

**Pflanzliste:**

Table listing various plant species and their common names, such as Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), and others.

**1. Textliche Festsetzungen:** (gemäß § 9 BauGB und der BauNVO 1990)

**1.1 Nutzungen im Mischgebiet 1 (MI 1):**

Im Mischgebiet 1 (MI 1) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen im Sinne des § 6 Nr. 7 BauNVO;
• Wohnungen und Wohngebäude i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind in der Regel nicht zulässig;
• Vergnügungsstätten i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO.

Ausnahme können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnung), die einem Betrieb zugeordnet sind und keine betriebsfremde und unzumutbare Lärmbelastung vorliegt sowie

eine sonstige Wohnung soweit diese bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes vorhanden war.

**Mischgebiet 1\* (MI 1\*)**

Im gekennzeichneten Teil des Mischgebietes 1 südlich der Dorfstraße, MI 1\*, sind ausschließlich Geschäfts- und Bürogebäude (z.B. für freiberufliche Tätigkeit oder ähnliches) zulässig. Die zugehörigen Stellplätze sind auf den Freiflächen zwischen dem Bürogebäude und der Dorfstraße so anzuordnen, dass zwischen ihnen und dem südlich liegenden Wohnhaus (Dorfstraße 18a) keine Sichtverbindung besteht.

Betriebswohnungen sind ausnahmsweise zulässig. Dabei sind Schlafräume, sowie zum Schlafen vorgesehene Räume (z.B. Kinderzimmer) so anzuordnen, dass eine Belüftung über die dem Gastronomiebetrieb (Dorfstraße 17) abgewandten Gebäudeseiten möglich ist oder schallgedämpfte Lüftungssysteme vorgesehen werden.

**1.2 Nutzungen im Mischgebiet 2 (MI 2):**

Im Mischgebiet 2 (MI 2) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen i.S.d. § 6 Nr. 7 BauNVO;
• Wohnungen und Wohngebäude i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO;
• Vergnügungsstätten i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO.

**1.3 Nutzungen im Mischgebiet 3 (MI 3):**

Im Mischgebiet 3 (MI 3) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen i.S.d. § 6 Nr. 7 BauNVO;
• Vergnügungsstätten i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO.

Im Mischgebiet 3 sind Schlafräume so anzuordnen, dass eine Belüftung über die dem Gastronomiebetrieb (Dorfstraße 17) abgewandten Gebäudeseiten möglich ist, alternativ können schallgedämpfte Lüftungssysteme vorgesehen werden. (s.a. Festsetzung 1.6)

**1.4 Mindestgrundstücksgröße im WA und MI 3:**

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke beträgt im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet 3 (MI 3) pro Einzelhaus 700 qm (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind bei der Ermittlung der Mindestgröße des Baugrundstückes nicht mitzurechnen.

**1.5 Zahl der Wohnungen im WA und im MI 3:**

Je Einzelhaus sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet 3 (MI 3) höchstens zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

**1.6 Lärmschutz im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im MI 3:**

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten lärmbelasteten Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) und im gesamten Mischgebiet 3 (MI 3) sind Schlafräume, sowie zum Schlafen vorgesehene Räume (z.B. Kinderzimmer) so anzuordnen, dass eine Belüftung über die dem Gastronomiebetrieb (Dorfstraße 17) abgewandten Gebäudeseiten möglich ist, alternativ können schallgedämpfte Lüftungssysteme vorgesehen werden.



**Füllschema der Nutzungsschablone:**

Table defining fill patterns for zoning types: Baugebiet, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, and Bauweise.

**1.7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen:**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

**1.8 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern:**

Die zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen, bzw. vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Es sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu je 10 % zu pflanzen. Als Anfangspflanzung ist ein Gehölz je 1,5 qm zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

Im Bereich der zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gemäß Satz 1 zu ersetzen.

**1.9 Festgesetzte Einzelbäume:**

Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume ist jede Bodenversiegelung zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, aufgrund einer Befreiung oder bei widerrechtlicher Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzreupflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Baum der Pflanzliste vorzunehmen.

