## A Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) betrifft das Flurstück 6/7 der Flur 12, Gemarkung Hatten. In diesem Bereich ist nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Hatten und dem Vorhabenträger das Vorhaben umzusetzen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) besteht aus folgenden Teilen:

- Vorhabenplan (A1)
- Vorhabenbeschreibung (A2)

Änderungen des Vorhabens sind möglich, soweit das Vorhaben den textlichen Festsetzungen (siehe B2) und den zeichnerischen Festsetzungen (siehe B1) sowie dem Durchführungsvertrag entspricht.

## A 2 Vorhabenbeschreibung

Im Vorhabengebiet ist die Umnutzung der vorhandenen Gebäude, die bisher als Jugendherberge genutzt werden, in Wohnungen, freiberuflich bzw. gewerblich genutzte Räume durch die "Genossenschaft Huntetal eG" mit Sitz in Wardenburg vorgesehen. Das Vorhaben dient allgemeinen Bildungs- und wissenschaftlichen Zwecken. Ziel ist die Förderung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Belange der Genossenschaftsmitglieder durch Wohnraum und die Unterbringung von nicht störenden Handwerks- und kleinen gewerblichen Betrieben sowie entsprechenden freiberuflichen Tätigkeiten von jeweils durch die Bewohner geführten Betrieben oder Einrichtung. Gegenstand der Genossenschaft ist die Entwicklung, Planung, Vorbereitung sowie Erstellung einer öko-sozialen Modellsiedlung.

Folgende Nutzungen sollen dabei entstehen:

- 10 bis 15 Wohnungen (ca. 60 bis 70 % der Nutzfläche)
- Seminarräume und / oder Kulturcafe (ca. 60 bis 90 m² Nutzfläche)
- Ingenieurbüro
- Praxis für gesundheitliche Dienstleistung / Körperpflege
- kunsthandwerkliche Werkstatt
- Gästezimmer mit 5 bis 15 Gästebetten

Für die Nutzungsänderung wird die vorhandene Bausubstanz wärmetechnisch saniert und die Raumaufteilung geändert. Bauliche Erweiterungen der Hauptgebäude finden ausschließlich durch untergeordnete Anbauten, Wintergärten oder Ähnliches statt.

## B 2 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Im Rahmen der folgenden Festsetzungen sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (vgl. Pkt. A). Änderungen des Durchführungsvertrages sind möglich, soweit das Vorhaben den folgenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen entspricht.

### 2.1 Sondergebiet gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten

Das Sondergebiet dient allgemeinen Bildungs- und wissenschaftlichen Zwecken. Darüber hinaus wird die Förderung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Belange der Genossenschaftsmitglieder durch Wohnraum und die Unterbringung von nicht störenden Handwerks- und kleinen gewerblichen Betrieben sowie entsprechenden freiberuflichen Tätigkeiten von jeweils durch die Bewohner geführten Betrieben oder Einrichtung bezweckt.

Zulässig sind:

- Seminarräume,
- Wohnungen,
- Räume für freiberufliche und vergleichbare Tätigkeiten,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Einrichtungen
- Schank - und Speisewirtschaften mit bis zu insgesamt 150 m²,
- Beherbergungsbetriebe mit bis zu insgesamt 30 Gästebetten,
- nicht störende Handwerks und entsprechende kleine gewerbliche Betriebe,
- Gartenbaubetriebe

soweit es sich jeweils um durch die Bewohner geführte, nicht störende Betriebe oder Einrichtungen handelt.

### 2.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche / zul. Grundfläche (GF)

In der gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Die festgesetzte Grundfläche (GR) kann durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten i. S. v. § 19 Abs. 4 NBauO um bis zu 50 % überschritten werden.

### 2.3 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung (§ 84 NBauO)

**2.3.1 Stellplätze / Zufahrten / Zuwegungen**
Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind in versickerungsfähiger Bauweise so herzustellen, dass das anfallende Oberflächenwasser auf der Fläche oder im unmittelbaren Seitenbereich der befestigten Fläche versickern kann.

**2.3.2 Dachgestaltung**
Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 bis 45 Grad auszuführen. Als Dacheindeckung sind zulässig: Reet, Tonziegel oder Betondachsteine in den Farben: Ziegelrot, Braun, Rotbraun, Anthrazit oder Schwarz. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Solaranlagen. Vorhandene Flachdächer können mit einer vegetationsfähigen Substratschicht versehen und begrünt werden.

**2.3.3 Fassadengestaltung**
Für die Außenseiten der Umfassungswände der Gebäude sind folgende Ausführungen zulässig: rotes oder rotbraunes Ziegelsichtmauerwerk und/oder Holz naturbelassen, braun oder dunkelrot sowie Putz oder Fassadenverkleidungen in entsprechender Struktur und Farbgebung.

