



1 Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO 2017

1.1 Art der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet
 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
 • Gartenbaubetriebe,
 • Tankstellen.

1.2 Zahl der Wohnungen
 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig.

1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze sind bis zu einem Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze bis zu einem Abstand von 2 m zur Verkehrsfläche nicht zulässig.
 Pro Baugrundstück ist maximal eine bis zu 4 m breite Zufahrt zulässig. (§ 1 Abs. 1 Nr. 11 BauGB bzw. § 23 Abs. 5 BauNVO).

Die festgesetzten Baugrenzen können in dem besonders gekennzeichneten Bereich (blau schraffiert) durch Gebäude oder Gebäudeteile, die bereits vor Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes (Nr. 74) vorhanden waren, überschritten werden. Wohnungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

1.4 Trauf- und Firsthöhe
 Unterer Höhenbezugspunkt ist der zum Gebäude am nächsten gelegenen Punkt der Oberkante der Fahrbahnachse der öffentlichen Straße.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes (First, Hauptgesims).
 Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 4,5 m und die höchstzulässige Gebäudehöhe (H) 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 Gebäuderücksprüngen) können ausnahmsweise Überschreitungen zugelassen werden.

1.5 Solarenergie
 Bei der Errichtung von Gebäuden, die eine Dachfläche von mindestens 50 m² aufweisen, sind mindestens 50 % der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) auszustatten.

Ausnahmen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass, entsprechend § 32 a Abs. 2 NBauO, die Errichtung technisch unmöglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) i. V. m. § 1a BauGB)

1.6.1 Festgesetzte Einzelbäume
 Im Kronentraufbereich der zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind Bodenversiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereich nicht vermeiden lassen und der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sichergestellt wird. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Baumanpflanzung vorzunehmen. Bei Erdarbeiten im Traufbereich der festgesetzten Einzelbäume, z. B. bei Kabelverlegungsarbeiten, sind die Vorschriften der DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau und der R SBB Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen zu beachten.

1.7 Private Grünfläche "nördliche Baumreihe - Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern"

In der privaten Grünfläche "nördliche Baumreihe - Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern" sind die bereits vorhandenen Bäume zu erhalten. Abgängliche Bäume sind durch neu angepflanzte Bäume der Baumarten der Pflanzliste zu ersetzen.

Pflanzliste

Acer campestre (Feldahorn)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Betula pendula (Sandbirke)	Quercus robur (Stieleiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Corylus avellana (Haselnuss)	Tilia cordata (Winterlinde)
Cytisus scoparius (Ginster)	Virburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	

2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

2.1 Dachgestaltung
 Die Dachflächen der Hauptdächer im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 ° und höchstens 50 ° herzustellen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Wintergärten (mit verglasten Außenwänden), untergeordnete Gebäude- oder Bauteile bis zu 50% der jeweiligen Dachfläche, wie z. B. Dachaufbauten oder Anbauten, Vordächer sowie Garagen und Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von jeweils weniger als 60 m².

2.2 Fassaden- und Dachmaterial
 Die Fassaden aller Gebäude sind ausschließlich als Ziegelsichtmauerwerk aus rotem, bis rotuntem Ziegel auszuführen. Ausgenommen sind Solaranlagen, untergeordnete Gebäudeteile und Wintergärten.

Als Material für die Dacheindeckung sind nur Tondachpfannen oder Betondachsteine in Naturrot bis Braun bzw. Anthrazit entsprechend der RAL-Farbtöne 2001, 3000 - 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 7004, 7005, 7010-7012, 7015, 7016, 7021-7024, 7026, 7030, 7036, 7037, 7040, 7042, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011 und 9017 gemäß dem Farbregister RAL 840-HR (seidenmatt) zulässig. Zwischentöne zu den genannten Farbtönen sind ebenfalls zulässig.

Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

2.3 Einfriedungen
 Die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit geschnittenen Laubgehölzhecken einzufrieden. Zufahrten zu Stellplätzen und Zugänge zu Hauseingängen sind hiervon ausgenommen.

Aus Gründen des Denkmalschutzes ist entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 39 / 515 (Abgrenzung zu dem westlich angrenzenden Flurstück Nr. 39 / 516) eine Einfriedung mit einer Laubgehölzhecke herzustellen.

Die Hecken sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z. B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, gewöhnliche Heckenkirsche, Johannisbeere) auszuführen. Standortfremde Nadelgehölze sind nicht zulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sind ausnahmsweise und nur in Verbindung mit lebenden Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig.

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

2.5 Ordnungswidrigkeit
 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.

3 Hinweise

3.1 Oberflächenentwässerung
 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

3.2 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.

3.3 Altlasten / Kampfmittel
 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 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 fallende 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.

3.5 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
 Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählen in diesem Fall zum Beispiel:

- DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, 2014
- R SBB Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen, 2023

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 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hatten diesen Bebauungsplan Nr. 74 "Streeker Moorweg / Baudenkmal", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 13.12.2024 **L.S.** gez. **Heinisch**
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 20.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Streeker Moorweg / Baudenkmal", beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 02.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hatten, den 13.12.2024 **L.S.** gez. **Heinisch**
 Bürgermeister

Erarbeiten des Planentwurfes
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Giesemann und Müller GmbH
 Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55

Oldenburg, den 12.12.2024 **gez. Giesemann**

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 16.05.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich 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 Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am 01.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom 10.06.2024 bis 11.07.2024 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Hatten, den 13.12.2024 **L.S.** gez. **Heinisch**
 Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 17.10.2024 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 22.10.2024 bis 05.11.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hatten, den 13.12.2024 **L.S.** gez. **Heinisch**
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 13.12.2024 **L.S.** gez. **Heinisch**
 Bürgermeister

Inkrafttreten
 Der Bebauungsplan Nr. 74 "Streeker Moorweg / Baudenkmal" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.01.2025 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 74 ist damit am 17.01.2025 rechtswirksam geworden.

Hatten, den 20.01.2025 **L.S.** gez. **Heinisch**
 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 für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Gemarkung: Hatten Flur: 2
 Maßstab: 1:1000 Auftrag: L 4 - 15 / 2024

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

© 2024 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Februar 2024). 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.

Wildeshausen, den 07.01.2024

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

gez. Suhrkamp (Unterschrift) **L.S.**

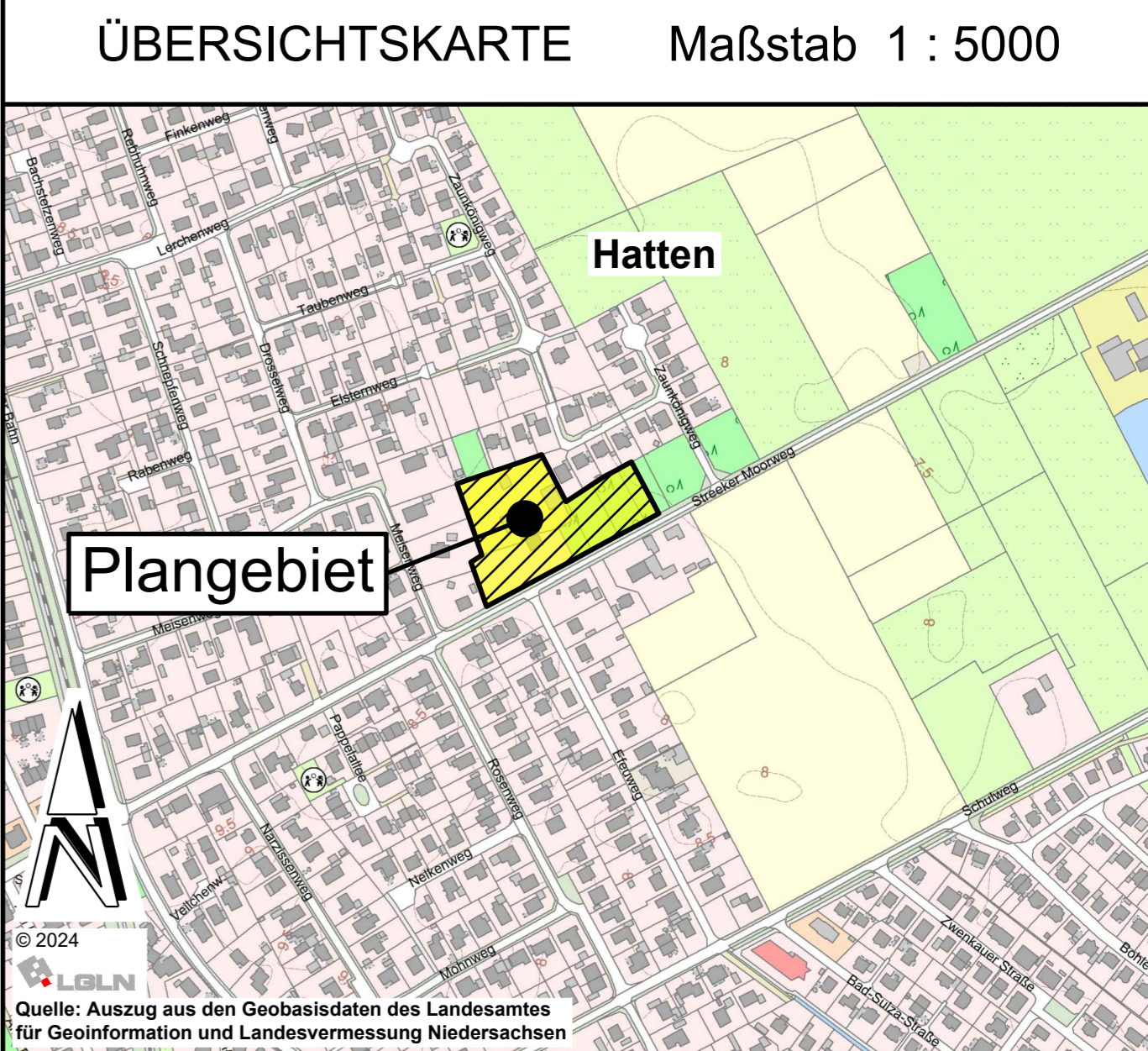
Planzeichenerklärung
 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und Baunutzungsverordnung 2017

- WA Allgemeines Wohngebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,3 GRZ Grundflächenzahl
- I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH = 4,5 m TH Traufhöhe als Höchstmaß
- H = 9,0 m H Höhe baulicher Anlage als Höchstmaß
- O Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Bedingte überbaubare Grundstücksflächen (siehe textl. Fests. Nr. 1.3)
- Grundstücksein- und -ausfahrt
- Private Grünfläche (PG) Zweckbestimmung: Baumreihe
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (Bauvorhaben in der Umgebung von Baudenkmalen müssen sich entsprechend § 8 NDSchG in das Erscheinungsbild des Baudenkmals einfügen und bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe (TH)	
Höhe baulicher Anlagen	



Gemeinde Hatten
Landkreis Oldenburg
 Hauptstraße 21, 26209 Hatten

Bebauungsplan Nr. 74
"Streeker Moorweg / Baudenkmal"

Mit örtlichen Bauvorschriften
 (Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

BPT4.DWG