

# 1 Textliche Festsetzungen

(gem. § 9 BauGB und BauNVO 2017)

### 1.1 Nutzungen im Dorfgebiet (MD 1, MD 2, MD 2\*)

In den Dorfgebieten 1, 2 und 2\* (MD 1, MD 2 und MD 2\*) sind die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO zulässigen Tankstellen sowie die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Im Dorfgebiet 1 (MD 1) sind die gemäß § 5 Abs. 2 Satz 3 BauNVO zulässigen sonstigen Wohngebäude nicht zulässig. Zulässig sind insbesondere Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, einschließlich der zugehörigen Betriebswohnungen und Alttelhäuser bzw. -wohnungen. Für sonstige Gewerbebetriebe können Wohnungen als Betriebswohnungen ausnahmsweise zugelassen werden.

In den Dorfgebieten 2 und 2\* (MD 2 und MD 2\*) sind die gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zulässigen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nicht zulässig.

### 1.2 Zahl der Wohnungen

Im Dorfgebiet 2 (MD 2) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Im Dorfgebiet 2\* (MD 2\*) ist je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig.

### 1.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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.

Im Dorfgebiet 2 (MD 2 und MD 2\*) ist pro Baugrundstück maximal eine bis zu 4 m breite Zufahrt zulässig (§ 1 Abs. 1 Nr. 11 BauGB bzw. § 23 Abs. 5 BauNVO). Zugänge sind von dieser Beschränkung ausgenommen. Für Terrassen ist eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 3 m zulässig. Auf die Bestimmungen innerhalb der 20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStRG wird hingewiesen (siehe 4.1).

### 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 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 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.

## 2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

### 2.1 Dachgestaltung

Die Dachflächen der Hauptdächer in den Dorfgebieten 2 und 2\* (MD 2 und MD 2\*) sind als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 60° 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 Einfriedigungen

Die Baugrundstücke im Dorfgebiet 2 (MD 2) sind zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit geschulten 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 Gehölze 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.

### 2.3 Gartengestaltung

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

### 2.4 Ordnungswidrigkeit

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

## 3 Hinweise

### 3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

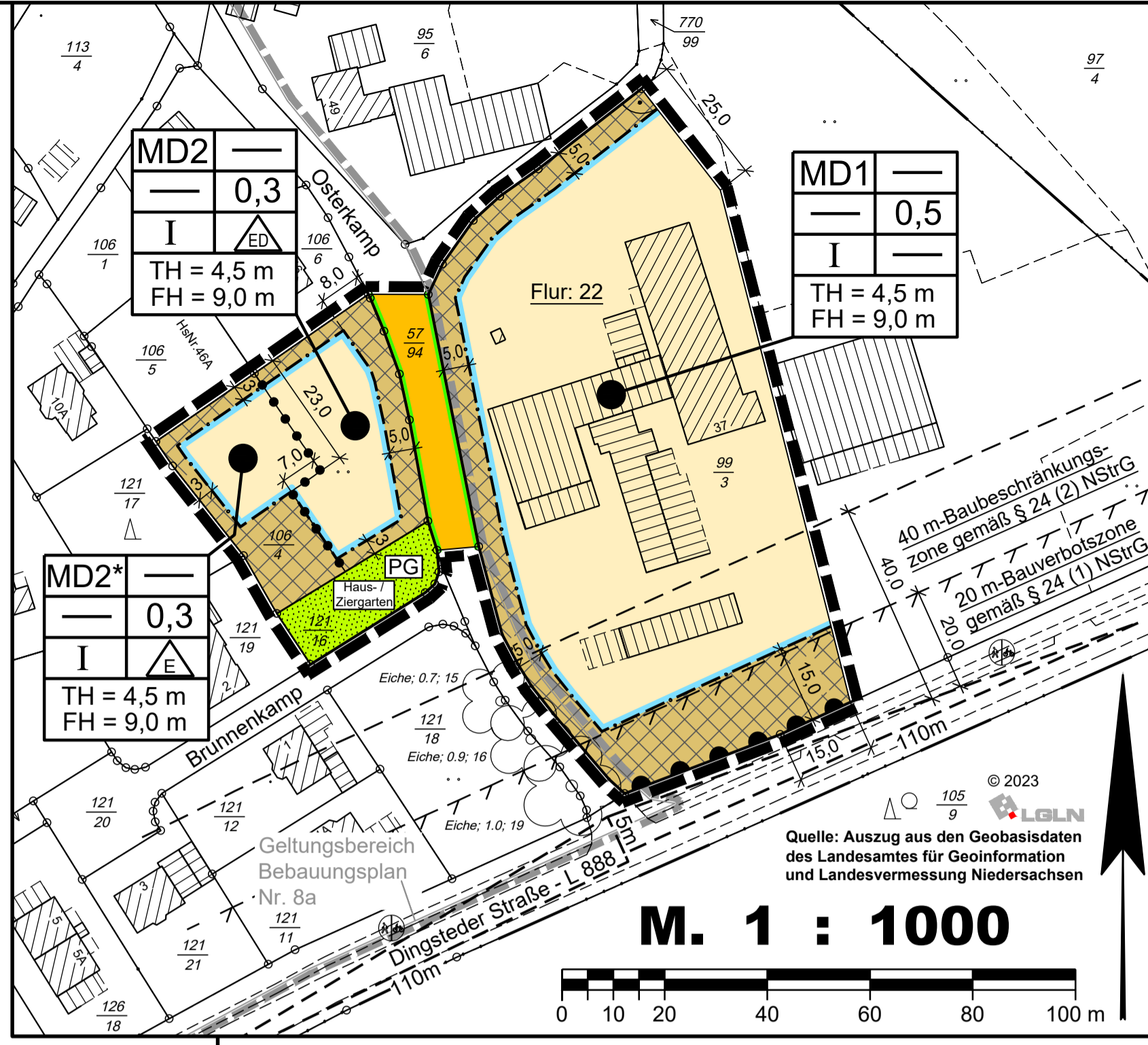
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8b "Kirchhatten" treten in seinem Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8a "Kirchhatten", einschließlich seiner bisherigen Änderungen, außer Kraft.