**2.3.4 Einfriedungen**
Als Grundstückseinfriedungen sind zulässig: Holzzäune (naturfarben oder braun) bis zu einer Höhe von 0,80 m, Hecken, Wild- und Weidzäune. Der vorhandene dunkelgrüne Drahtgeflechtzaun mit einer Höhe von ca. 1,50 m bis 1,80 m (siehe Vorhabenplan) bleibt von dieser Regelung unberührt.

### 2.4 Grünordnerische Festsetzungen

**2.4.1 Wald**
In der als Wald festgesetzten Fläche ist der vorhandene Baumbestand dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind auf die durch die Verkehrssicherungspflicht erforderlichen Maßnahmen zu beschränken.

**2.4.2 Erhaltung von Bäumen**
Im Sondergebiet ist der übrige vorhandene Baumbestand ab einem Stammdurchmesser von 10 cm dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen ist das Freihalten von Zufahrten und Baumaßnahmen im Sondergebiet im Rahmen der zulässigen Grundfläche. Im Bereich des Sondergebietes abgängige Bäume sind jeweils durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, hochstämmigen Laubbaumes (Stammumfang mindestens 12 / 14 cm) zu ersetzen.

## C Hinweise

### 1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Wochenendhausgebiet Sandhatten", Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 "Ökologische Wohn- und Arbeitsgemeinschaft Sandhatten" treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 "Wochenendhausgebiet Sandhatten", rechtskräftig seit dem 29.05.1987, außer Kraft.

