

1 **Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)**

1.1 Wohnungen im gegliederten Mischgebiet - Mlg
Im gegliederten Mischgebiet „Mlg“ sind im Erdgeschoss Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig. Sie können zugelassen werden, soweit es sich um Betriebswohnungen handelt, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem in der Geschossfläche untergeordnet sind oder soweit es sich um bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes bestehende Wohnungen handelt.

1.2 Vergnügungsstätten
Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO sind im Mischgebiet **MI** und **Mlg** nicht zulässig.

1.3 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.
Stellplätze sind, zusätzlich zu der durch Festsetzung gesondert gesicherten Fläche für Stellplätze, auch auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Ausnahmen von den Baugrenzen
Die festgesetzten Baugrenzen können durch Gebäude oder Gebäudeteile überschritten werden, die bereits vor Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes (Nr. 8a - 9.Änderung) vorhanden waren.
In dem besonders gekennzeichneten Bereich (Hauptstraße 18, Munderloher Straße 4, blau schraffiert) können die bestehenden Gebäude der ursprünglichen Hofstelle auch außerhalb der Baugrenzen in ihrem historischen Erscheinungsbild erhalten, umgenutzt oder wiederhergestellt werden.

1.5 Grundflächenzahl
Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl darf durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf die Grundfläche anzurechnenden Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Sie darf weitergehend überschritten werden, soweit die Anlagen bereits vor Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes (Nr. 8a - 9. Änderung) vorhanden waren.

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 offene Fenster von empfindlichen Wohnräumen (Schlafräumen und ggf. Kinderzimmern) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z. B. über schalldämmte 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 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, 10 - 14 Stü.), Rotbuche (Fagus sylvatica, 10 - 14 Stü.) oder Winterlinde (Tilia cordata, 10 - 14 Stü.).

1.8 Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze einschließlich der bestehenden Böschungskanten und Geländehöhen dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

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 rotrotbraune, anthrazitfarbene und schwarze Tonpfannen oder Betondachsteine zu verwenden. Ausgenommen sind Solaranlagen, Wintergärten und untergeordnete Dachaufbauten.

Als Rahmen für die zulässigen Farböne 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**

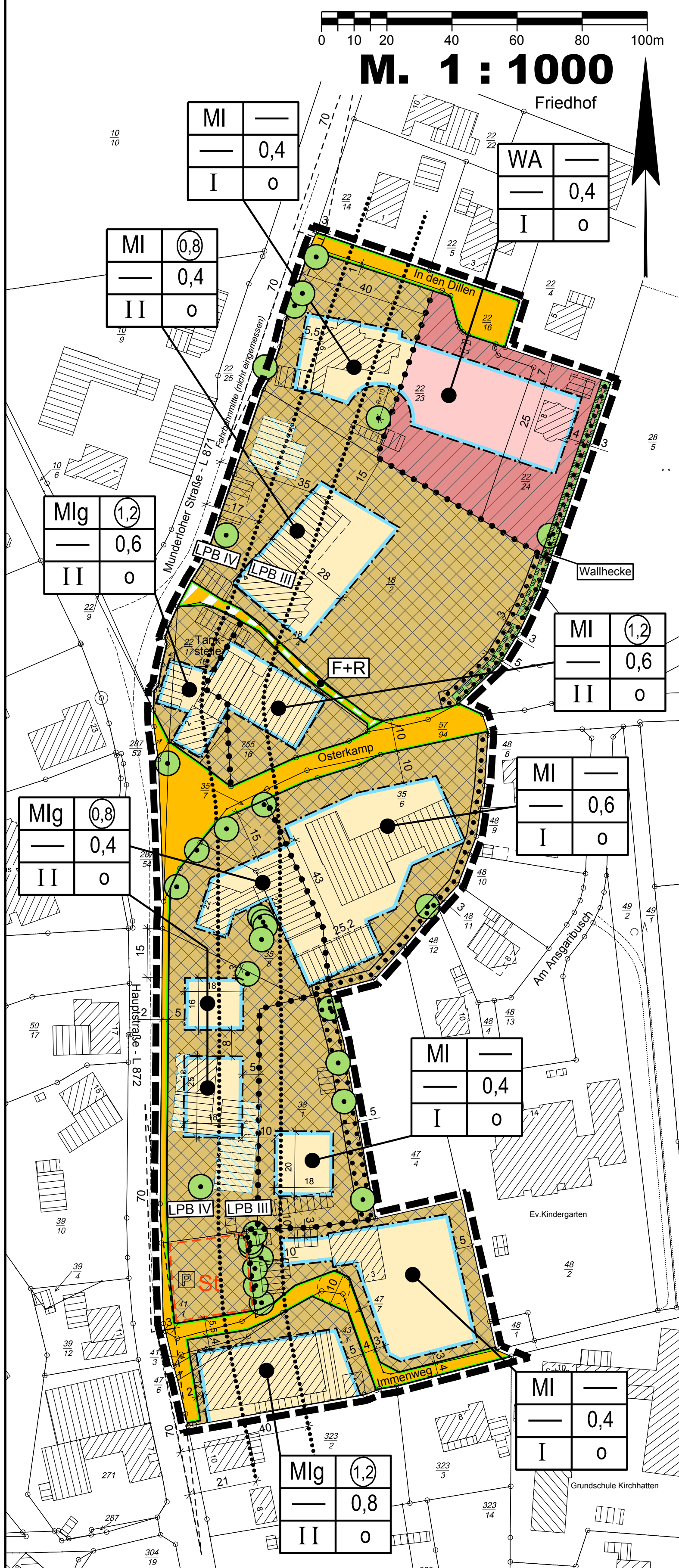
3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8a - 9. Änderung „Kirchhatten“ treten in seinem Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8a „Kirchhatten“, rechtskräftig seit dem 17.01.1992, und der 3. Änderung, rechtskräftig seit dem 15.04.1994, außer Kraft.

