

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 diese 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 "Sandkrug Bahnhofstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Hatten, den 13.05.2021 L.S. gez. Dr. Pundt
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

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

© 2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.06.2021). 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.

Torben Kalus, M.Sc.
Öffentlich best. Vermessungsingenieur
Oldenburg, den 22.10.2021 L.S. gez. T. Kalus
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den 12.05.2021 L.S. gez. D. Janssen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 12.10.2011 die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 beschlossen. Das Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Hatten, den 13.05.2021 L.S. gez. Dr. Pundt
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 06.04.2017 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 12.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 21.08.2017 bis 22.09.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hatten, den 13.05.2021 L.S. gez. Dr. Pundt
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 10.09.2020 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 mit der Begründung haben vom 04.01.2021 bis 05.02.2021 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hatten, den 13.05.2021 L.S. gez. Dr. Pundt
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hatten hat die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.05.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 13.05.2021 L.S. gez. Dr. Pundt
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 ist damit am in Kraft getreten.

Hatten, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

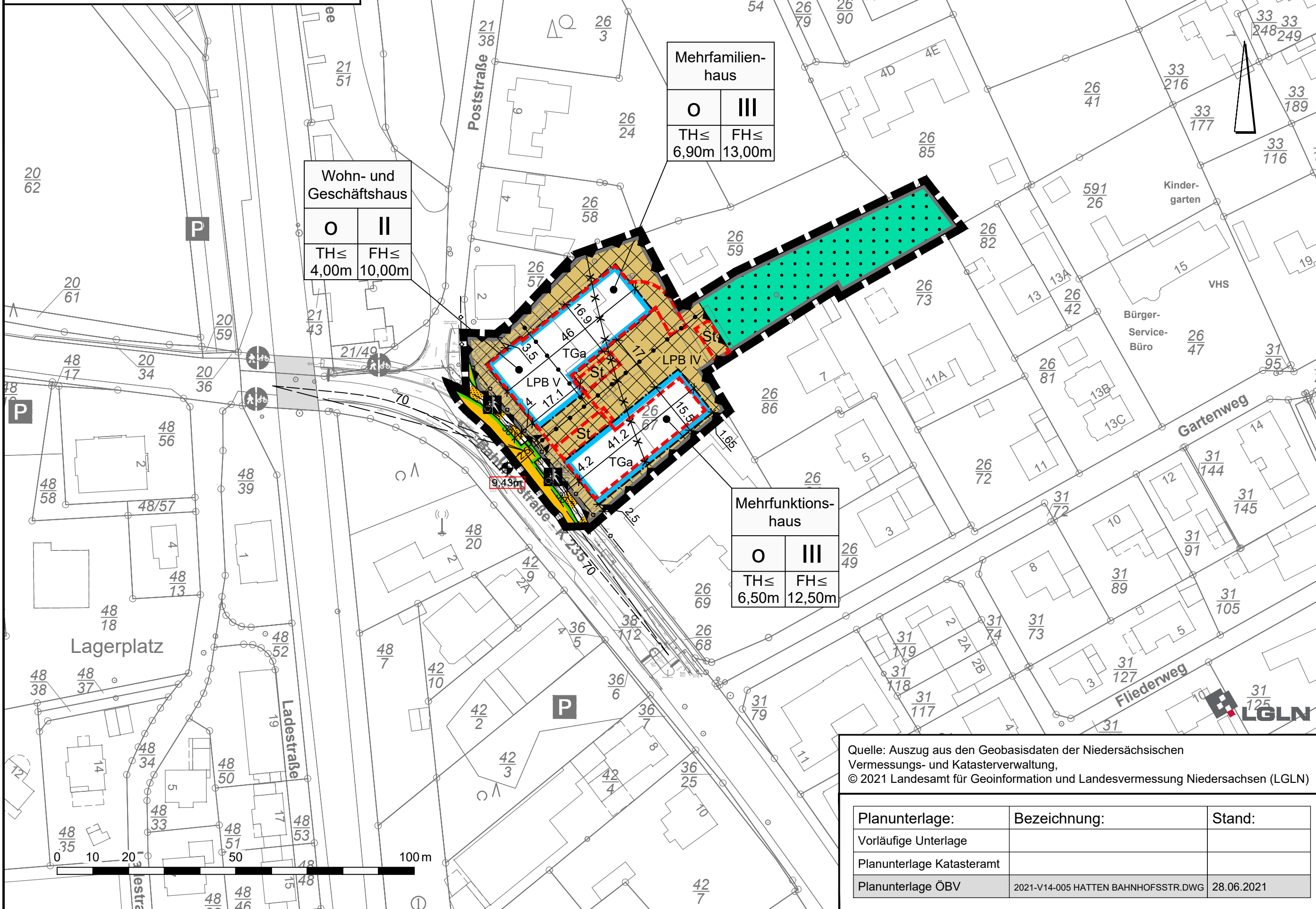
Hatten, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hatten, den GEMEINDE HATTEN
Der Bürgermeister

