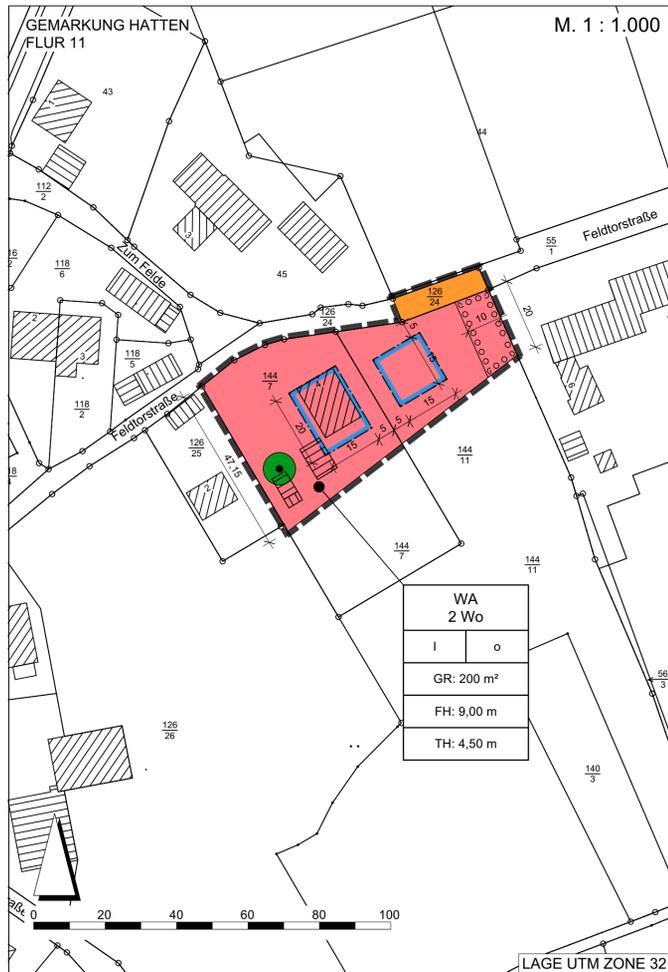


BEBAUUNGSPLAN NR. 58.1 "SANDHATTEN/FELDTORSTRASSE"



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen	
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	
	Allgemeines Wohngebiet
2 Wo	maximale Wohnungszahl in Wohngebäuden
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	
200 m²	maximal zulässige Grundfläche
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH: max. 4,50 m	maximal zulässige Traufhöhe
FH: max. 9,00 m	maximal zulässige Firshöhe
<b>3. Bauweise, Baugrenzen</b>	
	offene Bauweise
	Baugrenze
<b>4. Verkehrsflächen</b>	
	öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
<b>5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	
	zu erhaltender Baum
	Anpflanzung von Laubbäumen
<b>6. Sonstige Planzeichen</b>	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeines Wohngebiet** (§§ 1 u. 4 BauNVO)  
Im Allgemeinen Wohngebiet werden Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaus) höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 23 BauNVO)  
3.1 Garagen und Nebenanlagen  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind angrenzend an die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen in einer Tiefe von 5,00 m (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVO) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.  
3.2 Stellplätze  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind angrenzend an die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen Stellplätze in einem Mindestabstand von 2,00 m (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) zum Straßengrundstück zulässig.
- Mindestgrundstücksgrößen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Im Allgemeinen Wohngebiet müssen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 1.000 m² einhalten.
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche** (§ 19 BauNVO)  
Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Größe der Grundfläche bezieht sich auf die Summe aller baulichen Anlagen auf den jeweiligen Baugrundstücken. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25% überschritten werden. Dies entspricht einer Fläche von 50 m² je Baugrundstück.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m § 16 u. 18 BauNVO)  
6.1 Nullpunkt  
Der maßgebliche untere Bezugspunkt (Nullpunkt) ist der Schnittpunkt der Mittelachse der anliegenden Erschließungsstraße (Fahrbahnoberkante) mit der horizontalen Mittelachse des jeweiligen Baukörpers.  
6.2 Höhe Erdgeschossfußboden  
Innerhalb des Geltungsbereichs darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe) max. 0,30 m über dem Nullpunkt liegen.  
6.3 Untergeordnete Bauteile  
Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen und sonstige Einzelanlagen von geringer Grundfläche wie Masten, etc. bleiben bei der Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen unberücksichtigt.
- Oberflächenwasserableitung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
Innerhalb des Geltungsbereichs ist das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Oberirdische Anlagen zur Versickerung des Regenwassers sind naturnah zu gestalten.
- Zu erhaltender Baum** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen seines Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind zu vermeiden. Bei Abgang bzw. der Entnahme aufgrund mangelnder Standsicherheit ist auf dem betreffenden Baugrundstück an derselben Stelle bzw. in der Nähe eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm Stammumfang vorzunehmen.
- Anpflanzung von Laubbäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 6 standortheimische Laubbäume über die Fläche verteilt zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Hinsichtlich der Artenauswahl sind Feldahorn (*Acer campestre*), Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Ebersuche (*Sorbus aucuparia*) zulässig.  
Die Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 12/14 cm Stammumfang
- Photovoltaikanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)  
Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

