hinsichtlich der Gestaltung und des Materials aufeinander abzustimmen.

§ 3 Einfriedung

Die Baugrundstücke sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit geschnittenen Laubgehölzhecken einzufrieden. Zufahrten zu Stellplätzen und Zugänge zu Hauseingängen sind hiervon ausgenommen. Die Hecken sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen auszuführen (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, gewöhnliche Heckenkirsche, Johannisbeeren). Standortfremde Nadelgehölze sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind hierbei auch Zäune bis zu einer Höhe von 1,0 m, immer in Verbindung mit Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen, zulässig.

HINWEISE

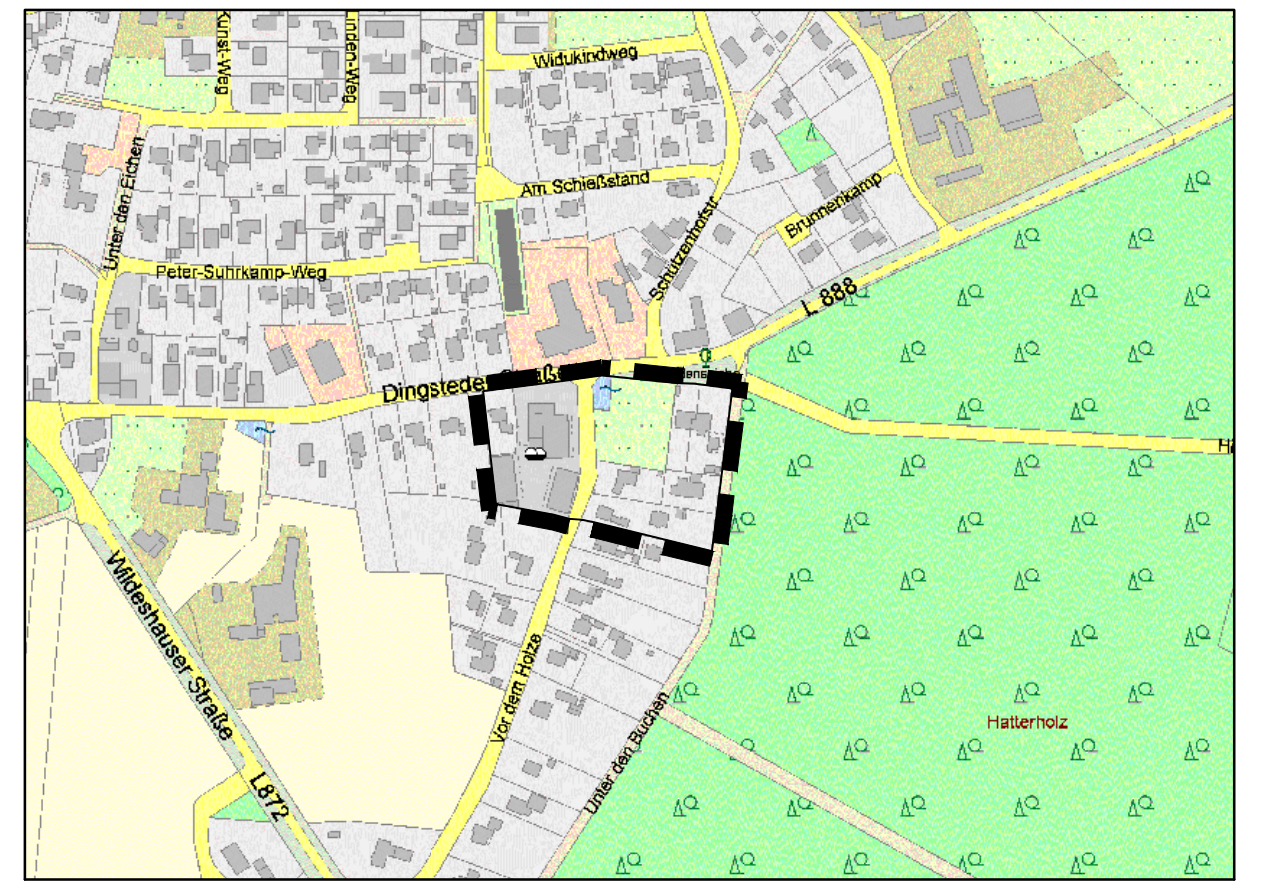
- (1) Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017, zugrunde.
- (2) Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen der Entwicklungssatzung „Vor dem Holze“ auf, soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.
- (3) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schackeln sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so 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. Bodentunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl. S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011, (Nds. GVBl. S. 135)
- (4) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagern zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- (5) Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle zu benachrichtigen.
- (6) Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Im vorliegenden Fall sind folgende Einschränkungen bzw. Maßnahmen zu beachten:
 - Die Entfernung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind zum Schutz der Avifauna nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit zwischen 1. März bis zum 30. September vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall eine gutachterliche Beurteilung vorliegt.
 - Bei Gehölzbesichtigungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 30 cm oder mehr oder solchen, die offensichtlich dauerhaft genutzte Nester aufweisen, muss ganzjährig zuvor eine Artenschutzprüfung vorgenommen werden.

Gemeinde Hatten

Bebauungsplan Nr. 67

"Kirchhatten - Vor dem Holze"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan kontor städtebau
Ehrensstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de