Planzeichnung M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

1. Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. (§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).

2. Art der baulichen Nutzung

In dem als Wohn- und Geschäftshaus gekennzeichneten Baugebiet sind Wohnnutzungen nur im Obergeschoss zulässig. Dienstleistungsbetriebe und geschäftlich-gewerblich genutzte Betriebe sind in allen Geschossen zulässig.

In dem als Mehrfamilienhaus gekennzeichneten Baugebiet sind Wohnnutzungen mit Nebenräumen wie Gemeinschafts-, Abstell- und Funktionsräume zulässig.

In dem als Mehrfunktionshaus gekennzeichneten Baugebiet sind Wohnnutzungen nur innerhalb der Obergeschosse zulässig. Dienstleistungsbetriebe und geschäftlich-gewerblich genutzte Betriebe sind in allen Geschossen zulässig.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNv sind innerhalb der Baugebiete nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Für die Hauptnutzungen sowie Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO innerhalb der festgesetzten Baugebiete darf die Grundfläche von 0,85 des Baugebietes nicht überschritten werden. Der Wert von 0,85 gilt für die Baugebiete insgesamt und darf für einzelne Baugebiete unter- oder überschritten werden, solange der maximale Wert von 0,85 im Durchschnitt aller Baugebiete nicht überschritten wird.

4. Begründung der Stellplätze

Die oberirdischen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen sind mit Laubbäumen zu bepflanzen, wobei pro 3 oberirdische Stellplätze ein Baum auf dem Grundstück des Eingriffs anzupflanzen ist. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 – 14 cm, zu verwenden.

5. Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptgebäude muss zwischen 40° und 50° betragen. Dies betrifft nicht untergeordnete Teile des Daches wie Giebeln o. ä.

6. Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selber zurückzuhalten und gedrosselt an den Hauptkanal in der Bahnhofstraße abzugeben.

7. Fläche für Vorkehrungen zum Lärmschutz

In den Lärmpegelbereichen IV und V sind an die Außenbauteile schutzbedürftiger Wohnräume gemäß DIN 4109 (z. B. Wohnräume und Schlafräume, Büroräume) erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den dargestellten Lärmpegelbereichen dürfen die in u. a. Tabelle aufgeführten Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Raumart		
	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
		Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils: erf. R _{a, res}	
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

Innerhalb des in der Planzeichnung als Fläche zum Schutz der Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Terrassen) gekennzeichneten Bereiches sind diese durch geeignete Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte bezüglich Verkehrslärm gemäß DIN 18005 für den Tagzeitraum (06.00 – 22.00 Uhr) eingehalten werden. Die Dimensionierung solcher baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen.

8. Traufhöhen

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Traufhöhe darf für Dachaufbauten überschritten werden. Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Dachhaut. Unterer Höhenbegriffspunkt für die maximale Traufhöhe und maximale Höhe baulicher Anlagen stellt der in der Planzeichnung.

Projektbeschreibung

Bauvorhaben:
Neubau von drei Wohn- u. Geschäftshäusern
Bahnhofstr. 3, 26209 Sandkrug

Bauherr:
E & R 1. Grundstücks GmbH
Westerburger Weg 5
26203 Wardenburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Auf dem Grundstück Bahnhofstr. 3 in Sandkrug befindet sich eine heute leerstehende historische Gaststätte / Hotel sowie der ehemalige Schießstand. Es soll der Abruch der Gebäude erfolgen.

Im „Quartier der ehemaligen historischen Gaststätte Sandkrug“ ist die Errichtung von drei Wohn- und Geschäftshäusern geplant. Die Gebäude erhalten eine Tiefgarage / Unterkellerung.

