PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hatten diesen Bebauungsplan Nr. 71 "Streekermoor / Gemüsehof", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 20.12.2018

L.S. gez. Dr. Christian Pundt

.....

(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 23.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Dr. Christian Pundt

Hatten, den 20.12.2018 L.S. .....

(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 29.08.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 27.09.2018 bis 29.10.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

gez. Dr. Christian Pundt

Hatten, den 20.12.2018 L.S. .....

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan Nr. 71 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

gez. Dr. Christian Pundt

Hatten, den 20.12.2018 L.S. .....

(Bürgermeister)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 71 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.03.2019 im Amtsblatt für den Lamdkreis Oldenburg Nr. 09 / 19 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 01.03.2019 rechtsverbindlich geworden.

gez. Dr. Christian Pundt

Hatten, den 04.03.2019 L.S. .....

(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 71 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hatten, den .....

(Bürgermeister)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018

LGLN 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 Mai 2018).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.[1)]
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.[2)]

Wildeshausen, den

L.S.

08.03.2019 gez. Müller

.....

Unterschrift

1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor stadtebau gmbh
Ehnernstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
info@plankontor-staedtebau.de

Oldenburg, den 20.12.2018

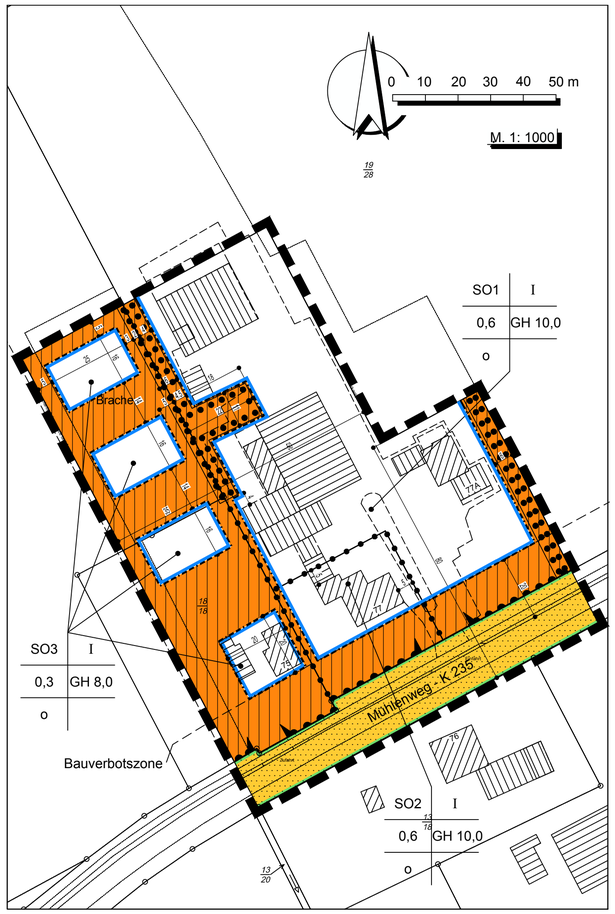
gez. Meyer

.....

(Dipl.-Ing. H. Meyer)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift des Bebauungsplans Nr. 71 „Streekermoor / Gemüsehof" übereinstimmt.

Hatten, den Im Auftrag:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet "Gemüsehof"

Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 10,0 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Sondergebiet „Gemüsehof"

(1) Das Sondergebiet „Gemüsehof" dient gem. § 11 BauNVO der Unterbringung von landwirtschaftlichen Betrieben aus dem Bereich des Ackerbaus und der gartenbaulichen Erzeugung einschließlich der Vermarktung der gartenbaulichen Erzeugnisse.

(2) In dem Sondergebiet sind grundsätzlich gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO folgende Anlagen, Nebenanlagen und Nutzungen zulässig:

- Landwirtschaftliche Betriebe und sonstige Betriebe zur Erzeugung, Verarbeitung wie auch Vermarktung der gartenbaulichen Erzeugnisse,
- Nebenanlagen und Lagerflächen wie -räume, die in Verbindung mit den zulässigen Nutzungen stehen,
- Stellplätze für den durch die im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf,
- Wohngebäude und Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Betrieben zugeordnet sind, und
- Wohngebäude und Wohnungen für Mitarbeiter einschließlich der Saisonarbeitskräfte, die in den im Geltungsbereich zulässigen Betrieben beschäftigt sind.

Ausnahmsweise ist die bestandsgeschützte Wohnnutzung, die nicht dem im Geltungsbereich zulässigen Betrieben zugeordnet ist, weiterhin zulässig.

