

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Hatten diesen Bebauungsplan Nr. 43 "Sandkrug / westl. Bümmersteder Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 29.04.2016 L.S. gez. Christian Pundt
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Clloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.2016). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Oldenburg-Clloppenburg
- Katasteramt Wildeshausen -
Wildeshausen, den 15.09.2016 L.S. gez. Müller
Katasteramt Wildeshausen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den gez. W. Steimer
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 23.06.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Hatten, den 29.04.2016 L.S. gez. Christian Pundt
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 09.12.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 08.02.2016 bis 08.03.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hatten, den 29.04.2016 L.S. gez. Christian Pundt
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan Nr. 43 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.04.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 29.04.2016 L.S. gez. Christian Pundt
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Hatten ist gemäß § 10 (3) BauGB am 10.06.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 43 ist damit am 10.06.2016 in Kraft getreten.

Hatten, den 13.06.2016 L.S. gez. Christian Pundt
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 43 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 43 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

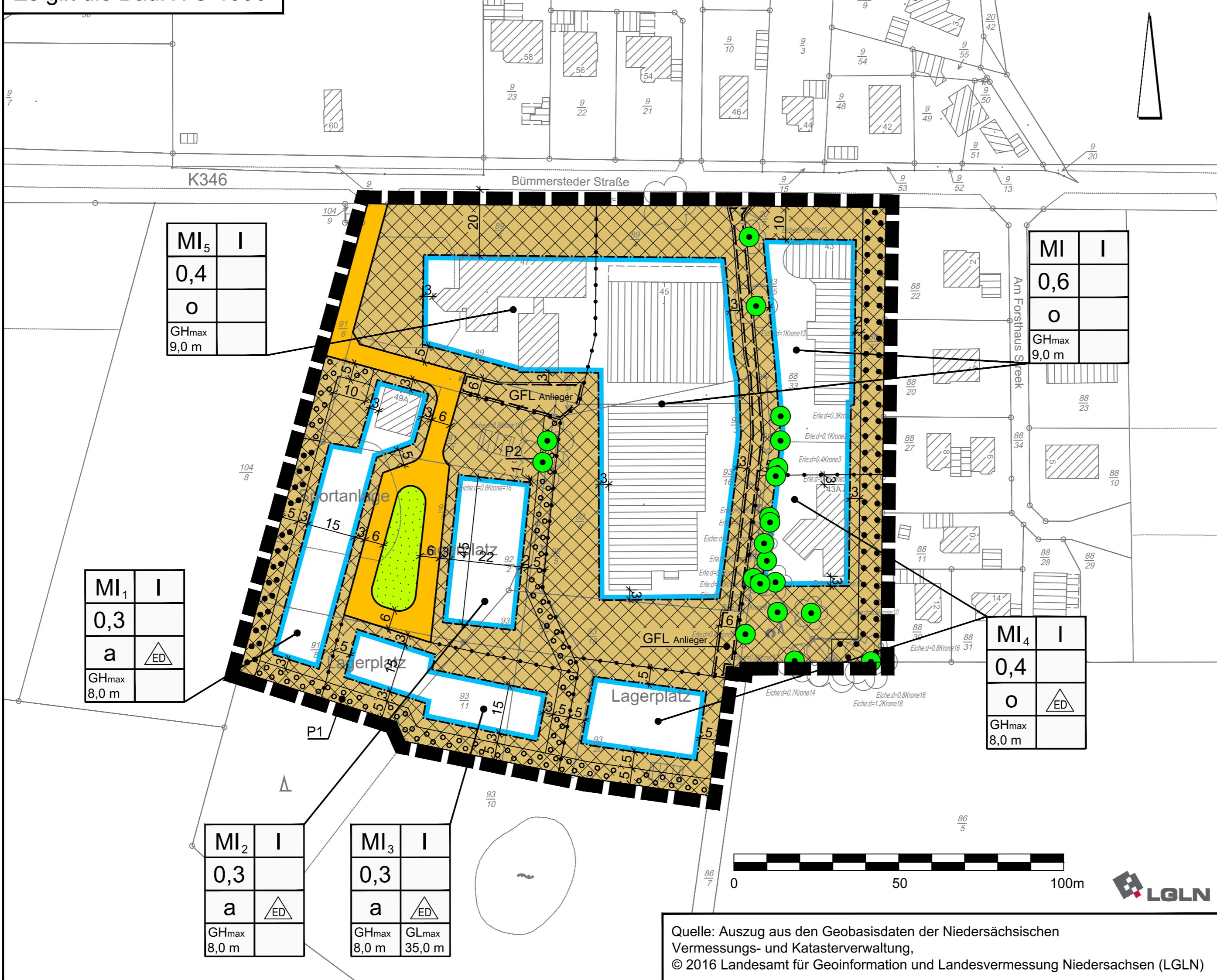
Hatten, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hatten, den GEMEINDE HATTEN
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - MI Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH_{max} 8,0 m Höhe und Länge baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe, GL= Gebäudelänge)
 - GL_{max} 35,0 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o Offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- zu erhaltender Baum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- 15. Sonstige Planzeichen**
 - GFL mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NikomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der Nutzung**
 - In den Mischgebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO die nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
 - In den Mischgebieten ist gemäß § 1 (6) BauNVO die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets nicht zulässig.
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 wie folgt beschränkt. Im Mischgebiet MI 1 sind pro Gebäude maximal 2 Wohneinheiten bzw. je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit, im Mischgebiet MI 2 maximal 4 Wohneinheiten und im Mischgebiet MI 3 maximal 8 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.
 - Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist im Mischgebiet MI 5 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
- Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung, die wie folgt definiert wird:

