



**1 Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO 2017**  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**1.1 Mischgebiet - Gewerbe (Mlg)**  
 Im gegliederten Mischgebiet - Gewerbe (Mlg) sind Wohngebäude, einschließlich Betriebswohnungen, Gebäude für Büros oder für freie Berufe (i.S. § 13 BauNVO) sowie Beherbergungsbetriebe oder Ferienwohnungen nicht zulässig.

**1.2 Vergnügungsstätten**  
 In allen Teilbereichen des Mischgebietes (MI1, MI2 und Mlg) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs.2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

**1.3 Zahl der Wohnungen**  
 In dem nördlichen Mischgebietsteil 1 (MI1) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

**1.4 Verkehrsfläche / Mischgebiet / PG (bedingte Festsetzung)**  
 Die Verkehrsfläche wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB als bedingte Festsetzung getroffen. Sie tritt in Kraft, sobald die Planfeststellung "Errichtung eines Busknotenpunktes in Kirchhatten mit Verlegung der Landesstraße 871 und Verknüpfung über einen Kreisverkehrsplatz mit der Landesstraße 872" in diesem Bereich wirksam ist und die Maßnahme umgesetzt werden kann. Soweit diese Bedingung nicht erfüllt ist, ist die Fläche als nicht überbaubare Fläche dem Mischgebiet bzw. der privaten Grünfläche (PG) zugeordnet. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind in diesem Bereich nicht zulässig, Erschließungsanlagen sind zulässig.

**1.5 Abweichende Bauweise (a)**  
 In der abweichenden Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) sind auch Gebäude mit über 50 m Länge zulässig.

**1.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen 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. Für Terrassen ist eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 3 m zulässig. Auf die Beachtung der Festsetzung Nr. 1.10.1 Baumschutz und Nr. 1.4 Verkehrsfläche / Mischgebiet (bedingte Festsetzung) wird hingewiesen. Auf die Beachtung der Festsetzung Nr. 1.10.1 Baumschutz und Nr. 1.4 Verkehrsfläche / Mischgebiet (bedingte Festsetzung) wird hingewiesen.

**1.7 Trauf- und Firsthöhe**  
 Unterer Höhenbezugspunkt ist der zum Gebäude am nächsten gelegenen Punkt der Oberkante der Fahrbahnachse einer öffentlichen Straße. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes (First, Hauptgesims). 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 auch bei Gebäuderücksprüngen) sind Überschreitungen ausnahmsweise zulässig.

**1.8 Solarenergie**  
 Bei der Errichtung von Gebäuden, die eine Dachfläche von mindestens 50 m<sup>2</sup> 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 § 32a Abs. 2 NBauO, die Errichtung technisch unmöglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

**1.9 Verkehrslärmschutz**  
 Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Hauptstraße (L 872) und der Munderloher Straße (L 872) belastet. Vor den Fassaden der Wohngebäude werden durch Verkehrslärm maßgebliche Außenlärmpegel (bzw. Lärmpegelbereiche) nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Stand Januar 2018) von bis zu 69 dB(A) (entspricht LPB IV) erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die für die jeweiligen Außenlärmpegel zu berücksichtigenden Bau-Schalldämm-Maße aufgeführt. Im Fall der Realisierung des Planfeststellungsverfahrens zum Kreisverkehrsplatz und Busknoten (siehe TF 1.4) ergeben sich erhöhte Verkehrslärmbelastungen bis zu 73 dB(A). Diese sind als bedingte maßgebliche Außenlärmpegel (bzw. Lärmpegelbereiche) gesondert festgesetzt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub> in dB(A) (Lärmpegelbereich - LPB)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß R <sub>w,ges</sub> der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürosräume und Ähnliches
bis 60 (LPB I + II)	30	30
> 60 bis 65 (LPB III)	35	30
> 65 bis 70 (LPB IV)	40	35
> 70 bis 75 (LPB V)	45	40

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1, Gleichung 6 - Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile R<sub>w,ges</sub> von schutzbedürftigen Räumen

Die in der Tabelle aufgeführten Bau-Schalldämm-Maße dürfen vom Bau-Schalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenster und Lüftungssystem) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden. Schlafräume, deren Belüftungsfenster in einem lärmbelasteten Bereich mit einem Beurteilungspegel von nachts über 45 dB(A) liegen, sind bevorzugt zur lärmabgewandten Seite auszurichten und/oder mit schalldämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass ein Beurteilungspegel von nachts 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird. Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien usw.) in Beurteilungspegeln über 60 dB(A) sind bevorzugt zur lärmabgewandten Gebäudeseite auszurichten und/oder durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen. Von dem danach erforderlichen Bau-Schalldämm-Maß kann soweit abgewichen werden, wie sich der konkrete maßgebliche Außenlärmpegel durch Abschirmung tatsächlich verringert, wenn dies durch ein schallgutachten nachgewiesen wird.

**1.10 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) i. V. m. § 1a BauGB)**  
**1.10.1 Festgesetzte Einzelbäume**  
 Im Kronentrabereich 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 natürlicher Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzanzpflanzung vorzunehmen. Bei Erdarbeiten im Traufbereich der festgesetzten Einzelbäume, z.B. bei Kabelverlegungsarbeiten, sind die Vorschriften der DIN 18920 Garten- und Landschaftsbau zu beachten.

