

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

DER ABRUNDUNGSSATZUNG

(Rechtskraft: 21.07.1995)

1. Dorfgebiet MD

Zulässig sind:

- 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
- 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
- 3. sonstige Wohngebäude.
- 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- 6. sonstige Gewerbebetriebe.
- 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 8. Gartenbaubetriebe.

2. Allgemeines Wohngebiet WA

Zulässig sind:

- 1. Wohngebäude.
- 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- 5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- 6. Anlagen für Verwaltungen.

3. Flächen für den Gemeinbedarf

Zulässig sind:

- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

4. Erhaltung von Bäumen

- Innenhalb des Geltungsbereiches der Satzung dürfen vorhandene Laubbäume von mehr als 0,80 m Stammumfang, gemessen in 1,00m über dem Erdboden, nur beseitigt werden, wenn
  - dies zur Verwirklichung der zulässigen baulichen Nutzung unvermeidlich ist und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird
  - von einem Baum Gefahren für Personen und Sachen ausgehen, die nicht auf andere Weise mit einem zumutbaren Aufwand zu beheben sind
  - die Beseitigung des Baumes aus überwiegendem, auf andere Weise nicht zu verwickelndem öffentlichen Interesse dringend erforderlich ist

5. Abstand der Bebauung zur Hüntosser Straße

Bei der Errichtung von Anlagen gem. § 12 BauNVO ist ein Mindestabstand von 6,00 m zur Verkehrsstäße der Hüntosser Straße einzuhalten.

HINWEISE

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung Sandhatten wird von dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 „Wochenendausgebat Sandhatten“ überlagert. Dieser Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 wird aufgehoben und tritt mit der Bekanntmachung der Abrundungssatzung Sandhatten außer Kraft.

Bei Baudenkmalen sind das Nds. Denkmalschutzgesetz anzuwenden und der Umgebungsschutz zu beachten.

Wallhecken dürfen gem. § 33 NNatG nicht beseitigt werden.

Da Luftbildaufnahmen eine Bombardierung eines Teilbereiches des Plangebietes zeigen, wird aus Sicherheitsgründen eine Überprüfung durch Oberflächen- bzw. Tiefenordnung empfohlen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER 1. ERWEITERUNG

(Rechtskraft: 08.04.2004)

1. Dorfgebiet MD

Zulässig sind:

- 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
- 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
- 3. sonstige Wohngebäude.
- 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- 6. sonstige Gewerbebetriebe.
- 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 8. Gartenbaubetriebe.

2. Erhaltung von Bäumen

- Innenhalb des Geltungsbereiches der Satzung dürfen vorhandene Laubbäume von mehr als 0,80 m Stammumfang, gemessen in 1,0 m über dem Erdboden, nur beseitigt werden, wenn
  - dies zur Verwirklichung der zulässigen baulichen Nutzung unvermeidlich ist und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird,
  - von einem Baum Gefahren für Personen und Sachen ausgehen, die nicht auf andere Weise mit einem zumutbaren Aufwand zu beheben sind,

HINWEISE

Bei Bauvorhaben in der Umgebung von Baudenkmalen ist das Nds. Denkmalschutzgesetz anzuwenden und der Umgebungsschutz gem. § 9 Nds. Denkmalschutzgesetz zu beachten.

Wallhecken dürfen gem. § 33 NNatG nicht beseitigt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER 2. ERWEITERUNG

(Rechtskraft: 11.03.2005)

1. Dorfgebiet MD

Zulässig sind:

- 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
- 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
- 3. sonstige Wohngebäude.
- 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- 6. sonstige Gewerbebetriebe.
- 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 8. Gartenbaubetriebe.

2. Neuanlage einer Wallhecke

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Wallhecke neu anzulegen. Der geplante Wallkörper soll am Fußpunkt eine Breite von ca. 3 m bis max. 4 m einnehmen und ist auf eine Höhe von letztendlich 1,20 m aufzuschütten. Der Wall ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Im Detail ist die Wallhecke gemäß Wallheckenmerkblatt des Landkreises Oldenburg auszuführen, zu bepflanzen und zu pflegen.