(3) Das Sondergebiet „Gemüsehof" wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wie folgt gegliedert und eingeschränkt:

- Wohngebäude bzw. Wohnungen für Mitarbeiter (einschließlich Saisonarbeitskräfte) sind ausschließlich innerhalb der Sondergebiete SO 2 und SO 3 zulässig.

2 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Innerhalb der Sondergebiete SO 2 und SO 3 sind je Wohngebäude höchstens vier Wohnungen für Mitarbeiter (einschließlich Saisonarbeitskräfte) zulässig. (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3 Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die gewachsene Geländeoberfläche im Sinne von § 5 (9) NBauO im Bereich der baulichen Anlage.

Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der Gebäude bzw. baulichen Anlagen. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen und sonstige Einzelanlagen von geringer Grundfläche wie Masten, etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. §§ 16 und 18 BauNVO)

4 Überschreitung der Grundfläche

Innerhalb des Sondergebietes SO 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und offenen Garagen (u.a. Carports) im Sinne von § 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStplVO) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht überschritten werden. (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)

5 Nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Innerhalb des Sondergebietes SO 3 sind Garagen und offene Garagen (u.a. Carports) im Sinne von § 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStplVO) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO)

6 Oberflächenwasserableitung

Das innerhalb des Geltungsbereichs anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück selber zur Versickerung zu bringen. (gem. § 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB)

7 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorhandenen standortheimischen Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist in dem Bereich eine Neuanpflanzung in derselben Art zu pflanzen. (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

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

§ 1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb der Sondergebiete SO 2 und SO 3 sind die Dachflächen der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach herzustellen. Die Dachneigung dieser Dachflächen muss zwischen 20 und 50 Grad betragen.

Dies gilt somit nicht für untergeordnete Gebäudeteile, wie Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie für Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden, die eine Grundfläche von weniger als 60 m² haben.

§ 2 Dachmaterial

Innerhalb der Sondergebiete SO 2 und SO 3 sind als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Tondachpfannen oder Betondachsteine in Naturrot bis Braun bzw. Anthrazit entsprechend der RAL-Farbtöne 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. Zwischentöne zu den genannten Farbtönen sind ebenfalls zulässig.

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

§ 3 Fassadengestaltung

Innerhalb der Sondergebiete SO 2 und SO 3 sind die Außenfassaden der Hauptgebäude soweit möglich als Verblendmauerwerk in naturroten bis rotbraunen Farben (entsprechend RAL 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016) auszuführen. Als Alternative zu Verblendmauerwerk sind nur Putzfassaden zulässig. Diese müssen mit einem naturroten bis rotbraunen Farbanstrich (RAL-Farbtöne siehe oben) versehen werden.

Abweichend hiervon dürfen die Außenfassaden der Hauptgebäude bis zu einem Drittel der Fläche auch als Holzfassade ausgeführt werden.

HINWEISE

(1) Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

(2) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken 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. Bodenfunde 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))

(3) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

(4) 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 nicht innerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit (1. März bis zum 30. September) vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fällende Altbäume vorher gutachterlich untersucht werden.
- Altbäume sind ab einem Brusthöhendurchmesser ≥ 30 cm vor Beseitigung durch einen Fachgutachter auf Fledermaus-Quartiere und offensichtlich dauerhaft genutzte Nester (z.B. von Greifvögeln) zu überprüfen (gilt ganzjährig).
- Sofern sich nach entsprechender Begutachtung die Notwendigkeit ergibt, sind ggf. Nisthöhlen oder Fledermaus-Höhlen in verbleibenden Altbäumen bzw. an Gebäuden im näheren Umfeld als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme aufzuhängen. Diese Maßnahmen müssen vor der Zerstörung möglicher Quartiere wirksam sein.

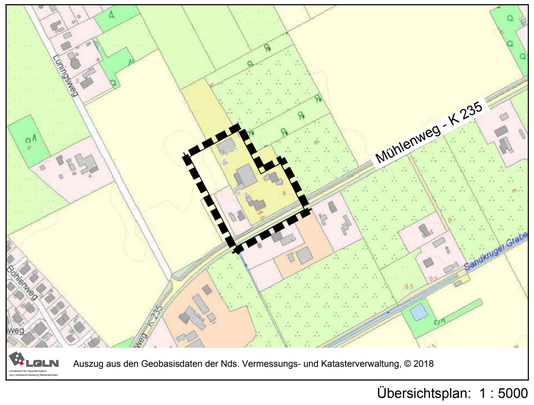
(5) Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, die Gemeindeverwaltung Hatten oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover zu benachrichtigen.

Gemeinde Hatten

Bebauungsplan Nr. 71

"Streekermoor / Gemüsehof"

mit örtlichen Bauvorschriften



LGLN Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018

Übersichtsplan: 1 : 5000

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

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss	ABSCHRIFT