**1.10 Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im WA und MI 1\***

Im WA- und MI1\*-Gebiet ist im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der gesamte Baum- und Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Ziffer 25 b BauGB). Ausgenommen hiervon sind die für die Zugänge und Zufahrten sowie die für Garagen und Nebenanlagen erforderlichen Flächen. Im Rahmen der zulässigen Grundfläche kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Entfernung des Baumbestandes insofern ausnahmsweise erfolgen, als dies durch die zu errichtenden baulichen Anlagen zwingend erforderlich wird. Die Prüfung erfolgt im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens (§ 31 (1) BauGB).

**2. Örtliche Bauvorschriften:** (gemäß § 56 NBauO)

**2.1 Dachneigung im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im MI 3:**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet 3 (MI 3) sind die Hauptdächer als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° herzustellen. Bei Mansarddächern ist oberhalb der Mansardlinie (Oberdach) auch eine geringere Dachneigung von mind. 15° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind, Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 qm sowie untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Wintergärten.

**2.2 Oberflächenentwässerung:**

Das auf den Baugrundstücken anfallende und gesammelte Regenwasser ist durch oberflächennahe flächenhafte Versickerungsanlagen auf dem selben zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Tiefgreifende und punktuelle Versickerungsanlagen wie z.B. Sickerschächte sind ausgeschlossen. Das auf den befestigten Zufahrts- und Zugangsbereichen anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Straße geleitet werden und ist durch geeignete Entwässerungseinrichtungen an der Straßenbegrenzungslinie zu fassen und zur Versickerung zu bringen.

**3 Hinweise:**

**3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen:**

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 54 B "Hatterwüsting / Dorfstraße / Fasanenweg", treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 A "Hatterwüsting, südlich Dorfstraße / Voßbergweg", rechtskräftig seit dem 29.05.1987, außer Kraft.

**3.2 Bodenfunde:**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

**3.3 Kampfmittel:**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Mienen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle; Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

**4 Nachrichtliche Übernahme:**

**4.1 Trinkwasserschutzgebiet:**

Abgrenzung von Schutzgebieten für die Trinkwassergewinnung
W III A / B Wasserschutzzone III A bzw. B

**Präambel**
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Gemeinde Hatten diesen Bebauungsplan Nr. 54 B "Hatterwüsting / Dorfstraße / Fasanenweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.
Hatten, den 24.04.2006
L. S. gez. Hinrichs
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 04.05.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 B "Hatterwüsting / Dorfstraße / Fasanenweg" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 25.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hatten, den 24.04.2006
L. S. gez. Hinrichs
Bürgermeister

**Erarbeiten des Planentwurfes**
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: (0441) 59 36 55
Oldenburg, den 24.04.2006
gez. Gieselmann

**Öffentliche Auslegung**
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 01.02.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 27.02.2006 bis 27.03.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Hatten, den 24.04.2006
L. S. gez. Hinrichs
Bürgermeister

**Erneute öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom ..... bis ..... gemäß § 4a Abs. 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Hatten, den .....
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.04.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.
Hatten, den 24.04.2006
L. S. gez. Hinrichs
Bürgermeister

**Inkrafttreten**
Der Bebauungsplan Nr. 54 B "Hatterwüsting / Dorfstraße / Fasanenweg", ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.05.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 54 B ist damit am 05.05.2006 rechtswirksam geworden.
Hatten, den 05.05.2006
L. S. gez. Hinrichs
Bürgermeister

**Verletzungen von Vorschriften**
Innerhalb von zwei Jahren 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.
Hatten, den .....
Bürgermeister

**Planunterlagen**
Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2005).
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.
Wildeshausen, den 04.05.2006
L. S. gez. Zerhusen
GfL Cloppenburg
Katasteramt Wildeshausen