3. Schutz der Feldgehölze

Zum Schutz der vorhandenen Feldgehölze (Baumhecken), westlich bzw. östlich entlang der Geltungsbereichsgrenze, sowie zum Schutz der neu anzulegenden Wallhecke (Bestehende Festsetzung Nr. 2) müssen die zulässigen baulichen Anlagen einen Abstand von mindestens 5 m zu den Baumhecken bzw. der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einhalten. Diese Festsetzung ist auch auf Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden anzuwenden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER 3. ERWEITERUNG

(Rechtskraft: 06.10.2006)

1. Dorfgebiet MD

Innenhalb des festgesetzten Dorfgebietes sind zulässig:

- 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
- 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
- 3. sonstige Wohngebäude.
- 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- 6. sonstige Gewerbebetriebe.
- 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 8. Gartenbaubetriebe.

2. Neuanlage einer Wallhecke und einer Feldhecke

Auf der festgesetzten Fläche (Teilfläche A) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist auf der als Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen eine Wallhecke neu anzulegen. Der geplante Wallkörper soll am Fußpunkt eine Breite von ca. 3 m bis max. 4 m einnehmen und ist auf eine Höhe von letztendlich 1,20 m aufzuschütten. Der Wall ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Im Detail ist die Wallhecke gemäß Wallheckenmerkblatt des Landkreises Oldenburg auszuführen, zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Auf der festgesetzten Fläche (Teilfläche B) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Feldhecke aus ausschließlich standortheimischen Gehölzen neu anzulegen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, Harleibuche, Eberesche und Obstbäume (alle Sorten, Äpfel, Birne), Hainmispel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweifach verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neupflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER 4. ERWEITERUNG

(Rechtskraft: 06.01.2017)

1. Nutzungsbeschränkungen im Dorfgebiet (MD)

Innenhalb des festgesetzten Dorfgebietes sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:

- 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
- 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
- 3. sonstige Wohngebäude.
- 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- 6. sonstige Gewerbebetriebe.
- 8. Gartenbaubetriebe.

2. Schutz des Waldes

Zum Schutz des festgesetzten Waldes müssen bauliche Anlagen einen Abstand von mindestens 5 m zu den dort vorhandenen Bäumen einhalten. Dies gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen. Darüber hinaus ist der Kronenraumbereich der dort vorhandenen Bäume von jeglicher Bebauung bzw. Versiegelung freizuhalten und andere bauliche Tätigkeiten wie Aufschüttungen, Bodenverdichtungen oder das Einwirken chemischer Stoffe sind zu vermeiden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für bauliche Vorhaben sind je angefangene 25 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ein standortgerechtes, einheimischer Laubb Baum oder 12,5 m<sup>2</sup> Baum-Strauch-Hecke aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen.

Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Rotbuche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, Harleibuche, Eberesche, Hartleigle, vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; Sträucher sind mindestens zweifach verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neupflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4. Erhaltung von Bäumen

- Innenhalb des festgesetzten Dorfgebietes dürfen vorhandene Laubbäume von mehr als 0,8 m Stammumfang, gemessen in 1,0 m über dem Erdboden, nur beseitigt werden, wenn
  - dies zur Verwirklichung der zulässigen baulichen Nutzung unvermeidlich ist und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird
  - von einem Baum Gefahren für Personen und Sachen ausgehen, die nicht auf andere Weise mit einem zumutbaren Aufwand zu beheben sind
  - die Beseitigung des Baumes aus überwiegendem, auf andere Weise nicht zu verwickelndem öffentlichen Interesse dringend erforderlich ist

Zur Kompensation ist je beseitigtem Baum an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe ein standortheimischer Laubb Baum als Ersatz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Rotbuche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Harleibuche. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 16 - 18 cm Stammumfang.

Zum Schutz der zu erhaltenden wie auch der neu anzupflanzenden Bäume ist der Kronenraumbereich von nachteiligen Entwicklungen freizuhalten und andere bauliche Tätigkeiten wie Aufschüttungen, Bodenverdichtungen oder das Einwirken chemischer Stoffe sind zu vermeiden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

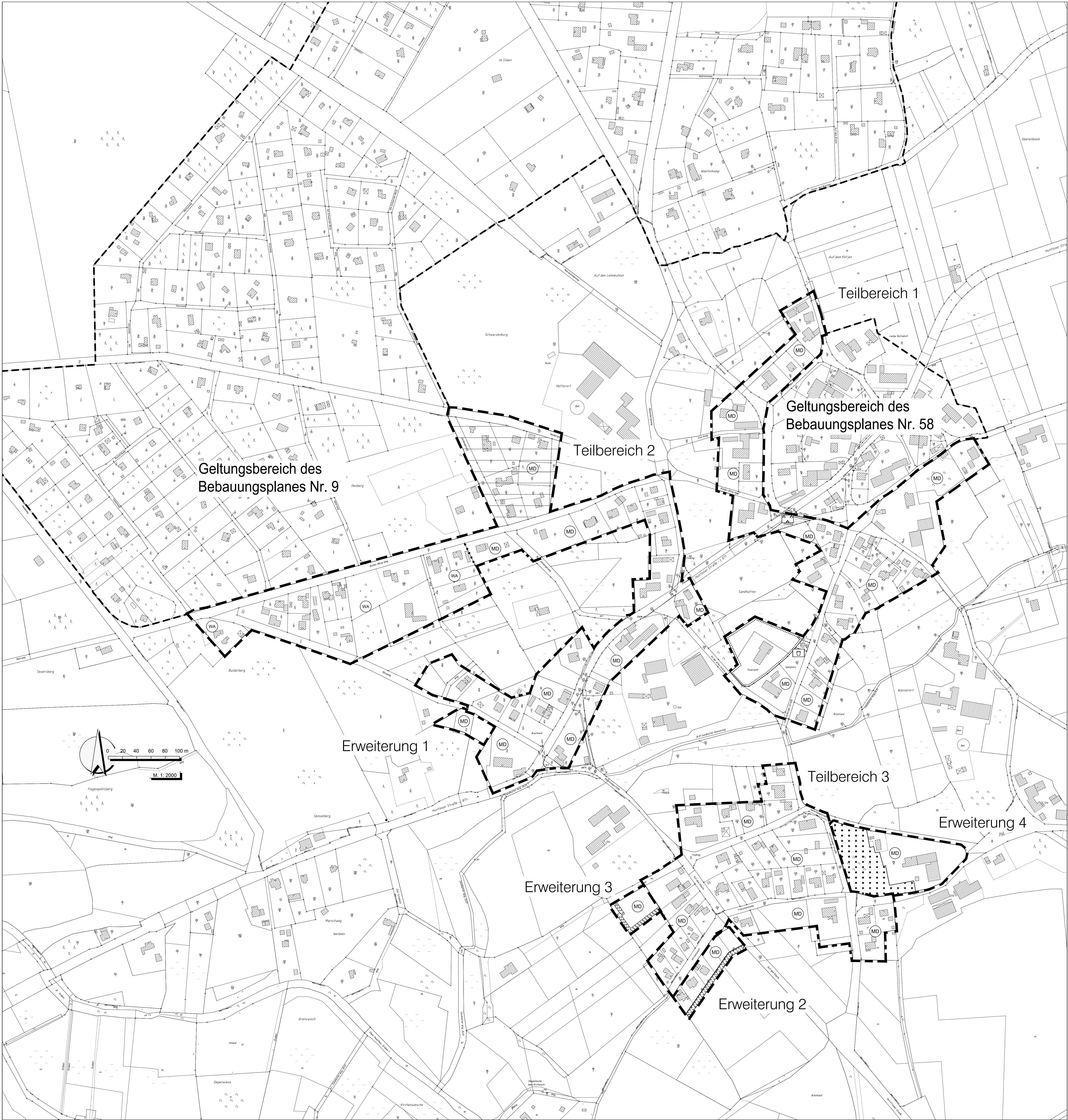
HINWEISE

(1) Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Im vorliegenden Fall sind folgende Einschränkungen bzw. Maßnahmen zu beachten:

- Die Entfernung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldreinhaltung wie auch der Abbruch von baulichen Anlagen sind zum Schutz der Aulwälder und der Fledermause nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit (1. März bis zum 30. September) vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall vorher eine Artenschutzprüfung erfolgt.
- Bei Gehölzbeseitigungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 30 cm oder mehr oder solchen, die offensichtlich dauerhaft genutzte Nester und/oder Höhlen aufweisen, muss ganzjährig zuvor eine Artenschutzprüfung vorgenommen werden.
- Bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen sind die betroffenen Gebäude ganzjährig auf die Bedeutung für höherbewachene Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotential von einer sachkundigen Person zu überprüfen

(2) Innenhalb des Geltungsbereiches ist zum Schutz der vorhandenen und anzupflanzenden Bäume und deren Kronenraumbereich während der Baumaßnahmen Schutzvorkehrungen gemäß RAS-IP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

(3) Sollten bei Erdarbeiten, Munition oder Munitionsreste oder Landminpfundstellen gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, die Gemeindeverwaltung Hatten oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover zu benachrichtigen.