**1.10.2 Private Grünfläche - Grünanlage (PG - Grünanlage)**  
 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage dient als allgemeine Grünanlage.

**2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO**  
**2.1 Dachgestaltung im MI1 und Mlg**  
 Die Dachflächen der Hauptdächer in den Mischgebietsteilen MI1 und Mlg sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° 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 m<sup>2</sup>.

**2.2 Fassadengestaltung und Dacheindeckung im MI1 und Mlg**  
 Für die Gestaltung der Gebäudefassaden und Dacheindeckung gelten in den Mischgebietsteilen MI1 und Mlg folgende Regelungen:  
 Die Fassaden der Hauptgebäude sind als Ziegelsichtmauerwerk aus rotem bis rotbuntem Ziegel, in Holz in entsprechenden Farbansichten oder naturfarben, als Putzfassade, glatter Kalksandsteinfassade mit hellen Farbansichten der Farbtöne Weiß bis Hell-grau oder Weiß bis Hellbeige auszuführen. Ausgenommen sind Solaranlagen, untergeordnete Gebäudeteile und Wintergärten. Die Farbansichten der Farbtöne Weiß bis Hellgrau oder Weiß bis Hellbeige sollen sich in dem Rah-men der Farbtöne 9010 bis 7038, 7040, 7042 oder bis 1014, 1015 gemäß dem Farbregister RAL 840-HR halten. Für die Dacheindeckung von geneigten Hauptdächern (Dachneigung von mehr als 20°) sind nur Tondachpfannen oder Betondachsteine in Naturrot bis Braun bzw. Anthrazit entsprechend den 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 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 Einstellplätze**  
 Im Plangebiet sind je Wohneinheit zwei private Einstellplätze, die auf den dem jeweiligen privaten Baugrundstück liegen müssen, nachzuweisen (§ 84 (1) 2 NBauO).

**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 Wasserschutzgebiet**  
 Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Sandkrug in der Zone II B. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

**3.3 Bodenfunde**  
 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 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**  
 Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

**3.5 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 Brutzzeit 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  
 DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Stand Januar 2018  
 können im Rathaus der Gemeinde Hatten (Hauptstraße 21, 26209 Hatten) eingesehen werden.

**Präambel**  
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Hatten diesen Bebauungsplan Nr. 56 "Hauptstraße / Munderloher Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.  
 Hatten, den ..... Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Hauptstraße / Munderloher Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Hatten, den ..... 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 .....

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.  
 Hatten, den ..... 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 ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Hatten, den ..... Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
 Der Bebauungsplan Nr. 56 "Hauptstraße / Munderloher Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 56 ist damit am ..... rechtswirksam geworden.  
 Hatten, den ..... 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: L4 - 68 / 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 des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.04.2024). 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 .....  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
 RD Oldenburg-Cloppenburg, - Katasteramt Wildeshausen -  
 Siegel  
 .....  
 (Unterschrift)

# Planzeichenerklärung

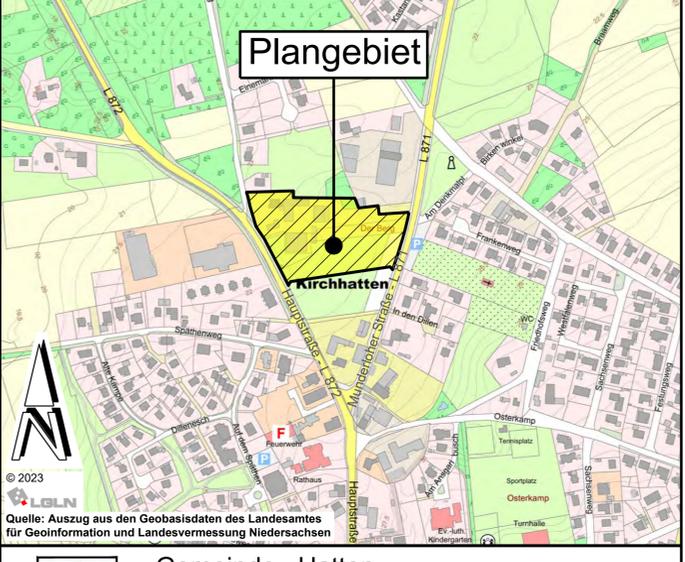
## Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und Baunutzungsverordnung 2017
- MI 1/2 Mischgebiete
  - Mlg Mischgebietsteil Gewerbe (ohne Wohnen)
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
  - GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - TH = 4,5 m TH Traufhöhe als Höchstmaß
  - FH = 9,0 m FH Firsthöhe als Höchstmaß
  - o Offene Bauweise
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - a Abweichende Bauweise, Gebäude über 50 m Länge zulässig
  - Baugrenze
  - Verkehrsfläche/Mischgebiet/PG (gem. TF Nr. 1.4 bedingte Festsetzung)
  - PG Private Grünflächen  
Zweckbestimmung: Grünanlage
  - zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
  - GFL Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Abgrenzung der maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche III und IV (LPB III u. LPB IV)
  - bedingte maßgebliche Außenlärmpegelbereiche im Planfall Kreisverkehr/Busknoten (gem. TF 1.9)

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe Firsthöhe	

## ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Hatten  
 Landkreis Oldenburg  
 Hauptstraße 21, 26209 Hatten  
 Stand: 06.08.2024

# Bebauungsplan Nr. 56

## " Hauptstraße / Munderloher Straße "

Mit örtlichen Bauvorschriften

### - Entwurf -