

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Nutzungen im Mischgebiet (MI g)

Im Mischgebiet **MI g** sind die allgemein zulässigen Wohnnutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

In den Mischgebietsteilen **MI g** sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

1.3 Verkehrslärmschutz

Der östliche Teil des Plangebietes ist durch den Verkehrslärm der Hauptstraße (L 872) belastet.

In den in der Planzeichnung generalisiert dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) sind mindestens folgende resultierende Schalldämm-Maße R'w,res erforderlich:

im Lärmpegelbereich IV (LPB IV) an straßenzugewandten Fassaden

R'w,res = 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen  
R'w,res = 35 dB für Büroräume und ähnliches

im Lärmpegelbereich IV (LPB IV) an seitlichen Fassaden und

im Lärmpegelbereich III (LPB III) an straßenzugewandten Fassaden

R'w,res = 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen  
R'w,res = 30 dB für Büroräume und ähnliches

Für offenbare Fenster von empfindlichen Wohnräumen (Schlafräumen und ggf. Kinderzimmern) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z. B. über schallgedämmte Lüftungssysteme oder eine Belüftung über eine lärmabgewandte Fassadenseite sichergestellt sein.

Schützenswerte Terrassen, Freisitze, Loggien oder Balkone sind im Lärmpegelbereich IV nur an einer der Hauptstraße abgewandten Gebäudeseite, d.h. im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude, zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Lärmschutzmaßnahme (z.B. Wand, Nebengebäude) geschützt sind.

Allgemeine Regelung

Bei einer Unterschreitung der oben festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gem. DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.

Für die übrigen Bereiche ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu beachten.

1.4 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.4.1 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 Gehölzneupflanzung oder eine entsprechende Pflanzung mit einer hochstämmigen Stieleiche (Quercus robur, 12 – 14 Stü.), Rotbuche (Fagus sylvatica, 12 – 14 Stü.), Winterlinde (Tilia cordata, 12 – 14 Stü.) oder Sandbirke (Betula pendula, 12 – 14 Stü.) vorzunehmen.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

2.1 Dachneigung

Die Hauptdächer sind als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° herzustellen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Bauteile, Anbauten, Vordächer sowie Garagen und Nebengebäude.

2.2 Materialien

Die Fassaden aller Gebäude sind ausschließlich als Ziegelsichtmauerwerk aus rotem bis rotuntem Ziegel, als Putzfassade, glatter Kalksandsteinfassade mit hellen Farbanstrichen der Farbtöne Weiß bis Hellgrau, Hellbeige oder Hellgelb auszuführen. Ausgenommen sind Solaranlagen und Wintergärten.

Für die Dacheindeckung der geneigten Hauptdächer sind ausschließlich rot/rotbraune, anthrazitfarbene und schwarze Betondachsteine bzw. Tonpfannen zu verwenden. Ausgenommen sind Solaranlagen, Wintergärten und untergeordnete Dachaufbauten.

Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten folgende RAL-Farbwerte:

rot/rotbraun: 2001, 2002, 2004, 2008, 3000, 3002, 3003, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004  
Anthrazit/schwarz: 7015, 7016, 7021, 7022

