

MD <sub>1</sub>	—
—	0,3
I	a
FH = 9,0 m	

M. 1 : 1000



**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. 49 "Streekermoor - Schulweg", 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 27.09.2016  
L.S. gez. Dr. Christian Pundt  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 09.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Streekermoor - Schulweg", 3. Änderung beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 27.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hatten, den 27.09.2016  
L.S. gez. Dr. 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 26.09.2016  
gez. Gieselmann

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 25.05.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 20.06.2016 bis 20.07.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hatten, den 27.09.2016  
L.S. gez. Dr. Christian Pundt  
Bürgermeister

**Erneute öffentliche Auslegung**

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

Den Beteiligten wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Hatten, den .....

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Hatten, den 27.09.2016  
L.S. gez. Dr. Christian Pundt  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 49 "Streekermoor - Schulweg", 3. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.05.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan Nr. 49, 3. Änderung ist damit am 05.05.2017 rechtsverbindlich geworden.

Hatten, den 08.05.2017  
L.S. gez. Dr. 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 .....

**Planunterlagen** L4-253/2015

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)  
Gemeinde: **Hatten**  
Gemarkung: **Hatten**  
Flur: **4**

Die Planunterlagen entspringen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom **Januar 2016**). 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 06.06.2017  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) L.S.  
RD Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Wildeshausen

gez. Müller

**Planzeichenerklärung**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes

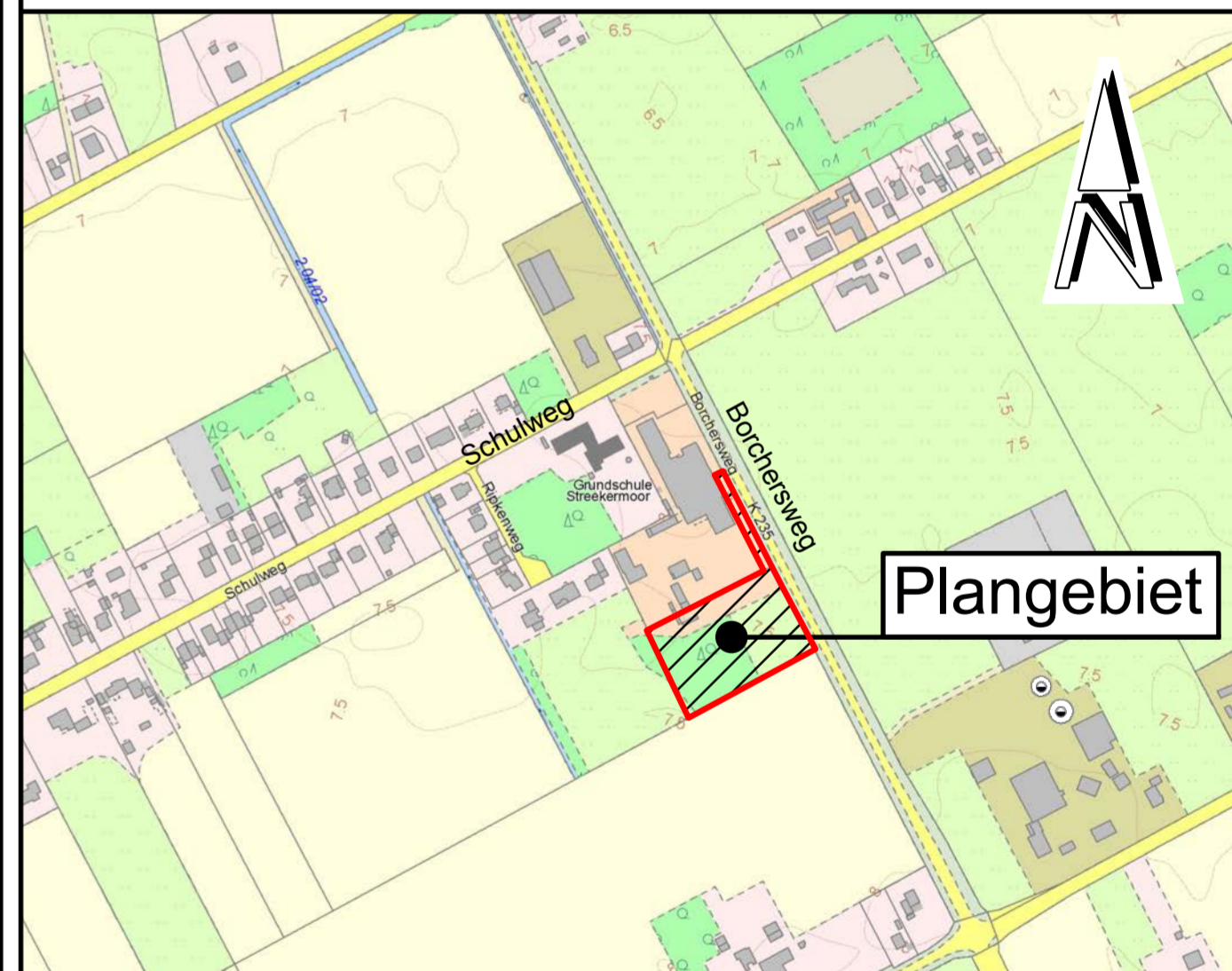
Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

- MD<sub>1</sub> Dorfgebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,3** GRZ Grundflächenzahl
- I** Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH = 9,0 m** FH Firsthöhe als Höchstmaß
- a** Abweichende Bauweise (siehe Textl. Fests. 1.5)
- Baugrenze
- Private Grünflächen (PG)
- Landschaftsgarten / Parkanlage
- Grundstücksein- und -ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Firsthöhe	