 - Im Mischgebiet MI 1 sind Einzelgebäude mit einer Grundfläche von maximal 12 x 12 m zulässig.
 - Im Mischgebiet MI 2 sind maximale Gebäudelängen bis zu 22 m zulässig.
 - Im Mischgebiet MI 3 sind maximale Gebäudelängen bis zu 35 m zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**
 - Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Firsthöhen bzw. Oberkante Gebäude bei Flachdachgebäuden) ist die Höhenlage der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche, gemessen mittig der fertig ausgebauten Straße. Bei der Messung der Gesamthöhe bleiben Ziergiebel und Schornsteine unberücksichtigt.
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Mischgebieten zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden Straßenverkehrsflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust artgleich zu ersetzen. Ein Ersatz von abgängigen Einzelbäumen kann auch an anderer Stelle im Plangebiet erfolgen. Alle Maßnahmen, die den Erhalt dieser Gehölze gefährden, wie Abtragen von Boden sowie Auftrag von Boden sowie gärtnerische Arbeiten im Kronentraufbereich, sind zu unterlassen. Hiervon ausgenommen sind ordnungsgemäße Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen.
 - Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (P 2) ist als Abgrenzung zur freien Landschaft eine Anpflanzung aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen. Die Fläche ist auf 2/3 der Länge zu bepflanzen, um den rückwärtigen Landschaftsraum einsehbar zu halten.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Erlé	<i>Alnus glutinosa</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Haselstrauch	<i>Corylus colurna</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Rosen in Sorten	<i>Rosa canina, R. rugosa, Rosa rubiginosa</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Weiden	<i>Salix</i> in Sorten
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Obstbäume	in Sorten

- Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (P 2) sind die bestehenden Bäume und Sträucher durch geeignete siedlungstolerante Gehölzarten zu ergänzen. Die Anlage eines Erdwalles ist zulässig.

Gehölzliste der siedlungstoleranten Gehölzarten als Empfehlung:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Ahorn	<i>Acer campestre, A. platanoides</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hahnendorn, Roldorn u.w.	<i>Crataegus</i> in Sorten
Esche	<i>Fraxinus ornus</i>
Liguster	<i>Ligustrum</i>
Rosen	<i>Rosa</i> in Sorten (<i>canina, glauca, nitida, rugosa</i>)
Fatscher Jasmin	<i>Philadelphus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Schneebere	<i>Symphoricarpos</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Zwerg-Weide	<i>Salix purpur</i>
Eberesche, Mehlbeere	<i>Sorbus aucuparia, S. aria</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Hinweise

- Rechtsverbindlichkeit**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 43 „Sandkrug/ westlich Bümmersteder Straße“ treten die Festsetzungen in den sich überlagernden Bereichen des Bebauungsplans Nr. 23 „Astruper Straße/ Sandkrug“ außer Kraft und werden durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43 „Sandkrug/ westlich Bümmersteder Straße“ ersetzt.
- Denkmalschutz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oldenburg 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Altablagerungen**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Oldenburg zu benachrichtigen.
- Versorgungsleitungen und -kabel**

Vor Baubeginn ist seitens der Bauherren eine Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser) erforderlich. Die aktuelle Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Sichtdreiecke**