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

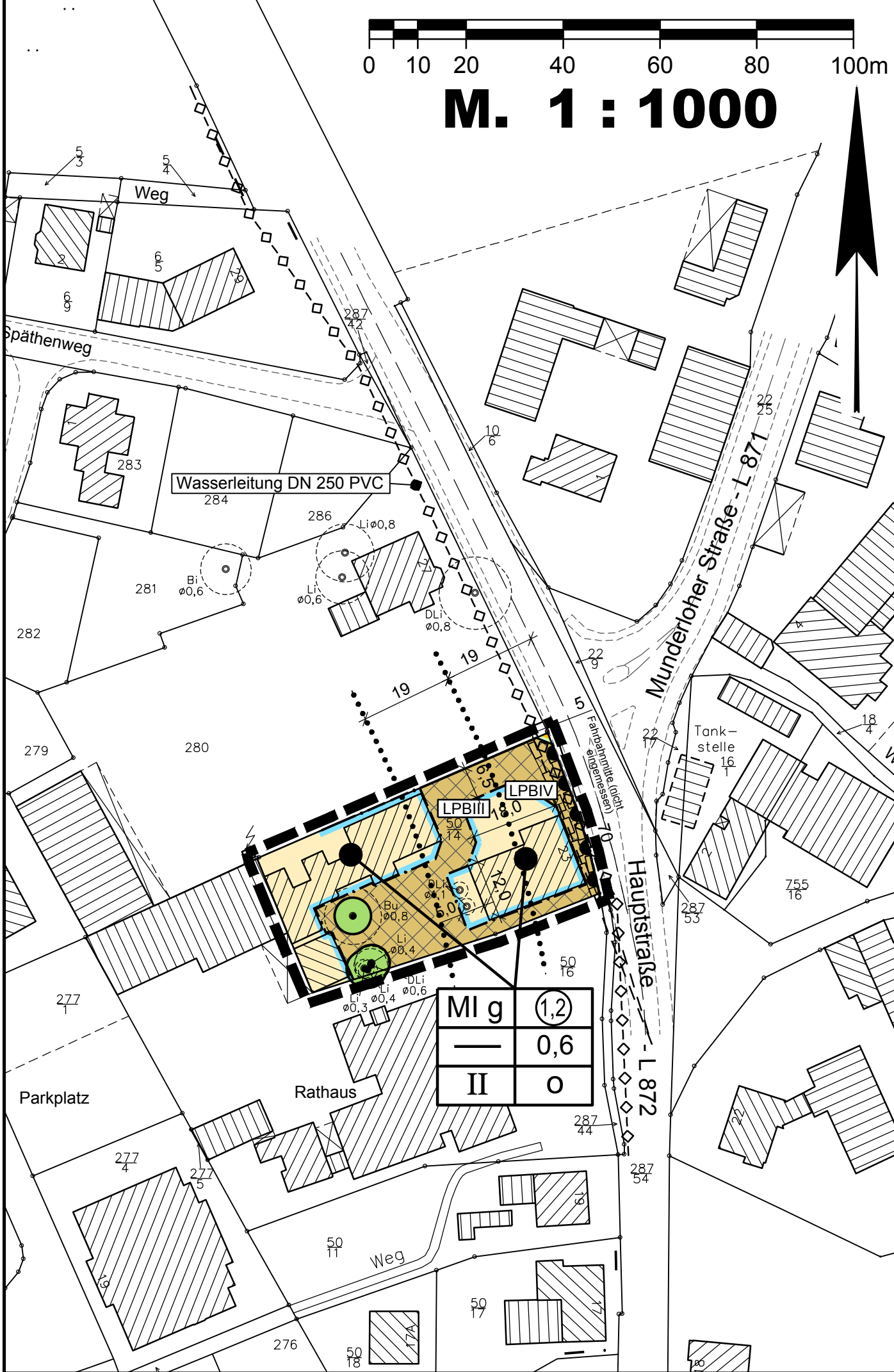
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 31, 5. Änderung „Kirchhatten – Hauptstraße / Späthenweg“ treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Kirchhatten – West“, rechtskräftig seit dem 27.09.2013, außer Kraft.

3.2 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählen in diesem Fall zum Beispiel:

DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"  
DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"

können bei der Gemeinde Hatten (Hauptstraße 21, 26209 Hatten) eingesehen werden.



Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

3.3 Ersatzanpflanzungen

Durch die 5. Änderung werden auf dem Flurstück Nr. 50/14 zwei Einzelbäume überplant. Bei Abgang der Bäume sind entsprechend den Ausführungen in Kap. 4.2 der Begründung Ersatzanpflanzungen mit einem hochstämmigen Laubbaum (12-14 Stü) vorzunehmen. Die Umsetzung der erforderlichen Neuanpflanzungen wird durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger sichergestellt.

3.4 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 Denkmalschutzbehörde 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.

3.5 Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.6 Sichtdreieck

Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

3.7 Versorgungsleitung

—○—○—○— Wasserversorgungsleitung DN 250 PVC (nicht eingemessen)

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hatten diesen Bebauungsplan Nr. 31 "Kirchhatten - Hauptstraße/Späthenweg" 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 12.05.2014

L.S. gez. Elke Szepanski  
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 30.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Kirchhatten - Hauptstraße/Späthenweg" 5. Änderung im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 19.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hatten, den 12.05.2014

L.S. gez. Elke Szepanski  
Bürgermeisterin

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 12.05.2014

gez. Gieselmann

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 30.09.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.10.2013 bis 29.11.2013 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hatten, den 12.05.2014

L.S. gez. Elke Szepanski  
Bürgermeisterin

Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hatten, den .....

.....

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.05.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 12.05.2014

L.S. gez. Elke Szepanski  
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 31 "Kirchhatten - Hauptstraße/Späthenweg" 5. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.05.2014 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 31, 5. Änderung ist damit am 30.05.2014 rechtswirksam geworden.

Hatten, den 30.05.2014

L.S. gez. Elke Szepanski  
Bürgermeisterin

Verletzungen von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres 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 .....

.....

Bürgermeisterin

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach ( Stand vom 20.10.2009 ).

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.