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Hatten  
Landkreis Oldenburg  
Hauptstraße 21, 26209 Hatten

**Bebauungsplan Nr. 49**  
**"Streekermoor - Schulweg"**  
**3. Änderung**

Mit örtlichen Bauvorschriften

**1 Textliche Festsetzungen** (BauNVO 1990)

- 1.1 Nutzungen im Dorfgebiet (MD1)**  
Im Dorfgebiet (MD1) sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nicht zulässig.
- 1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen/Baugrenzen**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der 20 m-Bauverbotszone entlang der K 235 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.
- 1.3 Grundflächenzahl**  
Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl darf im MD1 durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf die Grundfläche anzurechnenden Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
- 1.4 Maximale Firsthöhe (FH)**  
Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) bezieht sich auf die Höhe der Achse der Fahrbahnoberkante der Straße "Borchersweg" in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.  
Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.
- 1.5 Abweichende Bauweise (a)**  
Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

**2 Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

- 2.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
Innerhalb der für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im Krontraufbereich der Bäume sind nachteilige Einwirkungen, wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe, das Lagern von Baumaterialien oder ähnliches zu unterlassen. Bei unvermeidbaren Bauarbeiten im Krontraufbereich sind die RAS-LP 4 sowie die DIN 18920 zu beachten. Die vorhandenen Gehölze sind durch Gehölze der Pflanzliste 1 zu ergänzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu je 10%. Als Anfangspflanzung ist ein Gehölz je 1,5 qm zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen der Pflanzliste 1 zu ersetzen.  
Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.
- 2.2 Private Grünfläche - PG - "Landschaftsgarten / Parkanlage"**  
Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Landschaftsgarten / Parkanlage" sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Nachpflanzungen der Pflanzliste 1 zu ersetzen.  
Auf bis zu 10 % der Fläche ist die Herstellung von befestigten Flächen als Wegefläche oder für Sport- und Spielanlagen sowie der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen zulässig.  
Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser sowie Erdwälle bis zu 1,5 m Höhe.
- 2.3 Festgesetzte Einzelbäume**  
Im Krontraufbereich der Bäume sind nachteilige Einwirkungen, wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe, das Lagern von Baumaterialien oder ähnliches zu unterlassen. Bei unvermeidbaren Bauarbeiten im Krontraufbereich sind die RAS-LP 4 sowie die DIN 18920 zu beachten. Bei Abgang ist eine gleichartige Gehölzneupflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Baum der Pflanzliste 2 vorzunehmen.
- 2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz**  
Eine Beseitigung von Gehölzen ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Vor Beginn der Fällarbeiten ist sicherzustellen, dass keine besonders oder streng geschützten Arten betroffen sind und dass Quartiere, Nester o.ä. nicht zerstört werden. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann.
- 2.5 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB**  
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Streekermoor-Schulweg" verursacht bei der Realisierung durch Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind.  
Den Eingriffsfächern im Plangebiet wird an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes - folgende Ausgleichsfläche zugeordnet:  
**Gemarkung Hatten, Flurstück 19/40 (tlw.) = 1.256 qm**

**3 Örtliche Bauvorschriften** (§ 84 NBauO)

- 3.1 Dachneigung**  
Die Hauptdächer im Dorfgebiet (MD1) sind als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 ° herzustellen.  
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude.
- 3.2 Oberflächenentwässerung**  
Das anfallende Oberflächenwasser ist, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird oder entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen ist, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Dies ist ggf. durch bauliche oder technische Maßnahmen (z.B. Versickerungsmulden oder Sickerschächte) sicherzustellen.
- 4 Hinweise**
  - 4.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**  
Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Streekermoor-Schulweg" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 49, rechtskräftig seit dem 12.12.2003, außer Kraft.
  - 4.2 Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, 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.
  - 4.3 Kampfmittel**  
In Bezug auf Kampfmittel sind vor der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten die erforderlichen Sondierungen bzw. baubegleitende Maßnahmen in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst durchzuführen.
  - 4.4 Trinkwasserleitung**  
—○—○— vorhandene Trinkwasserleitung DN 150 PVC des OOWV (nicht eingemessen)  
Die Versorgungsleitung darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut noch mit Bäumen überpflanzt werden. Bei Bedarf ist die Leitung in Abstimmung mit dem Leitungsträger zu verlegen.
  - 4.5 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.
  - 4.6 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien**  
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählen in diesem Fall zum Beispiel:  
RAS-LP 4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen  
DIN 18920 Garten- und Landschaftsbau  
können bei der Gemeinde Hatten (Hauptstraße 21, 26209 Hatten) eingesehen werden.

<b>Pflanzliste 1</b>	<b>Pflanzliste 2</b>	
Feldahorn	Acer campestre	Alnus glutinosa
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Betula pendula
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Fraxinus excelsior
Hängebirke	Betula pendula	Populus tremula
Hainbuche	Carpinus betulus	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur	Tilia cordata
Ohnweide	Salix aurita	
Salweide	Salix caprea	
Grauweide	Salix cinerea	
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguineum	
Haselnuss	Corylus avellana	
Weißdorn	Crataegus monogyna	
Faulbaum	Frangula alnus	
Schliehe	Prunus spinosa	
Hundsrose	Rosa canina	
Brombeere	Rubus fruticosus agg.	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	