Der Einmündungsbereich von der Kreisstraße K 346 zum Plangebiet ist von jeglichen sichtversperrenden Bauten und/oder Anpflanzungen freizuhalten. Die Schenkellängen betragen 70 m parallel zur Kreisstraße und 5 m zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche.
- Straßenbaulastträger / Straßenausbaubau**

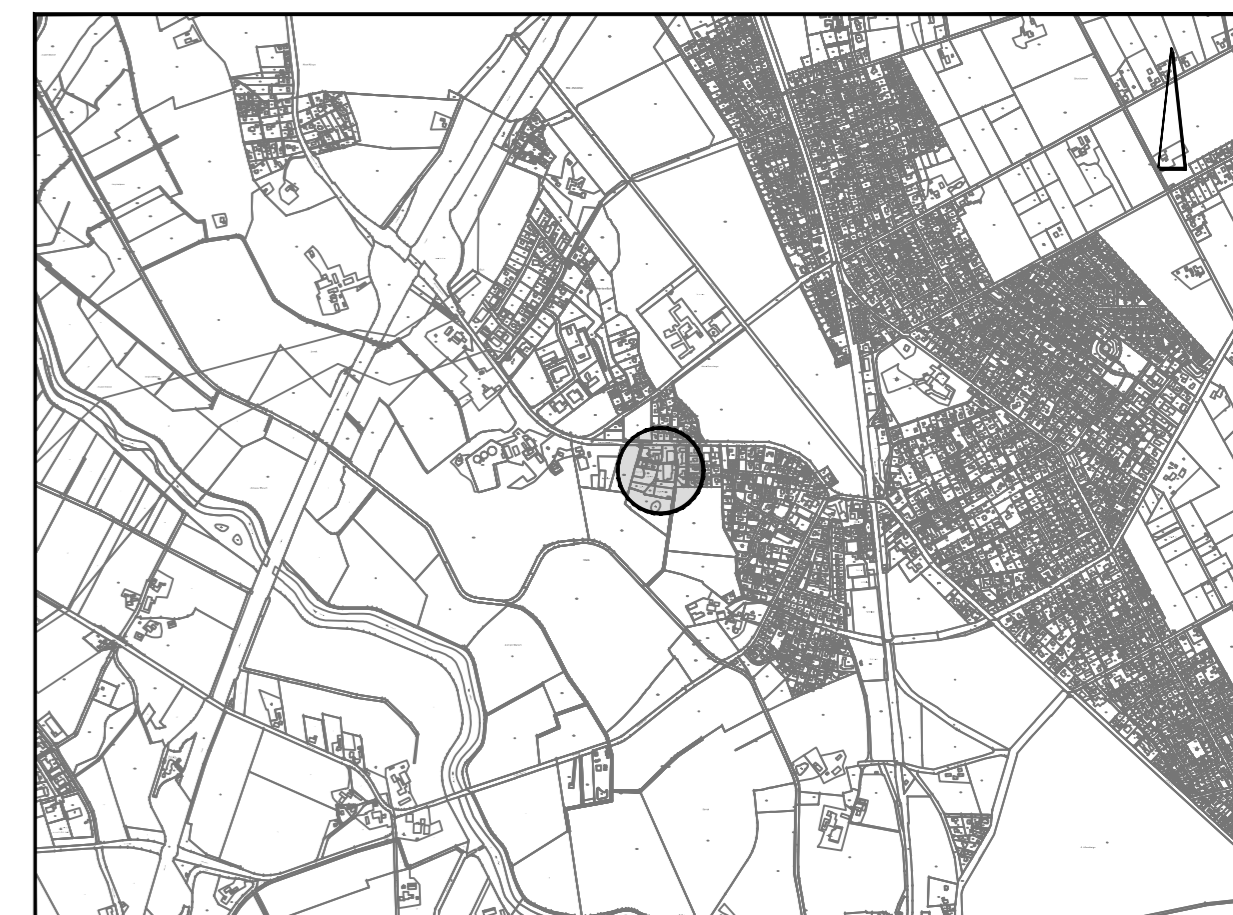
Aus dem Plangebiet heraus können keine Ansprüche aufgrund der von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.

Die Planung und Realisierung des abschließenden Straßenausbaus erfolgt in enger Abstimmung zwischen dem Vortrabenträger, der Gemeinde Hatten sowie der zuständigen Straßenbaubehörde.

Gemeinde Hatten Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 43 "Sandkrug / westl. Bümmersteder Straße"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 25.000

ABSCHRIFT M. 1 : 1.000