### 3.2 Oberflächennässerung

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

### 3.3 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, 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.



### 3.4 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. Nach der Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen vom 25.10.2023 kann nicht unterstellt werden, dass im Planungsbereich keine Kampfmittelbelastung vorliegt, da keine kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt wurde. Es besteht daher der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

### 3.5 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.

### 3.6 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

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

RAS-LP 4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen u. Tieren bei Baumaßnahmen

können bei der Gemeinde Hatten (Hauptstraße 21, 26209 Hatten) eingesehen werden.

### 3.7 Sichtdreiecke

Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (Bäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

## 4 Nachrichtliche Übernahmen

### 4.1 Bauverbotszone

20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Gemäß § 24 Abs. 1 NStRG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
- bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

### 4.2 Baubeschränkungszone

40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Gemäß § 24 Abs. 2 NStRG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

- bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
- bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

## 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. 8b "Kirchhatten", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 15.03.2024 L.S. gez. Heinisch  
Bürgermeister

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 27.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8b "Kirchhatten", beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 16.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hatten, den 15.03.2024 L.S. gez. Heinisch  
Bürgermeister

## 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 14.03.2024 gez. i.A. Gieselmann

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 27.04.2023 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 16.10.2023 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 wurden vom 23.10.2023 bis 24.11.2023 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 haben zeitgleich öffentlich ausgelegen.

Hatten, den 15.03.2024 L.S. gez. Heinisch  
Bürgermeister

## Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 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 bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hatten, den Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.03.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 15.03.2024 L.S. gez. Heinisch  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 8b "Kirchhatten" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.05.2024 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 8b ist damit am 24.05.2024 rechtswirksam geworden.

Hatten, den 27.05.2024 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: 22  
Maßstab: 1:1000 Auftrag: L 4 - 17 / 2023

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Februar 2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Wildeshausen, den 15.03.2024 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) RD Oldenburg-Cloppenburg, - Katasteramt Wildeshausen - L.S. Siegel  
gez. Müller (Unterschrift)

