



Satzung
über die
2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 58
- Ortskern Sandhatten-
mit örtlichen Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

- Entwurf -

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Hatten diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Ortskern Sandhatten“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hatten, den

Bürgermeister

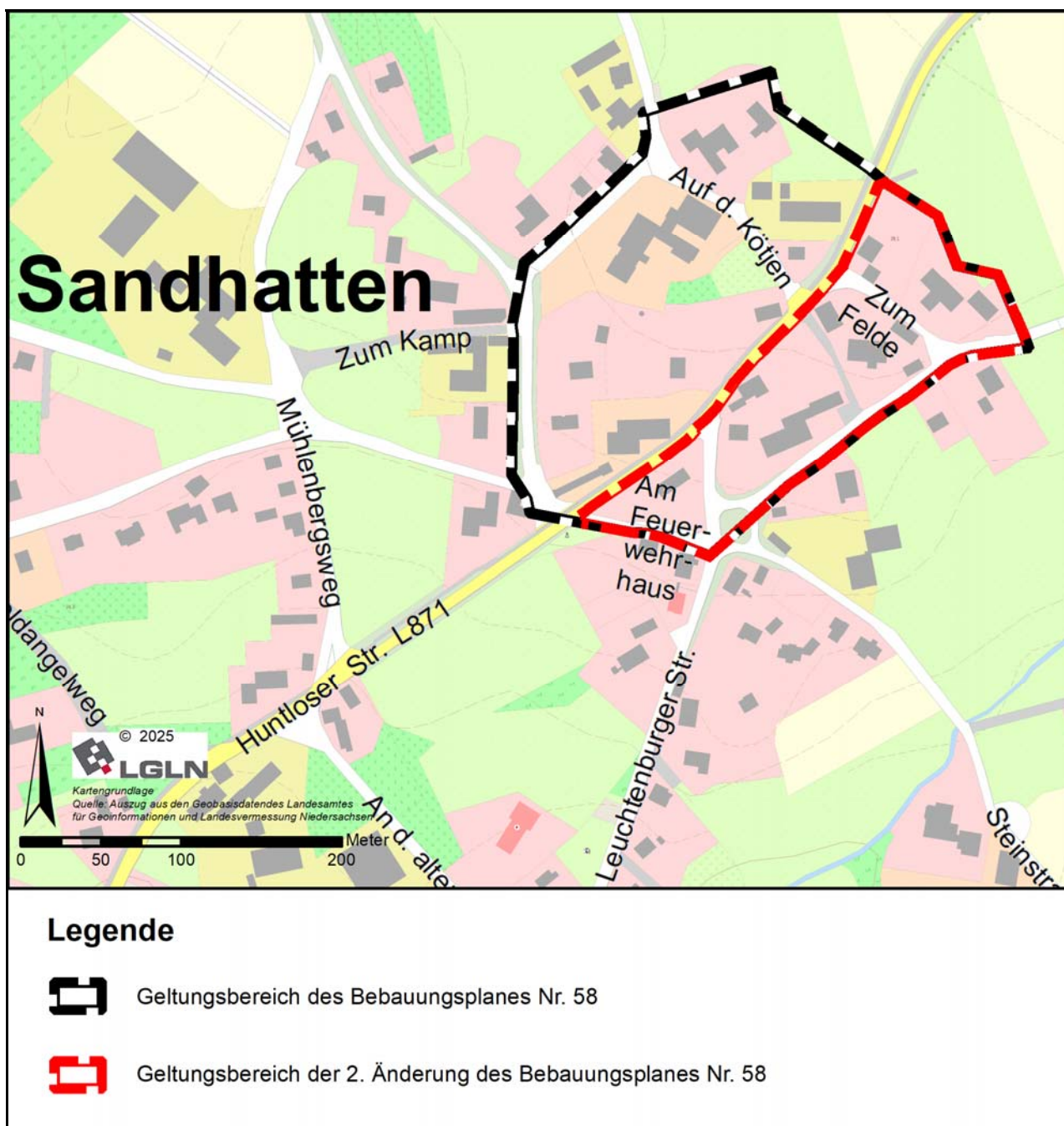
1. Geltungsbereich

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 58 „Ortskern Sandhatten“, rechtskräftig seit dem 24.02.2012, hat eine Größe von ca. 5,6 ha und umfasst den zentralen Bereich der Ortslage von Sandhatten.

Das Gebiet der vorliegenden 2. Änderung umfasst den gesamten südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58, zwischen der nordwestlich verlaufenden Huntloser Straße (L 871) und der südöstlich verlaufenden Feldtorstraße.