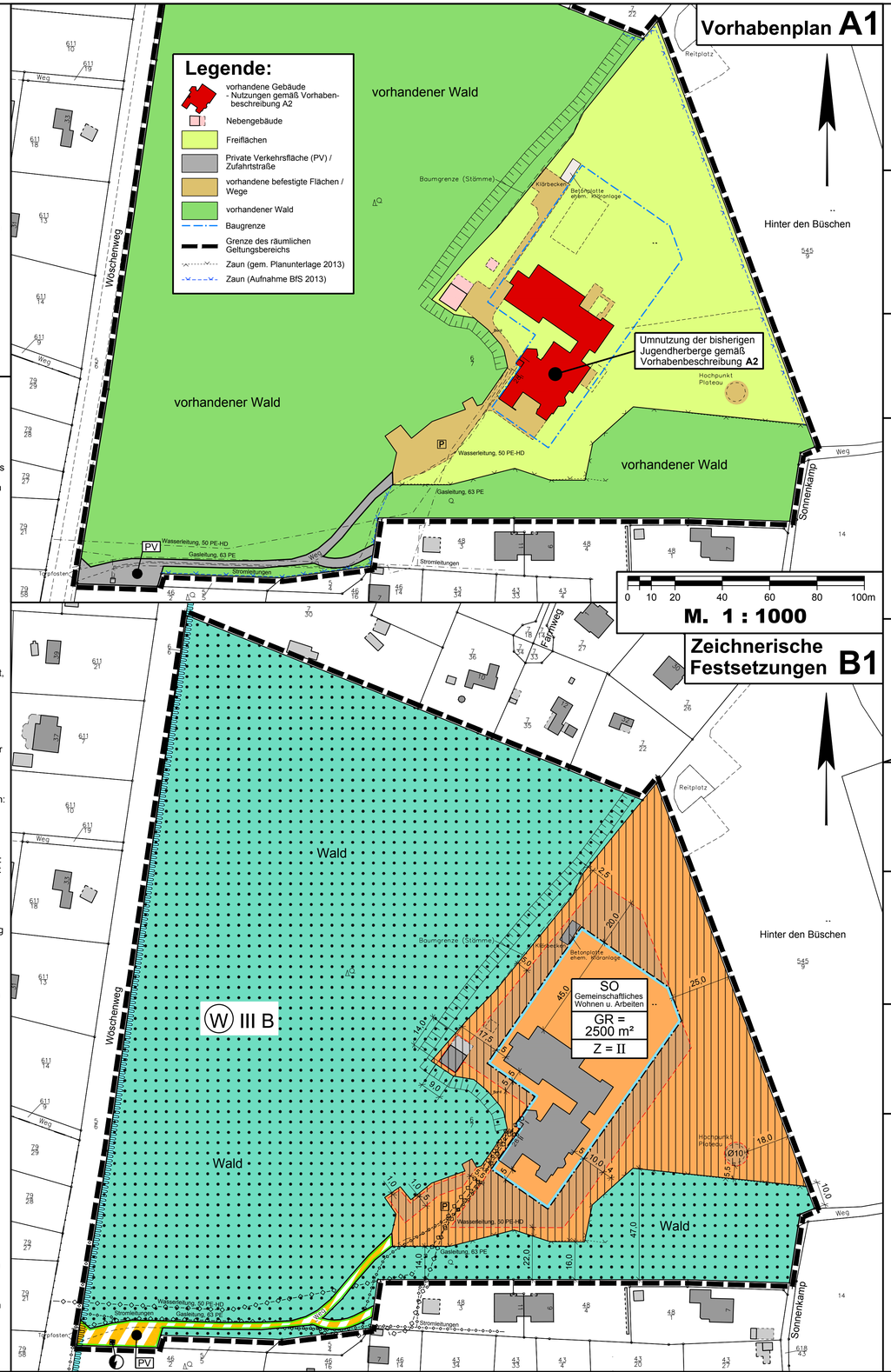
### 2 Bodenfunde

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 Artenschutz

Bei Fällungen von Bäumen im Zuge der Freihaltung von Zufahrten und / oder Baumaß- nahmen sind die artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Eine erforderliche Fällung ist in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Eventuell sind die betreffenden Bäume zudem vor der Fällung auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten streng geschützter Arten zu prüfen.

## Vorhabenplan A1




## Zeichnerische Festsetzungen B1




## 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. 9 - Sandhatten - 4. Änderung (bisher Jugendherberge), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 "Ökologische Wohn- und Arbeitsgemeinschaft Sandhatten", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 05.11.2014

L.S. gez. Christian Pundt
Bürgermeister

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 30.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 - Sandhatten - 4. Änderung (bisher Jugendherberge), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 "Ökologische Wohn- und Arbeitsgemeinschaft Sandhatten" im beschleunigten Verfahren beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 18.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hatten, den 05.11.2014

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 05.11.2014

gez. Gieselmann

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 04.06.2014 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 12.07.2014 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 21.07.2014 bis 21.08.2014 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 05.11.2014

L.S. gez. Christian Pundt
Bürgermeister

## 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 .....

.....
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.11.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 05.11.2014

L.S. gez. Christian Pundt
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 9 - Sandhatten - 4. Änderung (bisher Jugendherberge), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 "Ökologische Wohn- und Arbeitsgemeinschaft Sandhatten", ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.11.2014 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 ist damit am 14.11.2014 rechtswirksam geworden.

Hatten, den 14.11.2014

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach ( **Stand vom 22.11.2013** ).
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: 13-526-001

Oldenburg, den 10.11.2014

L.S.

**DIPL.-ING. HELMUT WEGNER**
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR
Ofener Straße 40, 26121 Oldenburg
Telefon 0441-97392-0, Telefax 0441-97392-22

gez. Wegner

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Hatten

Maßstab: 1 : 1000
Flur: 12

**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

| | | |
|---|---|---|
| | SO | Sondergebiet - Gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten - |
| | | Nicht überbaubare Grundstücksflächen, ohne Nebenanlagen in Form von Gebäuden (sh. Textl. Fests. 2.2) |
| | | Nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen Nebenanlagen (Gebäude) zulässig sind |
| 2500 m² | GR | Grundfläche mit Flächenangabe |
| I I | Z | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| | | Baugrenze |
| | | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| | PV | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung<br>PV = Private Verkehrsfläche |
| | | Flächen für Wald |
| | | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs |

### Füllschema der Nutzungsschablone:

| Baugebiet |
|---|
| Grundfläche |
| Zahl der Vollgeschosse |

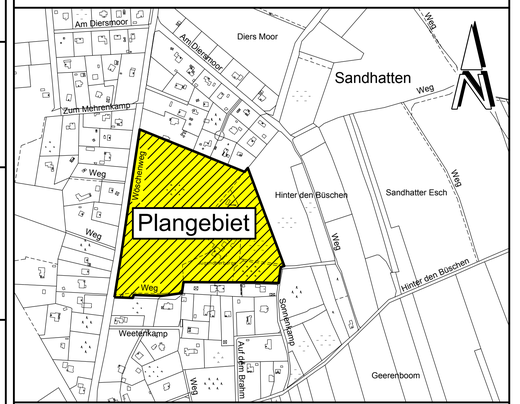
### Hinweise

| | |
|---|---|
| -◇-◇-◇-◇- | Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser), nicht eingemessen |
| | Versorgungsanlagen - Elektrizität, (Trafostation) |

### Nachrichtliche Übernahme

| | |
|---|---|
| | Wasserschutzzone Ⓦ III B |

## ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000




Gemeinde Hatten
Landkreis Oldenburg

Hauptstraße 21, 26209 Hatten

# Bebauungsplan Nr. 9

## - Sandhatten - , 4. Änderung

(bisher Jugendherberge)

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5

**" Ökologische Wohn- und Arbeitsgemeinschaft Sandhatten "**

Mit örtlichen Bauvorschriften

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

BP09-4Ae.DWG