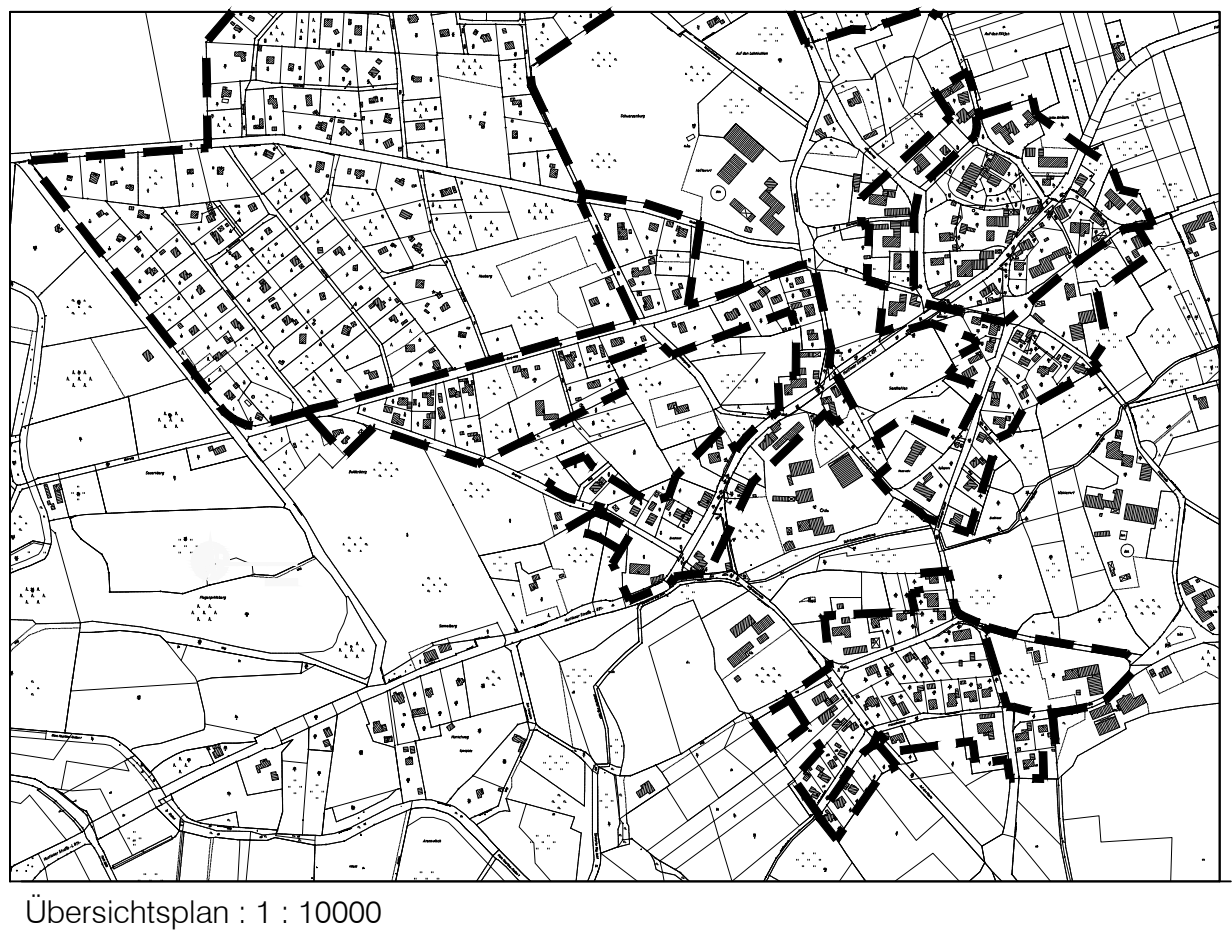
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- MD Dorfgebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Feuerwehr
- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen für Wald
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
- Nutzungsgrenze
- Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9, der mit Bekanntmachung der Abrundungssatzung Sandhatten außer Kraft tritt

Gemeinde Hatten

Übersichtsplan über die Abrundungssatzung Sandhatten

Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für Sandhatten einschließlich 4 Erweiterungen



pk plankontor städtebau gmbh  
Lindenallee 23 26122 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

Bearbeitungsstand: 06.11.2017