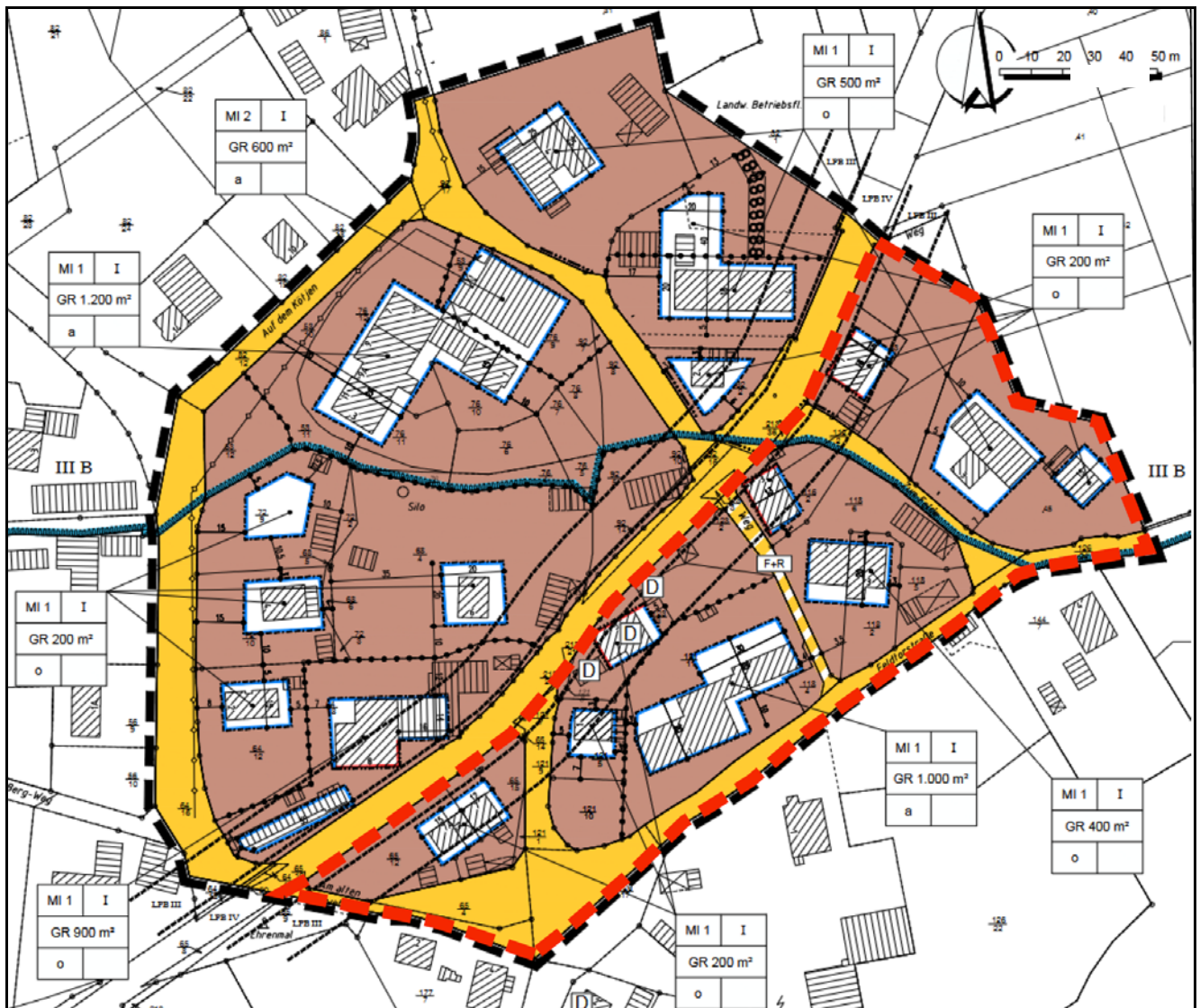
Übersichtskarte zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58

(- ohne Maßstab -)



Auszug aus der Planzeichnung des bisher bestehenden Bebauungsplanes Nr. 58 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 2. Änderung

-ohne Maßstab-



Legende



Abgrenzung des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 58



Abgrenzung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58

2. Dörfliches Wohngebiet (MDw § 5a BauNVO)

Im Gebiet der 2. Änderung wird für die Bauflächen die Art der baulichen Nutzung geändert und ein dörfliches Wohngebiet (MDw) im Sinne des § 5a BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

3. Beherbergungsgewerbe / Arbeitnehmerwohnheime

Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 5a Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sowie Arbeitnehmerwohnheime (Unterkünfte für Beschäftigte, die keine Wohnungen im Sinne des § 44 NBauO sind) sind nicht zulässig (§1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

4. Zahl der Wohnungen

Im Plangebiet ist die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt. Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig und je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

Abweichend von Satz 2 können in den bereits vor Inkrafttreten der vorliegenden Änderung vorhandenen Gebäuden des ehemaligen Pflegeheimes (Feldtorstraße 1, Flurstück 121/11) ausnahmsweise bis zu insgesamt 10 Wohnungen zugelassen werden.