3.2 Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlelensamungen, 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
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.

3.4 Sichtdreiecke
Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung und Beplantung 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 Wallhecke
Die am östlichen Rand der Flurstücke 18/2 und 22/24 gesetzlich geschützte Wallhecke ist gem. § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 22 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG zu erhalten. Auf die daneben bestehende Festsetzung einer Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern (TF 1.8) wird hingewiesen.

3.7 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. Im Winterhalbjahr können insbesondere Fledermäuse (Winterquartiere) und im Frühjahr/Sommer insbesondere Brutvögel (Aufzuchtzeit i.d.R. vom 1. März bis zum 31. Juli) betroffen sein. Sofern keine Klarheit über eventuelle Beeinträchtigungen besteht, ist durch fachkundige Prüfung (z.B. Biologie) zu gewährleisten, dass Quartiere, Nester o.ä. nicht zerstört werden.

3.8 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
In 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", 9. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 13.10.2015 **L.S.** gez. Christian Pundt
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 17.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8a "Kirchhatten", 9. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 10.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hatten, den 13.10.2015 **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 12.10.2015 **gez. Gieselmann**

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 18.02.2015 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 05.08.2015 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 17.08.2015 bis 17.09.2015 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 13.10.2015 **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 12.10.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 13.10.2015 **L.S.** gez. Christian Pundt
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 8a "Kirchhatten", 9. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.10.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 8a, 9. Änderung ist damit am 23.10.2015 rechtswirksam geworden.

Hatten, den 26.10.2015 **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

L4-101/2015

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000

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

© 2015 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung 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 Juli 2015).
~~Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.~~
~~Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.~~

