

GEMEINDE HATTEN

Bebauungsplan Nr. 14 „Sandkrug – Alte Osenberge“

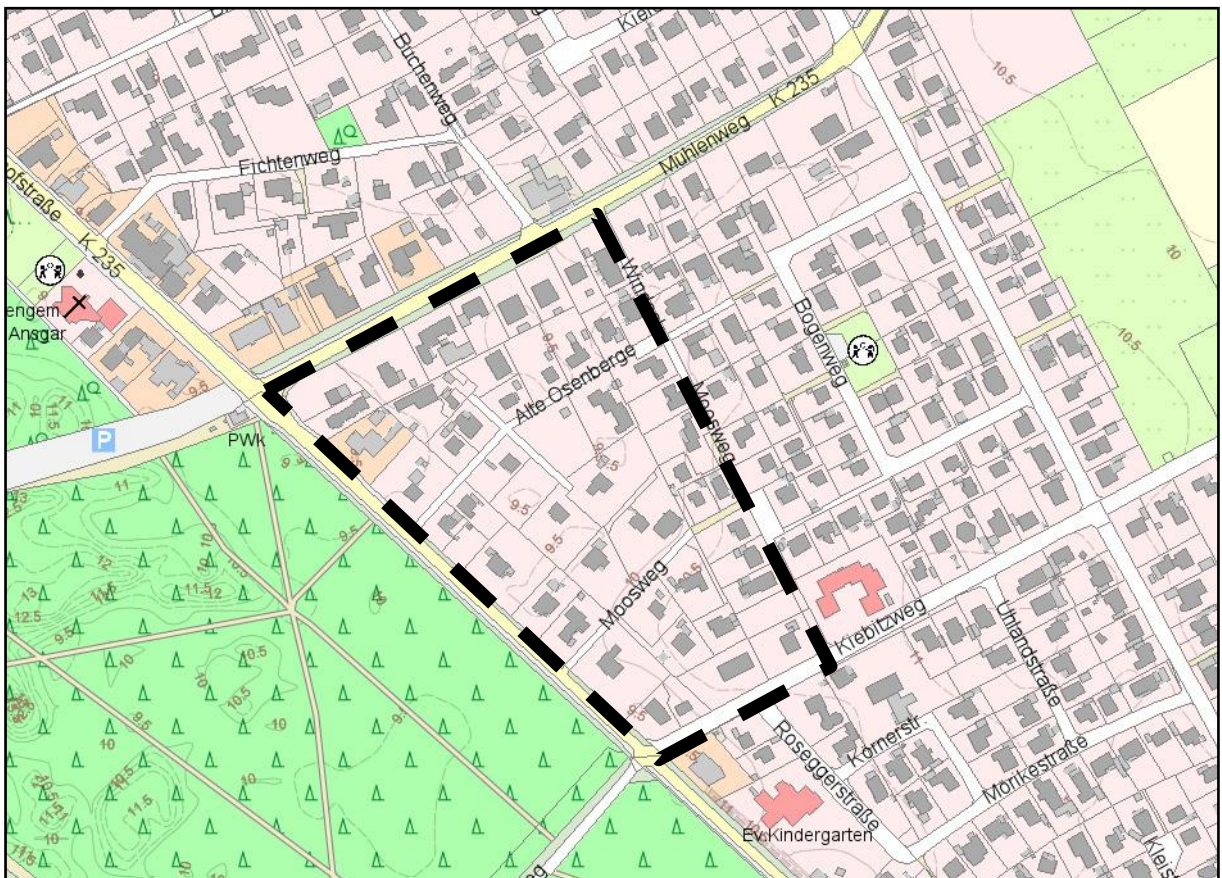
1. Änderung

(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Textliche Festsetzungen

und

Örtliche Bauvorschriften



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

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

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Beratung zum Satzungsbeschluss	ABSCHRIFT
----------------	------------	---------	--------------------------------	------------------

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Durch die folgenden textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften wird der Bebauungsplan Nr. 14 „Sandkrug – Alte Osenberge“ (rechtskräftig seit 1981) für den Geltungsbereich der 1. Änderung in seinen Festsetzungen ergänzt.

Der räumliche Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist aus dem umseitigen Übersichtsplan ersichtlich. Er umfasst den Bereich zwischen den Straßen Mühlenweg, Windeck, Moosweg, Kiebitzweg und Hatter Weg.

Hier nicht genannte zeichnerische oder textliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 bleiben von der vorliegenden 1. Änderung unberührt und gelten unverändert weiter.

