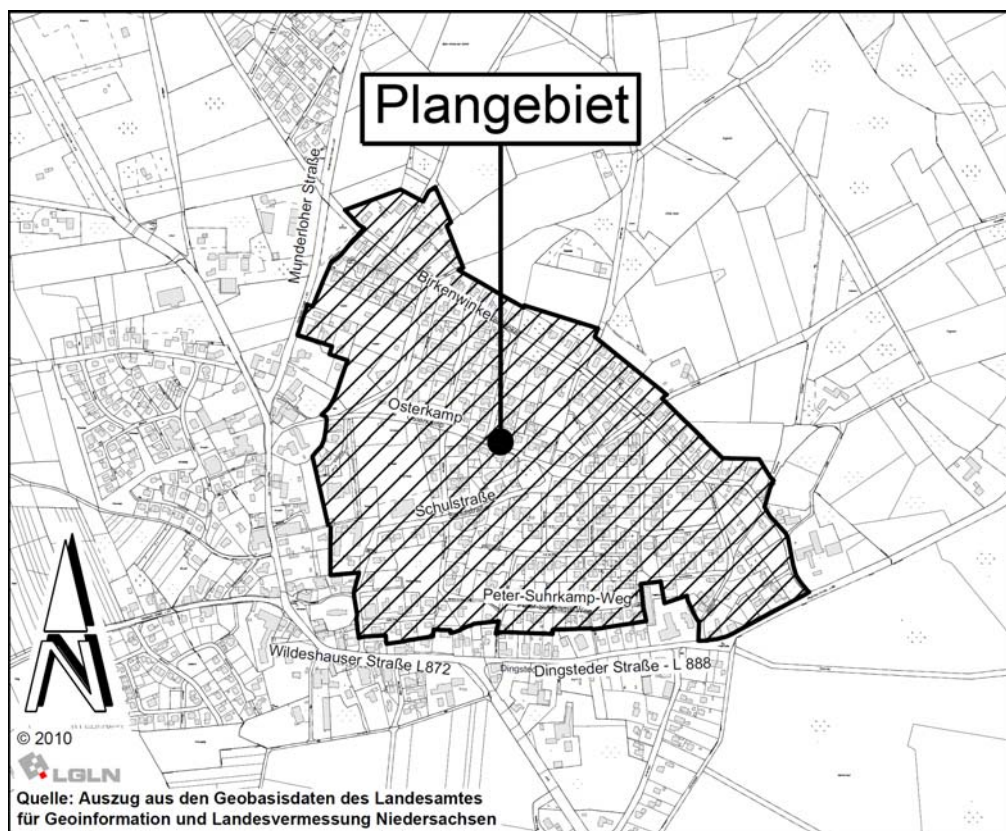


**Bebauungsplan Nr. 8a**  
**„Kirchhatten“ 12. Änderung**  
mit örtlichen Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)



### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Hatten diese 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Kirchhatten“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hatten, den 31.08.2022