Wildeshausen, den 23.10.2015 **(L.S.)**

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
RD Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Wildeshausen

gez. Müller

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

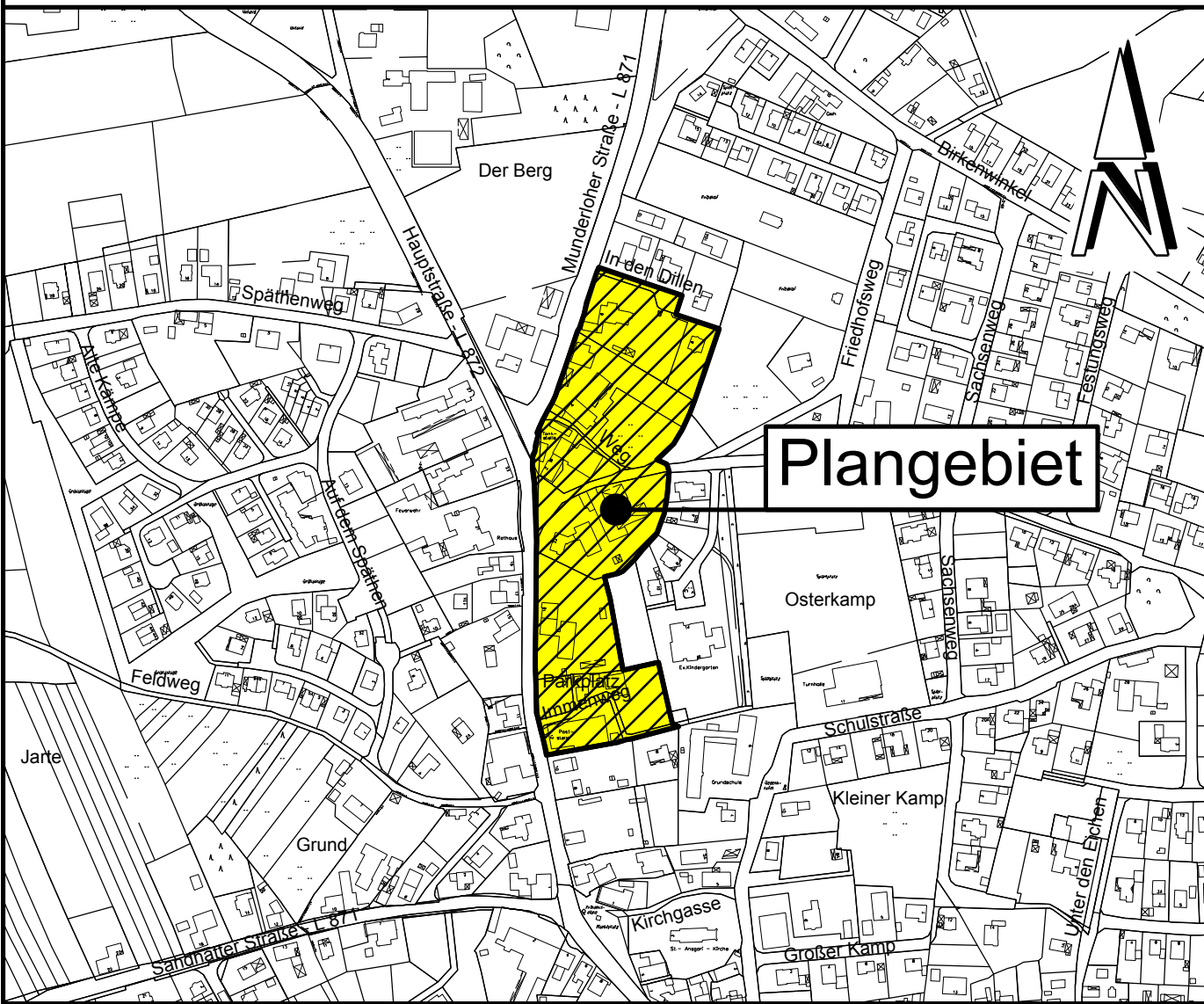
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und Baunutzungsverordnung 1990

	MI, Mlg Mischgebiet (siehe textl. Fests. Nr. 1.1)
	WA Allgemeines Wohngebiet
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	Baugrenze
	Ausnahmen von den Baugrenzen (siehe textl. Fests. Nr. 1.4)
	GFZ Geschossflächenzahl
	GRZ Grundflächenzahl
	Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	O Offene Bauweise
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	[F+R] Fuß- und Radweg
	zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts Hier: Wallhecke gemäß § 33 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Hier: St = Stellplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	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 "

9. Änderung

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