Baukörper 1:

– im Bereich der historischen Gaststätte –
Hier ist der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses geplant. Als Nutzungen sind hier im Erdgeschoss eine Bäckerei bzw. ein Café vorgesehen. Im Dachgeschoss sind 2 Wohneinheiten geplant. Die Kubatur des neu zu errichtenden Baukörpers soll an die der historischen Gaststätte anlehnen. Das Gebäude soll zweigeschossig erstellt werden, Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss, unterbaut durch einen Teil der Tiefgarage.

Baukörper 2:

Riegelbebauung an der südöstlichen Grundstücksgrenze.
Hier ist der Neubau eines Mehrfunktionshauses geplant. Als Nutzungen sind hier im Erdgeschoss unterschiedliche Gewerbeeinheiten geplant. Das Gebäude soll dreigeschossig erstellt werden, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss, unterbaut durch ein Kellergeschoss bzw. einen Teil der Tiefgarage.

Baukörper 3:

Mehrfamilienhaus an der nordwestlichen Grundstücksgrenze.
Hier ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses geplant. Das Gebäude soll dreigeschossig erstellt werden, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss, unterbaut durch ein Kellergeschoss bzw. einen Teil der Tiefgarage.

Die drei Gebäude gruppieren sich um einen Gemeinschaftshof. Hier ist neben notwendigen Stellplätzen auch ein Aufenthaltsbereich mit Kinderspielecke geplant.

Ansichten

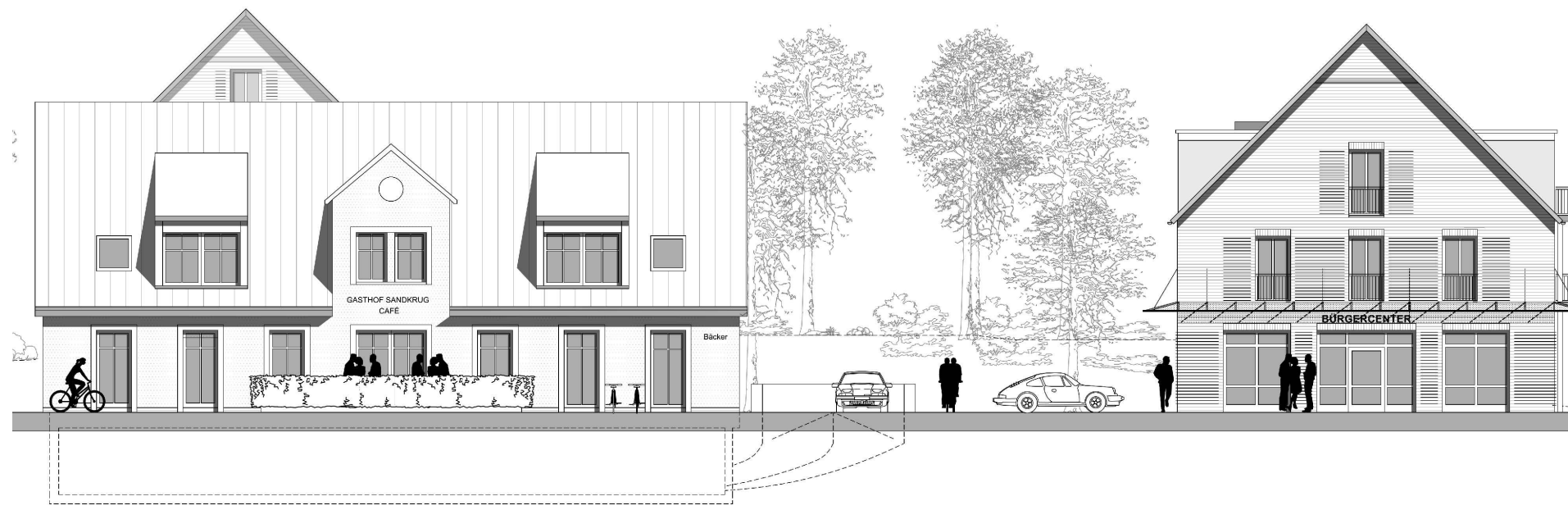
M. 1 : 200



Mehrfunktionshaus - Nord-Ansicht



ehemal. historische Gaststätte / Gemeinschaftliches Wohnen - Süd-Ansicht



ehemal. historische Gaststätte / Mehrfunktionshaus - Straßenansicht / West-Ansicht