1 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

In den festgesetzten Allgemeinen und Reinen Wohngebieten sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig.

In dem Teilbereich des festgesetzten Mischgebietes, das vom Hatter Weg aus erschlossen wird (Haus-Nr. 1 bis 7), ist je angefangener 500 m² Baugrundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Dabei sind je Wohngebäude höchstens vier Wohnungen zulässig.

In dem Teilbereich des festgesetzten Mischgebietes, das vom Mühlenweg aus erschlossen wird (Haus-Nr. 2 bis 14 und Windeck Nr. 2), ist je angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Dabei sind je Wohngebäude höchstens sechs Wohnungen zulässig.

(gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB)

2 Höhe baulicher Anlagen

In den festgesetzten Allgemeinen und Reinen Wohngebieten sind eine Gebäudehöhe von 9,0 m und eine Traufhöhe von 4,5 m zulässig.

In dem Teilbereich des festgesetzten Mischgebietes, das vom Hatter Weg aus erschlossen wird (Haus-Nr. 1 bis 7), sind eine Gebäudehöhe von 9,0 m und eine Traufhöhe von 4,5 m zulässig.

In dem Teilbereich des festgesetzten Mischgebietes, das vom Mühlenweg aus erschlossen wird (Haus-Nr. 2 bis 14 und Windeck Nr. 2), sind eine Gebäudehöhe von 10,0 m und eine Traufhöhe von 6,5 m zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) max. 0,30 m über dem Nullpunkt liegen.

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe und die Sockelhöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

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.

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. (gem. § 18 BauNVO)

3 Erhalt von Anpflanzungen

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 14 festgesetzten Bäume sowie Strauchgruppen sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind möglichst zu vermeiden.

Im Falle eines Abgangs von zu erhaltend festgesetzten Einzelbäumen bzw. der Entnahme von nicht mehr standsicheren Bäumen ist auf dem Baugrundstück an derselben Stelle bzw. in der Nähe eine Neupflanzung von derselben Art bzw. eines standortheimischen Laubbaums als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm vorzunehmen.

Im Falle eines Abgangs der zu erhaltend festgesetzten Strauchgruppen sind auf dem Baugrundstück innerhalb der festgesetzten Fläche Neuanpflanzungen in derselben Art bzw. standortheimischer Laubgehölze, mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, vorzunehmen.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

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

§ 1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Dachflächen der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach oder als versetztes Pultdach (Doppelpultdach) mit zwei entgegengeneigten Dachflächen gleicher Neigung herzustellen. Die Dachneigung der Dachflächen muss zwischen 20 und 50 Grad betragen.

Dies gilt nicht für begrünte Dachflächen sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden, Dachterrassen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie für Garagen, die zusammen 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-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 (Solarthermie bzw. Photovoltaik) sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

Zusammenhängende Gebäude 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 Laubgehölzen auszuführen (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, gewöhnliche Heckenkirsche, Johannisbeere). Nadelgehölze sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind hierbei auch Zäune bis zu einer Höhe von 1,0 m in Verbindung mit Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den vorstehenden Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EUR geahndet werden.

HINWEISE

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

(5) 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.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 der Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hatten diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Sandkrug - Alte Osenberge“, bestehend aus der vorstehenden textlichen Festsetzung als Satzung beschlossen.

Hatten, den 23.12.2021

(Siegel)

gez. Heinisch

.....
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Sandkrug - Alte Osenberge“ erfolgte per Eilentscheidung gem. § 89 NKomVG durch den Bürgermeister am 22.02.2019. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hatten, den 23.12.2021

gez. Heinisch

.....
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 30.10.2019 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 und der Begründung zugestimmt und eine Auslegung gemäß §13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 mit der Begründung haben vom 20.01.2020 bis 20.02.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hatten, den 23.12.2021

gez. Heinisch

.....
(Bürgermeister)

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 26.05.2021 dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 mit der Begründung haben vom 21.06.2021 bis 09.07.2021 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hatten, den 23.12.2021

gez. Heinisch

.....
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hatten hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 22.12.2021 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 23.12.2021

gez. Heinisch

.....
(Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.01.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg (Nr. 03/22) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bebauungsplanänderung ist damit am 14.01.2022 rechtsverbindlich geworden.

Hatten, den 17.01.2022

gez. Heinisch

.....
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hatten, den

.....
(Bürgermeister)

Planverfasser

Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 06.01.2022

.....
(Dipl. Ing. Lüders)