Geschäftszeichen: L 4 - 164 / 2006

Wildeshausen, den 30.06.2014

L.S. gez. Müller  
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg, Katasteramt Wildeshausen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemarkung: Hatten

Maßstab: 1 : 1000  
Flur: 24

Erlaubnisvermerk:

Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet ( § 5 und § 9 NVerMg vom 12.12.2002 - Nieders. GVBl. 1/2003 )

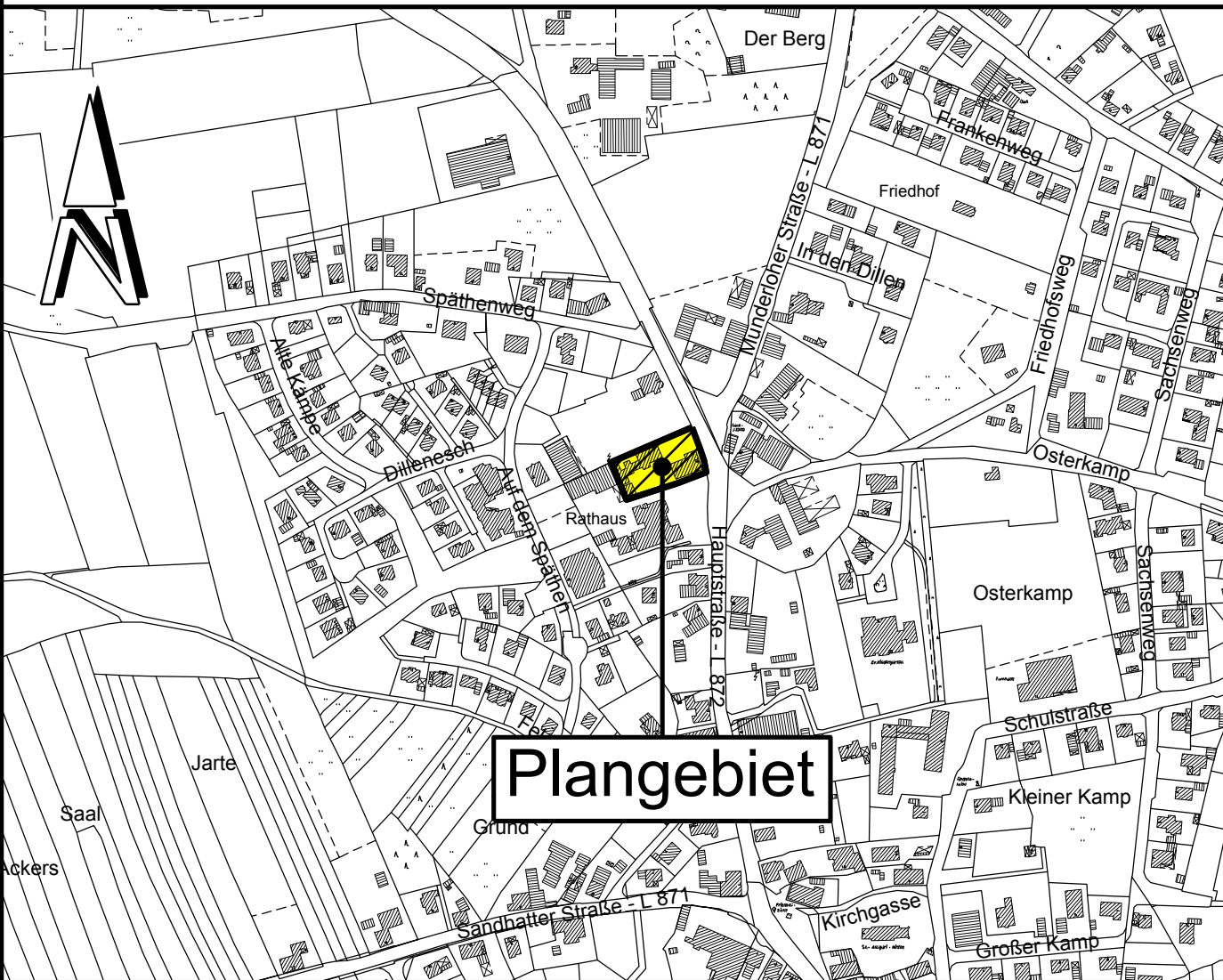
# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

	MI g	Mischgebiete mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ( Ausnahmen für Bestand )
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	1,2	GFZ Geschossflächenzahl
	0,6	GRZ Grundflächenzahl
	II	Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	O	Offene Bauweise
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie
		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
		zu erhaltender Einzelbaum (aus Ursprungsplan)
		Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
		Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV

## ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Hatten  
Landkreis Oldenburg

# Bebauungsplan Nr. 31

## " Kirchhatten - Hauptstraße/Späthenweg " 5. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften  
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)