Vorhaben- und Erschließungsplan

M. 1 : 1.000



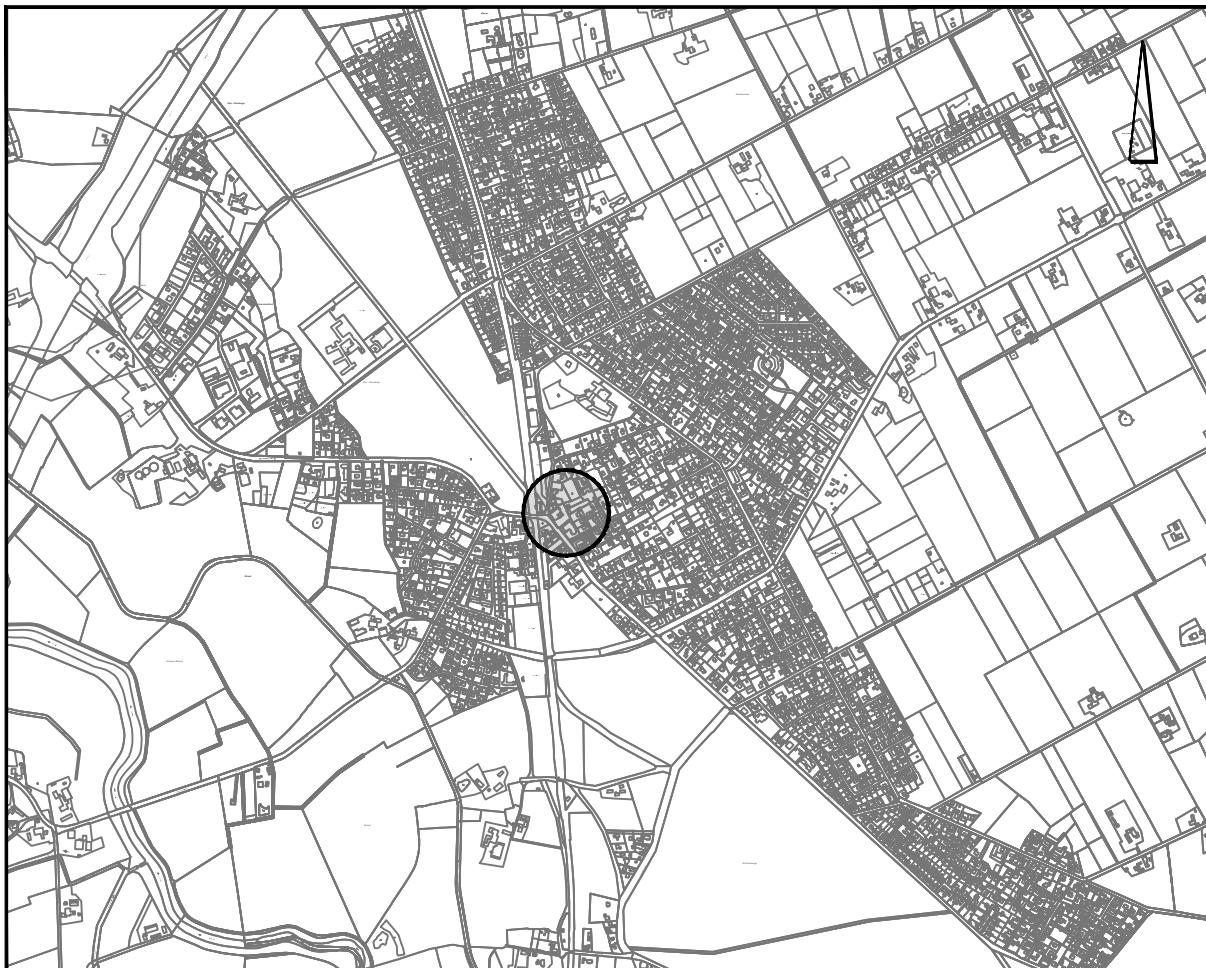
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010; S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 17. Februar 2021 (Nds. GVBl. S. 64)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeinde Hatten Landkreis Oldenburg

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 "Sandkrug Bahnhofstraße"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 25.000

April 2021

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail: info@nwp.de
Internet: www.nwp-ol.de



M. 1 : 1.000