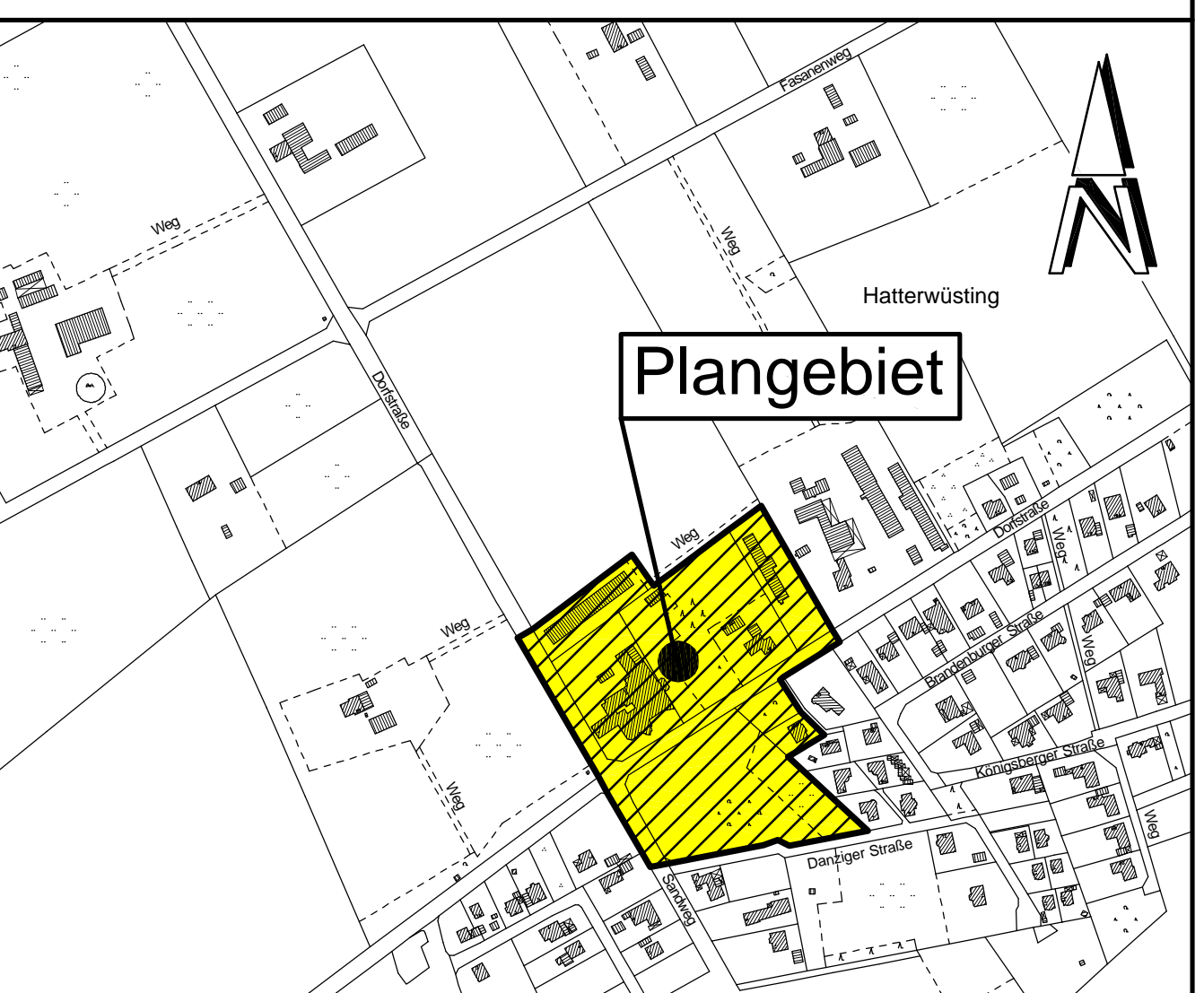
**Erlaubnisvermerk:**
Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 und § 9 NVerMg vom 12.12.2002 - Nieders. GVBl. 1/2003)
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Hatten
Maßstab: 1 : 1000
Flur: 4

**Planzeichenerklärung**
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

- WA Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
Baulinie
Baugrenze
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Private Grünflächen (PG) mit Erhaltungsgebot für vorhandenen Gehölzbestand zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und der Leitungsträger zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Abgrenzung des lärmbelasteten Bereiches Beurteilungspegel nachts über 40 dB(A) Maßnahmen siehe Textl. Fests. 1.6

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Hatten
Landkreis Oldenburg
**Bebauungsplan Nr. 54 B**
**"Hatterwüsting / Dorfstraße / Fasanenweg"**
Mit örtlichen Bauvorschriften
BP54B\_End.DWG