5. Abweichende Bauweise

Die bisher festgesetzte „offene Bauweise“ und „abweichende Bauweise“ werden aufgehoben. Im Gebiet der 2. Änderung wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO insgesamt eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach können die Hauptgebäude im Änderungsgebiet als Einzel- oder Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von maximal 28 m errichtet werden. Garagen und untergeordnete Nebenanlagen bleiben dabei unberücksichtigt.

Abweichungen von Satz 2 sind ausnahmsweise zulässig, soweit es sich um Gebäude handelt, die bereits vor Rechtskraft dieser Änderung vorhanden waren.

6. Überschreitung der Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise um bis zu 5 m überschritten werden, soweit die Grundfläche der im Überschreibungsbereich liegenden Gebäudeteile einen Gesamtumfang von 50 m² je Gebäude nicht überschreitet. Zu öffentlichen Verkehrsflächen soll dabei ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten werden.

7. Trauf- und Firsthöhe

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 4,5 m und die höchstzulässige Firsthöhe (FH) 9,0 m über dem unteren Höhenbezugspunkt.

Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand (Traufseite) und der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen zu verstehen. Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. bezüglich der Traufhöhe bei Gebäuderücksprünge) können ausnahmsweise Überschreitungen zugelassen werden.

Unterer Höhenbezugspunkt ist der zum Gebäude am nächsten gelegenen Punkt der Oberkante der Fahrbahnachse der öffentlichen Straße.

8. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

Die auf Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO früher § 56, 97 und 98) mit dem Bebauungsplan Nr. 58 festgesetzte örtliche Bauvorschrift zum Ausschluss von Photovoltaikanlagen § 2 Satz 3 (*Photovoltaikanlagen sind auf geneigten Dächern nicht zulässig.*) wird auf Grundlage der gültigen NBauO § 84 Abs. 3 ersatzlos gestrichen.

Die übrigen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 58 bleiben bestehen und werden durch folgende Vorschriften ergänzt:

„§ 5 Gartengestaltung

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- oder Schotterbeete sind nicht zulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 EURO geahndet werden.“

9. Hinweise

Artenschutz

Bei der Beseitigung von Gehölzen oder dem Abriss/Umbau von Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (Tötungs- bzw. Störungsverbot gem. § 44 BNatSchG) zu beachten. Im vorliegenden Fall sind insbesondere folgende Einschränkungen bzw. Maßnahmen zu beachten:

- Die Entfernung von Gehölzen ist zum Schutz der Avifauna nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 (5) 2 BNatSchG). Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fällende Einzelbäume vorher gutachterlich untersucht wurden.
- Altbäume sind ab einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm (in 1,50 m Höhe) vor Beseitigung durch einen Fachgutachter auf Fledermaus-Quartiere und offensichtlich genutzte Dauernester (z.B. von Greifvögeln) zu überprüfen (gilt ganzjährig).
- Sofern sich nach entsprechender Begutachtung die Notwendigkeit ergibt, sind ggf. Nisthöhlen oder Fledermaus-Höhlen in verbleibenden Altbäumen bzw. an Gebäuden im näheren Umfeld als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aufzuhängen. Diese Maßnahmen müssen vor der Zerstörung möglicher Quartiere wirksam sein.“

Eine Ausnahme innerhalb der gesetzlichen Brutzeit ist neben der gutachterlichen Untersuchung nur mit ausdrücklicher vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind somit nicht zu erwarten.

Bodendenkmale

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.

10. Weitere Festsetzungen und Hinweise

Die übrigen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 58 bleiben unverändert bestehen.

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Ortskern Sandhatten“ wurde ausgearbeitet vom

Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg

Oldenburg, den

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat am 29.02.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Ortskern Sandhatten“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der z.Zt. geltenden Fassung am 09.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hatten, den

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 26.02.2026 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 und der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde Hatten öffentlich ausgelegt.

Hatten, den

Der Rat der Gemeinde Hatten hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB ortsüblich am im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Hatten, den

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 bis 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Hatten, den