HINWEISE

- Baunutzungsverordnung**  
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bodenfunde**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Minderlich ist 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. Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.
- Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten**  
Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtige Flächen (Altablagerungen, Rüstungsaltlasten) erfasst. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Oldenburg, untere Abfallbehörde zu informieren.
- Bodenschutz**  
Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.
- Abfälle und Verwendung überschüssigen Bodens**  
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oldenburg in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei einer Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird. Der Einbau von Boden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen; ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verdünnung zu schützen.
- Kampfmittel**  
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Landesamt für GeoInformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Hatten zu benachrichtigen.
- Oberflächenentwässerung**  
Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Einhaltung der zulässigen Grundfläche und Gestaltung der Hausgärten**  
Eine Gestaltung von Hausgärten als befestigte Schotter- oder Steingärten stellt eine unzulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche dar, die nach § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig gehandelt werden kann.
- Gebäudeenergiegesetz**  
Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.
- Artenschutz**  
Die gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz gemäß § 39 und § 44 BNatSchG sind bei allen Maßnahmen (z. B. Baumaßnahmen, Vegetationsbeseitigung) zu beachten. Im vorliegenden Fall sind folgende Einschränkungen bzw. Maßnahmen zu beachten:  
- Die Entfernung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind zum Schutz der Avifauna nicht innerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit (1. März bis zum 30. September) vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fallende Altbäume vorher gutachterlich untersucht werden.  
- Altbäume sind ab einem Brusthöhendurchmesser ≥ 30 cm vor Beseitigung durch einen Fachgutachter auf Fledermausquartiere und offensichtlich dauerhaft genutzte Nester (z. B. von Greifvögeln) zu überprüfen (gilt ganzjährig). Entsprechendes gilt beim Abbruch von Gebäuden.  
- Sofern sich nach entsprechender Begutachtung die Notwendigkeit ergibt, sind ggf. Nisthöhlen oder Fledermaushöhlen in verbleibenden Altbäumen bzw. an Gebäuden im näheren Umfeld als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme aufzuhängen. Diese Maßnahmen müssen vor der Zerstörung möglicher Quartiere wirksam sein.
- Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne**  
Der vorliegende Bebauungsplan überdeckt mit seinem Geltungsbereich einen Teil des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 60F der Gemeinde Hatten. Dieser Bebauungsplan tritt in den überlagerten Bereichen nach Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §84 Abs. 3 NBauO)

- Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58.1 „Sandhatten/Feldtorstraße“ und werden gemäß § 84 Abs. 6 NBauO begründet.
- Dachformen und Dachneigung**  
Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude als Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdach und mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad zu errichten. Dies gilt nicht für begrünte Dachflächen, für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalm, Vorbauten, Wintergärten, Veranden, Dachterrassen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie für Garagen, die zusammen eine Grundfläche von weniger als 50m² haben.
  - Dachmaterial**  
Als Material für die Dacheindeckung der Haupt- und Nebengebäude wie auch der Garagen sind nur Tondachpfannen oder Betondecksteine in Naturrot bis Braun bzw. Anthrazit oder Reet zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Die Anbringung von Solarenergieanlagen (Solarthermie bzw. Photovoltaik) sowie die Begrünung von Dachflächen bleiben unberührt.
  - Fassadengestaltung**  
Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind als Verblendmauerwerk in naturroten bis rotbraunen Farben oder in traditioneller Fachwerkbauweise auszuführen. Ausnahmsweise dürfen bis zu einem Drittel der Wandflächen als Holzfassaden ausgeführt werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**Naturpark**  
Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sowie das gesamte Gebiet der Gemeinde Hatten liegen innerhalb des Naturparks „Wildeshäuser Geest“. Der Schutzweiser und die Nutzung des Naturparks sind zu beachten. Die Trägergesellschaft „Zweckverband Naturpark Wildeshäuser Geest“ hat ihren Sitz in der Deimendorfer Straße 6, 27793 Wildeshäuser.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEU-BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) I.V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNAL-VERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ABSCHAFFUNG DER WAHLRECHTSAUSSCHLUSSE FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN VOM 27.03.2019 (NDS. GVBl. S. 70) UND § 64 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBl. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 § 18 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND ORDNUNG UND ANDERER GESETZE VOM 20.05.2019 (NDS. GVBl. S. 88) HAT DER RAT DER GEMEINDE HATTEN DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 58.1 "SANDHATTEN/FELDTORSTRASSE" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

HATTEN, DEN 01.04.2022

gez. HEINISCH  
BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HATTEN HAT IN SEINER SITZUNG AM 11.11.2020 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 58.1 "SANDHATTEN/FELDTORSTRASSE" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 23.10.2021 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.

HATTEN, DEN 01.04.2022

gez. HEINISCH  
BÜRGERMEISTER

**2. PLANUNTERLAGE**  
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE  
MAßSTAB: 1: 1.000  
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG © 2020 LGLN  
Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regierungsregion Oldenburg · Oldenburg

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTETBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM APRIL 2019). SIE IST HIN SICHTLICH 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 11.04.2022

KATASTERAMT WILDESHAUSEN

gez. MÜLLER  
(UNTERSCHRIFT) (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

**3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HATTEN HAT IN SEINER SITZUNG AM 12.10.2021 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 23.10.2021 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 01.11.2021 BIS 01.12.2021 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

HATTEN, DEN 01.04.2022

gez. HEINISCH  
BÜRGERMEISTER

**4. SATZUNGSBESCHLUSS**  
DER RAT DER GEMEINDE HATTEN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 58.1 "SANDHATTEN/FELDTORSTRASSE" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 31.03.2022 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

HATTEN, DEN 01.04.2022

gez. HEINISCH  
BÜRGERMEISTER

**5. INKRAFTTRETEN**  
DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE HATTEN IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 06.05.2022 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS OLDENBURG BEKANNTMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 58.1 "SANDHATTEN/FELDTORSTRASSE" IST DAMIT AM 06.05.2022 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

HATTEN, DEN 09.05.2022

gez. HEINISCH  
BÜRGERMEISTER

**6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**  
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

HATTEN, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 5.000

GEMEINDE  
**GEMEINDE HATTEN**

PLANINHALT  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 58.1  
"SANDHATTEN/FELDTORSTRASSE"**

MASSTAB  
**1:1.000**

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
11500	Bottenbruch	Block	gez. Bottenbruch	780 x 594	13 a BauGB

PLANBEZEICHNUNG / PROJKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2023_01_12_11500_BP_NR_58_1_S.wxw	31.03.2022	Satzung

PLANVERFASSER  
**Thalen Consult GmbH**  
Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52-9 16-0 Fax: 0 44 52-9 16-1 01 E-Mail: info@thalen.de  
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER  
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG