

## 1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

### 1.1 Nutzungen im Mischgebiet (MI und MIg)

Im Mischgebiet **MI** sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

Im Mischgebiet **MIg** sind die allgemein zulässigen Wohnnutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

In den Mischgebietsteilen **MI** und **MIg** sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

### 1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 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.

### 1.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Die Lage der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg kann auf dem Flurstück 280 in Abhängigkeit von der konkreten Bebauung angepasst werden.

### 1.4 Verkehrslärmschutz

Der östliche Teil des Plangebietes ist durch den Verkehrslärm der Hauptstraße (L 872) belastet.

In den in der Planzeichnung 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 öffentbare 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 Hauptstraße 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.

## 1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

### 1.5.1 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 Steileiche (*Quercus robur*, 10 – 14 Stu.), Rotbuche (*Fagus sylvatica*, 10 – 14 Stu.), Winterlinde (*Tilia cordata*, 10 – 14 Stu.) oder Sandbirke (*Betula pendula*, 10 – 14 Stu.) vorzunehmen.

## 2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

### 2.1 Dachneigung

Die Hauptdächer sind als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° herzustellen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Bauteile, Anbauten, Vordächer sowie Garagen und Nebengebäude.

### 2.2 Materialien

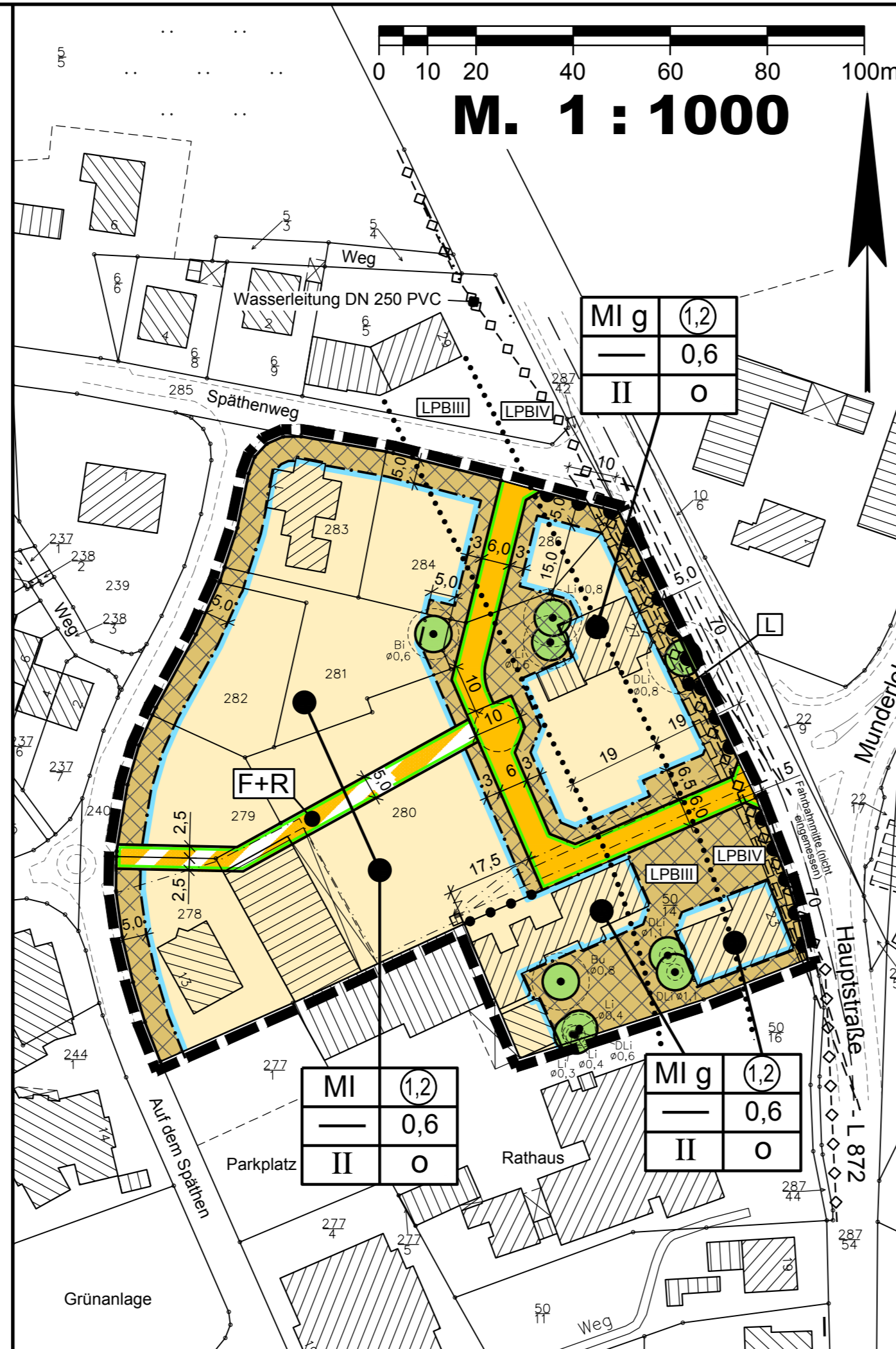
Die Fassaden aller Gebäude sind ausschließlich als Ziegelsichtmauerwerk aus rotem bis rotbuntem Ziegel, als Putzfassade, glatter Kalksandsteinfassade mit hellen Farbanstrichen der Farbtöne Weiß bis Hellgrau, Hellbeige oder Hellgelb auszuführen. Ausgenommen sind Solaranlagen und Wintergärten.