gez. Heinisch

L. S.

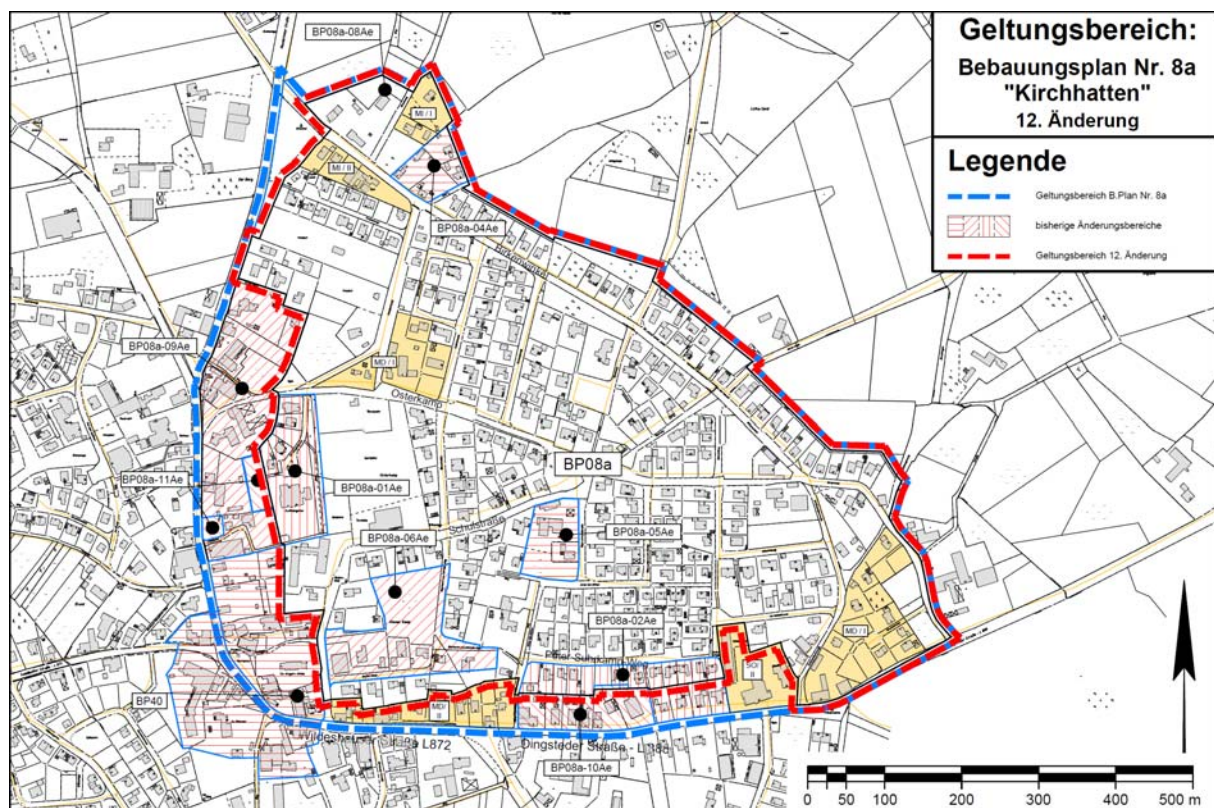
Bürgermeister

# Planungsrechtliche Festsetzungen

## § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Kirchhatten“ betrifft das Plangebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 8a, rechtskräftig seit dem 17.01.1992 ohne die Gebiete der 9. Änderung, der 10. Änderung und der 11. Änderung jedoch einschließlich der 1. Änderung, 2. Änderung, 3. Änderung, 4. Änderung, 5. Änderung, 6. Änderung, 7. Änderung und der 8. Änderung soweit diese jeweils im räumlichen Geltungsbereich dieser 12. Änderung liegen.

Die Lage und die Abgrenzung des Geltungsbereichs gehen aus der nachfolgenden Übersichtskarte hervor.



## § 2 Bauweise

Im Plangebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## § 3 Zahl der Wohnungen

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

Ausnahmsweise können, abweichend von Satz 2, bis zu 3 Wohnungen je Einzelhaus zugelassen werden, soweit es sich um ehemalige Hofgebäude handelt oder die Wohnung bereits vor Inkrafttreten der vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a zulässigerweise vorhanden war.

## **§ 4 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.

## **§ 5 Zahl der Vollgeschosse**

Im Plangebiet ist die Zahl Vollgeschosse auf höchstens ein Vollgeschoss begrenzt.

Ausnahmsweise ist ein zweites Vollgeschoss zulässig, soweit es bereits vor Inkrafttreten der vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a genehmigt war sowie die Trauf- und Firsthöhe gem. § 4 dieser Satzung eingehalten wird.

## **§ 6 Solarenergie**

Bei der Errichtung von Hauptgebäuden sind mindestens 30 % der geneigten Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) auszustatten.

*Ausnahmen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass durch Verschattung und/oder Gebäudestellung die Anlagen technisch nicht bzw. nicht vollständig sinnvoll realisiert werden können. In diesem Fall ist ein entsprechender Ausgleich durch CO<sub>2</sub>-neutrale Wärmeversorgung (z.B. Wärmepumpen, Passivhaus) oder vergleichbare Maßnahmen zu schaffen.*

## **§ 7 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 (3) NBauO)**

### **(1) Dachgestaltung**

Die Dachflächen der Hauptdächer sind als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 60° herzustellen.

Ausgenommen von dieser Vorschrift 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 weniger als 60 m<sup>2</sup>.

## **(2) Einfriedung**

Die Baugrundstücke sind zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit geschnittenen Laubgehölzhecken einzufrieden. Zufahrten zu Stellplätzen und Zugänge zu Hauseingängen sind hiervon ausgenommen. 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.

## **(3) Gartengestaltung**

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

## **(4) 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.

## **§ 8 Bisherige Festsetzungen und Hinweise**

Die dieser 12. Änderung entgegenstehenden Regelungen sind mit den neuen Festsetzungen aufgehoben. Die 3. Änderung und die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a ist damit im Bereich der 12. Änderung vollständig aufgehoben.

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 8a „Kirchhatten“ einschließlich seiner Änderungen bleiben unberührt.

## **Hinweise**

### **Oberflächenentwässerung**

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

### **Maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Für die mit der 12. Änderung getroffenen Festsetzungen bezüglich der baulichen Nutzung (Bauweise, Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen) gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802). Für die übrigen von der Änderung nicht betroffenen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 8a sowie seine bisherigen Änderungen gilt die jeweils seinerzeit maßgebliche BauNVO (siehe Begründung Kapitel 3).

## Verfahrensvermerke:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom

### **Büro für Stadtplanung**

Gieselmann und Müller GmbH

Eschenplatz 2

26129 Oldenburg

Tel.: 0441-593655

Oldenburg, den 31.08.2022

gez. Gieselmann

---

Der Rat der Gemeinde Hatten hat am 29.08.2019 die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Kirchhatten“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der z.Zt. geltenden Fassung am 23.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hatten, den 01.09.2022

L. S.

gez. Heinisch  
Bürgermeister

---

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat am 15.12.2021 dem Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 12.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a und der Begründung haben vom 21.02.2022 bis 21.03.2022 öffentlich ausgelegen.

Hatten, den 01.09.2022

L. S.

gez. Heinisch  
Bürgermeister

---

Der Rat der Gemeinde Hatten hat die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr.8a „Kirchhatten“ nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 31.08.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 01.09.2022

L. S.

gez. Heinisch  
Bürgermeister

---

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB ortsüblich am 14.10.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht. Die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a ist damit am 14.10.2022 rechtsverbindlich geworden.

Hatten, den 17.10.2022

L. S.

gez. Heinisch  
Bürgermeister

---

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1-3 gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Hatten, den .....

Bürgermeister