1 Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und der BauNVO 1990)

1.1 Mischgebiet - Gewerbe - MIg
Im gegliederten Mischgebiet "**MIg**" sind im Erdgeschoss Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit es sich um Betriebswohnungen handelt, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem in der Geschossfläche untergeordnet sind.

1.2 Mischgebiet - Wohnen - MIw
Im gegliederten Mischgebiet "**MIw**" sind sonstige Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig und nur soweit sie das Wohnen nicht stören.

Im Mischgebiet "**MIw**" sind pro Einzelhaus höchstens 2 Wohnungen zulässig.

1.3 Vergnügungsstätten
Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO sind im Mischgebiet **MIw** und **MIg** nicht zulässig.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 5 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.

1.5 Grundstückszufahrten zum Immenweg
Für den Anschluss des MIg (Mischgebiet - Gewerbe) an die Verkehrsfläche des Immenweges sind höchstens zwei Grundstückszufahrten zu Stellplatz- bzw. Garagenanlagen zulässig.

1.6 Verkehrslärmschutz
Der westliche Teil des Plangebietes ist durch den Verkehrslärm der Hauptstraße (L 872) bzw. der Munderloher Straße (L 871) belastet.

In den in der Planzeichnung gem. DIN 4109 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 öffenbare 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 Lärmquellen 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.

1.7 Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Die Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 % zu verwenden. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

1.8 Schutz der außerhalb des Plangebietes festgesetzten Einzelbäume
Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der außerhalb des Änderungsgebietes zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume (siehe 9. Änderung) ist jede Bodenversiegelung zu vermeiden.

Pflanzliste

Acer campestre	(Feldahorn)	Malus	(Apfel)
Betula pendula	(Sandbirke)	Prunus spinosa	(Schlehe)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Pyrus	(Birne)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)	Prunus avium	(Vogelkirsche)
Corylus avellana	(Haselnuss)	Populus tremula	(Zitterpappel)
Cornus mas	(Kornelkirsche)	Rosa canina	(Hundsrose)
Crataegus monogyna	(Eingriffl. Weißdorn)	Quercus petraea	(Traubeneiche)
Frangula alnus	(Faulbaum)	Quercus robur	(Stieleiche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)		
Malus sylvestris	(Holzapfel)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
		Tilia cordata	(Winterlinde)
		Viburnum opulus	(Schneeball)

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

2.1 Dachneigung
Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° und höchsten 60° herzustellen.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäude- oder Bauteile, wie z.B. Anbauten, Vordächer sowie Garagen und Nebengebäude.

2.2 Dach- und Fassadenmaterialien
Die Außenwandflächen der Gebäude sind ausschließlich als Ziegelsichtmauerwerk aus rotem bis rotbuntem Ziegel auszuführen. Ausgenommen sind Wintergärten.
Für die Dacheindeckung der geneigten Hauptdächer sind ausschließlich rot/rotbraune, anthrazitfarbene und schwarze Tonpfannen oder Betondachsteine zu verwenden. Ausgenommen sind Solaranlagen, Wintergärten und untergeordnete Dachaufbauten.

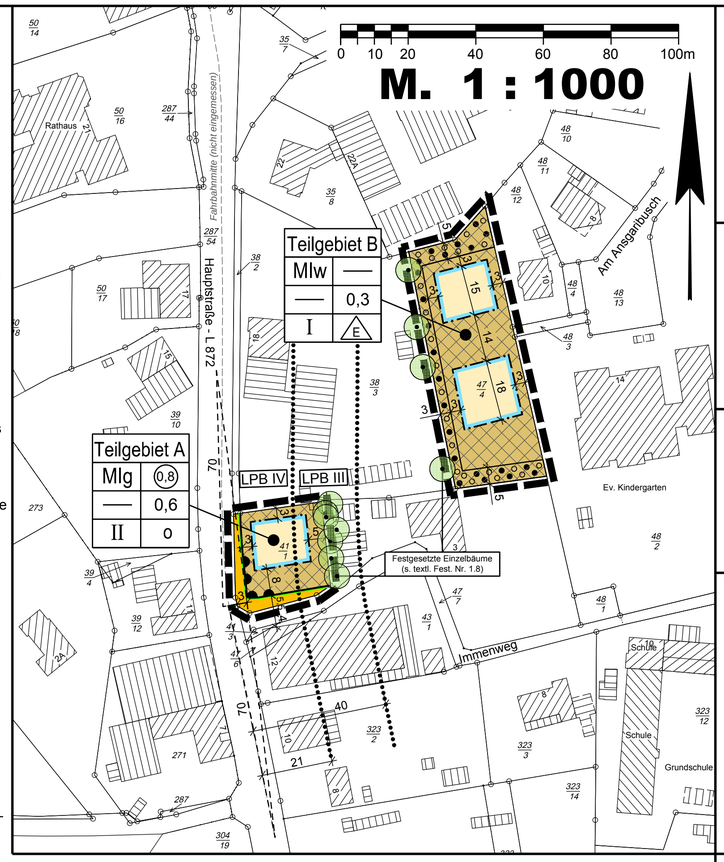
Als Rahmen für die zulässigen Farbtöne gelten folgende RAL-Farbwerte:
Rot/Rotbraun: 2001, 2002, 2004, 2008, 3000, 3002, 3003, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004

Anthrazit/Schwarz: 7015, 7016, 7021, 7022

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

2.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur einen untergeordneten Teil der Außenwandfläche einnehmen.
Großwerbetafeln sind grundsätzlich ausgeschlossen.
Werbeanlagen sind ausschließlich als Werbeanlage einer vorhandenen gewerblichen Nutzung an der Stätte der Leistung bzw. ihrer unmittelbaren Umgebung, d.h. auf dem gleichen Baugrundstück, zulässig.

Für zeitlich befristete Werbeanlagen können Ausnahmen zugelassen werden.



3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8a - 11. Änderung „Kirchhatten" treten in seinem Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8a „Kirchhatten" 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 11.06.1993, 3. Änderung rechtskräftig seit dem 15.04.1994, der 7. Änderung rechtskräftig seit dem 25.11.1995 und der 9. Änderung, rechtskräftig seit dem 23.10.2015, 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 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.

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

Nach der Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen vom 21.06.2016 erfolgte kein Hinweis auf **Kampfmittelbelastungen** im Boden durch Abwurfmunition aus Kriegseinwirkungen da keine kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt wurde. Daher kann nicht unterstellt werden, dass im Planungsbereich keine Kampfmittelbelastung vorliegt.

3.4 Sichtdreiecke
Die dargestellten Sichtdreiecke sind 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).

3.5 Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Sandkrug in der Zone III B. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

3.6 Artenschutz
Bei der Beseitigung von Gehölzen oder dem Abriss/Umbau von Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (Tötungs- bzw. Störungsverbot gem. § 44 BNatSchG) zu beachten. Vor Beginn der Arbeiten ist daher sicherzustellen, dass keine geschützten Arten oder deren Lebensstätten (z.B. von Brutvögeln, Fledermäusen, Hornissen) betroffen sind. Die Entfernung von Gehölzen ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 (5) 2 BNatSchG). Im Frühjahr/Sommer können insbesondere Brutvögel, im Winterhalbjahr insbesondere Fledermäuse (Winterquartiere) betroffen sein. Sofern keine Klarheit über eventuelle Beeinträchtigungen besteht, ist durch fachkundige Prüfung (z.B. Biologe) in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zu gewährleisten, dass Quartiere, Nester o.ä. nicht zerstört werden, bzw. eine entsprechende Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

3.7 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

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

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. 8a "Kirchhatten", 11. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 20.12.2016 L.S.

gez. Christian Pundt
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 25.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8a "Kirchhatten", 11. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 11.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hatten, den 20.12.2016 L.S.

gez. Christian Pundt
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 19.12.2016

gez. Gieselmann

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 25.05.2016 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 11.06.2016 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 20.06.2016 bis 20.07.2016 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 20.12.2016 L.S.

gez. Christian Pundt
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hatten, den .....

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 20.12.2016 L.S.

gez. Christian Pundt
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 8a "Kirchhatten", 11. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.01.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 8a, 11. Änderung ist damit am 06.01.2017 rechtswirksam geworden.

Hatten, den 09.01.2017 L.S.

gez. Christian Pundt
Bürgermeister

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 .....

.....
Bürgermeister

Planunterlage

LGLN L4-80/2016

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2016 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde: **Hatten**
Gemarkung: **Hatten**
Flur: **22**

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

Wildeshausen, den 22.12.2016

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg,
- Katasteramt Wildeshausen -

L.S.

gez. Müller

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

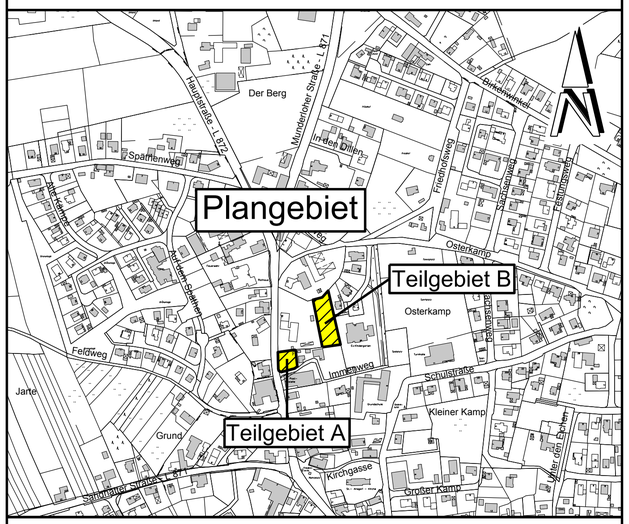
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und Baunutzungsverordnung1990

- MIw, MIg Mischgebiet (siehe textl. Fests. Nr. 1.1)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze
- 0,8 GFZ Geschossflächenzahl
- 0,3 GRZ Grundflächenzahl
- II Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe textl. Fests. Nr. 1.5)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- LPB III Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III, LPB IV)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Hatten
Landkreis Oldenburg

Hauptstraße 21, 26209 Hatten

Bebauungsplan Nr. 8a " Kirchhatten " 11. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

BP08a-11AE.DWG BW