Für die Dacheindeckung der geneigten Hauptdächer sind ausschließlich rot/rotbraune, anthrazitfarbene und schwarze Betondachsteine bzw. Tonpfannen zu verwenden. Ausgenommen sind Solaranlagen, Wintergärten und untergeordnete Dachaufbauten.

Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne 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.



### Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.10.2009).

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.

Geschäftszeichen: L 4 - 164 / 2006

Wildeshausen, den 01.11.2013

L.S. gez. Müller

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg, Katasteramt Wildeshausen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000  
 Gemarkung: Hatten Flur: 24

**Erlaubnisvermerk:**  
 Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 und § 9 NVerMG vom 12.12.2002 - Nieders. GVBl. 1/2003)

## 3 Hinweise

### 3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 31, 3. Änderung "Kirchhatten – Hauptstraße / Späthenweg" treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 "Kirchhatten – West", rechtskräftig seit dem 21.01.1994, außer Kraft.

### 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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

### 3.4 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 (Bäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

### 3.5 Versorgungsleitungen

—○—○—○— Wasserversorgungsleitung DN 250 PVC (nicht eingemessen)  
 - - - - - Stromversorgungsleitungen (nicht eingemessen)

## 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. 31 "Kirchhatten - Hauptstraße/Späthenweg" 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 25.09.2013

L.S. gez. Elke Szepanski  
 Bürgermeisterin

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 12.05.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Kirchhatten - Hauptstraße/Späthenweg" 3. Änderung im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 22.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hatten, den 25.09.2013

L.S. gez. Elke Szepanski  
 Bürgermeisterin

## 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 25.09.2013

gez. Gieselmann

## 1. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 17.06.2009 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 26.06.2009 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 06.07.2009 bis 07.08.2009 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 25.09.2013

L.S. gez. Elke Szepanski  
 Bürgermeisterin

## 2. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 04.10.2012 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 15.10.2012 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 25.10.2012 bis 26.11.2012 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 25.09.2013

L.S. gez. Elke Szepanski  
 Bürgermeisterin

## Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 13.03.2013 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 26.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.04.2013 bis 03.05.2013 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 25.09.2013

L.S. gez. Elke Szepanski  
 Bürgermeisterin

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.09.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 25.09.2013

L.S. gez. Elke Szepanski  
 Bürgermeisterin

## Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 31 "Kirchhatten - Hauptstraße/Späthenweg" 3. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.09.2013 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 31, 3. Änderung ist damit am 27.09.2013 rechtswirksam geworden.

Hatten, den 27.09.2013

L.S. gez. Elke Szepanski  
 Bürgermeisterin

## 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 .....

Bürgermeisterin

# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

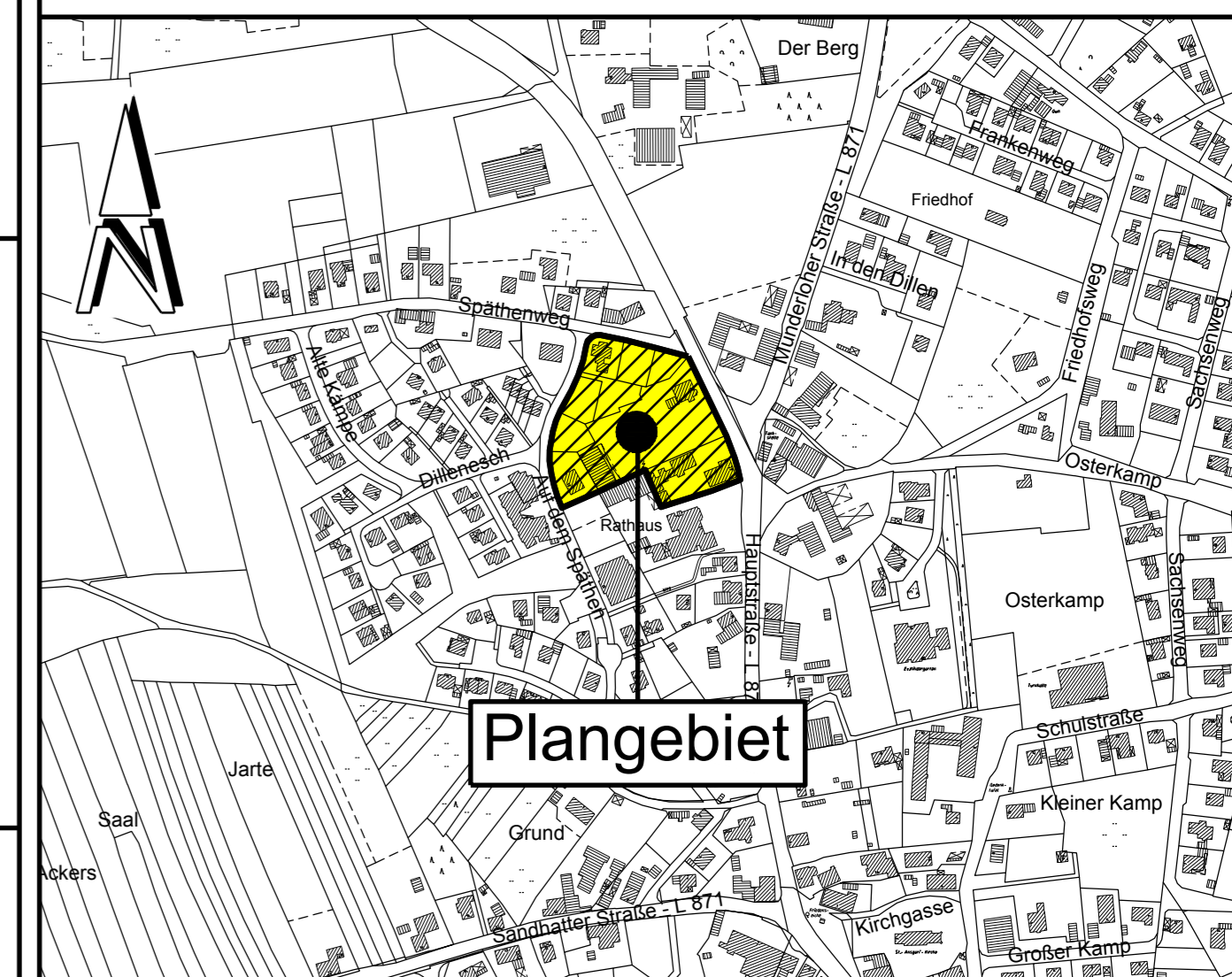
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

	MI	Mischgebiete
	MI g	Mischgebiete mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss (Ausnahmen für Bestand)
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	GFZ	Geschossflächenzahl
	GRZ	Grundflächenzahl
	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	O	Offene Bauweise
		Baugrenze
		Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
		Straßenverkehrsfläche
		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	F+R	= Fuß- und Radweg
		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zu erhaltender Einzelbaum (aus Ursprungsplan)
		Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
		Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV

### Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

## ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Hatten  
 Landkreis Oldenburg

# Bebauungsplan Nr. 31

## " Kirchhatten - Hauptstraße/Späthenweg "

### 3. Änderung

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