# Planzeichenerklärung

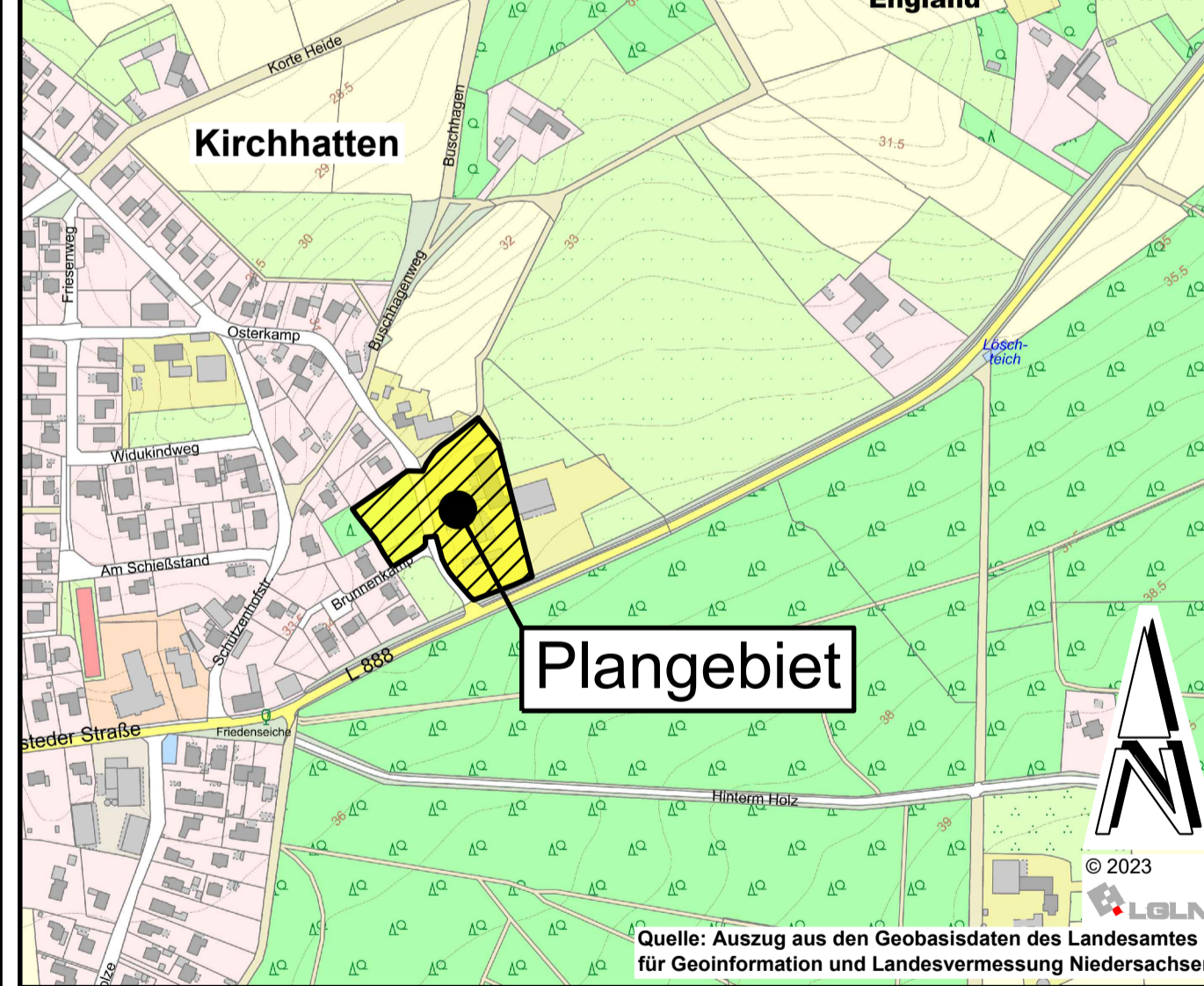
## Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und Baunutzungsverordnung 2017
- MD 1, MD 2, MD 2\* Dorfgebiete
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - 0,3 GRZ Grundflächenzahl
  - I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - TH = 4,5 m TH Traufhöhe als Höchstmaß
  - FH = 9,0 m FH Firsthöhe als Höchstmaß
  - Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Private Grünfläche (PG) Zweckbestimmung: Haus-/Ziergarten
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe (TH)	
Firsthöhe (FH)	

## ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Hatten  
Landkreis Oldenburg  
Hauptstraße 21, 26209 Hatten

# Bebauungsplan Nr. 8b

## " Kirchhatten "

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