

1 Vorhaben

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) Nr. 16 betrifft als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gem. § 12 BauGB die Flurstücke Nr. 92/5, 92/10 und 92/14, Flur 11 Gemarkung Hatten.

Der Bereich wird, entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsplanes, als Mischgebiet festgesetzt. Hier ist nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Hatten und dem Vorhabenträger der Abriss einer baulichen Anlage in Fachwerkbauweise und die Neuerrichtung eines Wohnhauses in Fachwerkbauweise mit einer Wohneinheit, entsprechend dem nebenstehenden Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 1 und 2), an einer anderen Stelle im Plangebiet vorgesehen.

Die Zulässigkeit der zukünftigen Nutzungen richtet sich darüber hinaus nach den folgenden textlichen und den zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB.

2 Textliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB, BauNVO 2017)

Im Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger dem Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen bzw. Ergänzungen des Durchführungsvertrages sind möglich, soweit das Vorhaben den folgenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen entspricht.

2.1 Nutzungen im Mischgebiet

Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO sowie Tankstellen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nicht zulässig.

2.2 Zahl der Wohnungen

Im Mischgebiet ist je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig.

2.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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.

Für Terrassen ist eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 3 m zulässig.

2.4 Überschreitung der Grundfläche

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche (GR) darf durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannte Anlagen um bis zu 50 m² überschritten werden.

2.5 Höhe baulicher Anlagen

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.

2.6 Grünordnerische Festsetzung (§ 9 (1) i. V. m. § 1a BauGB)

2.6.1 Erhalt des vorhandenen Gehölzbestands

Im Kronenraumbereich der zur Erhaltung festgesetzten Bäume im Plangebiet, sowie der in das Plangebiet ragenden zu erhaltenden 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 natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzanpflanzung vorzunehmen.

Bei Erdarbeiten im Traufbereich der festgesetzten Einzelbäume, z. B. bei Kabelverlegungsarbeiten, sind die Vorschriften der DIN 18920 Garten- und Landschaftsbau zu beachten.

3 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Absatz 3 NBauO)

3.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude als Sattel-, Walml- oder Krüppelwalmdach und mit einer Dachneigung von mindestens 30 ° und höchstens 50 ° zu errichten.

Dies gilt nicht für begrünte Dachflächen sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Querriegel, Dachaufbauten, Krüppelwalm, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von jeweils weniger als 10 m² haben.

3.2 Dachmaterial

Als Material für die Dacheindeckung der Haupt- und Nebengebäude, wie auch der Garagen, sind Tondachpfannen oder Betondachsteine in Naturrot bis Braun bzw. Anthrazit oder Reet zulässig. Glasierete und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig.

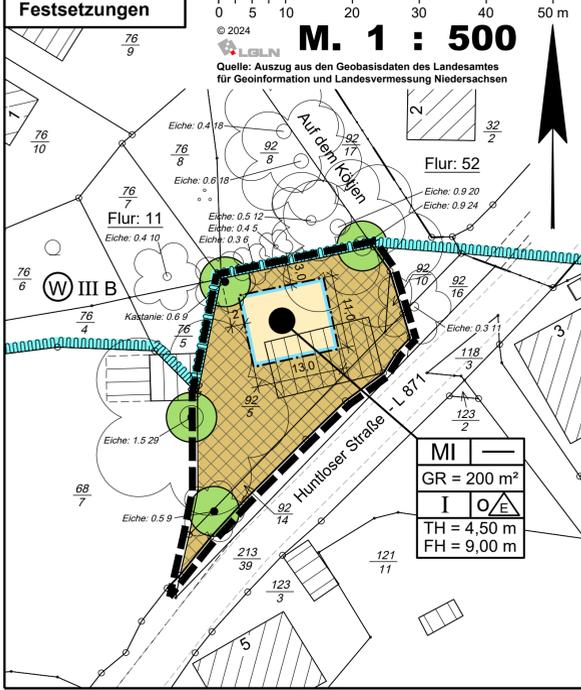
Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

3.3 Fassadengestaltung

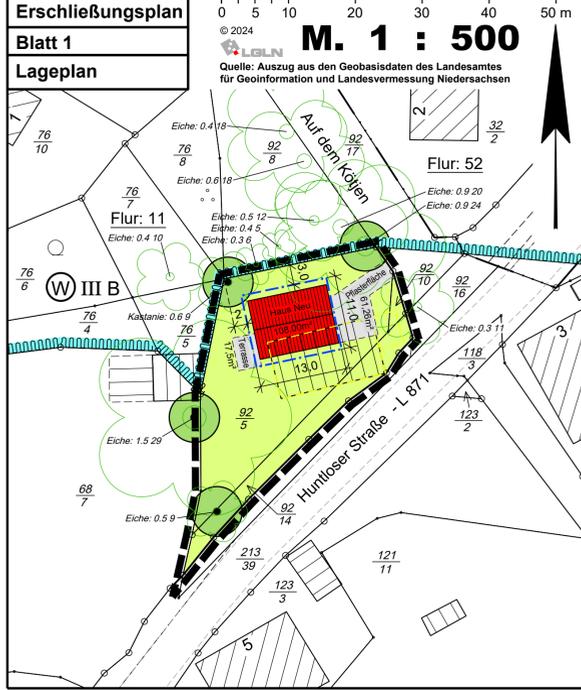
Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind als Verblendmauerwerk in naturroten und rotbraunen Farben oder in traditioneller Fachwerkbauweise auszuführen.

Ausnahmsweise dürfen bis zu einem Drittel der Wandflächen als Putzfassade mit einem hellen Farbanstrich oder als Holzfassaden ausgeführt werden.

Zeichnerische Festsetzungen



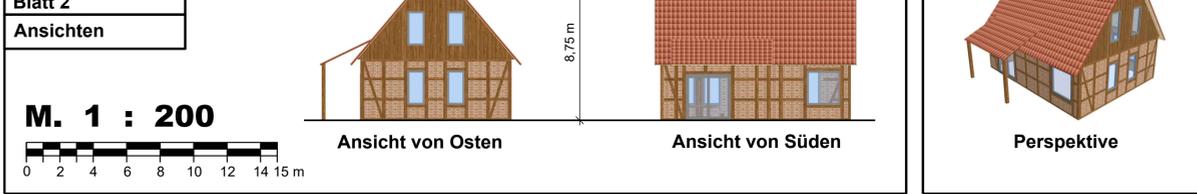
Vorhaben- und Erschließungsplan



Vorhaben- und Erschließungsplan

Blatt 2

Ansichten



3.4 Einfriedigungen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze sind bis zu einem Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf den nächstgelegenen Punkt der Oberkante der Fahrbahnachse der öffentlichen Straße, zulässig.

Einfriedigungen im Plangebiet sind aus geschnittenen Laubgehölzhecken herzustellen. 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 0,80 m sind ausnahmsweise und nur in Verbindung mit lebenden Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig.

3.5 Gartengestaltung

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

3.6 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.

4 Hinweise

4.1 Bisherige Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16, bzw. mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58, treten in seinem Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58 "Ortskern Sandhatten", rechtskräftig seit dem 24.02.2012, außer Kraft.

4.2 Oberflächenentwässerung

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

4.3 Bodenfunde

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

4.4 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. Bei Hinweisen auf Bombenblindgängern oder anderen Kampfmitteln im Boden ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst, die zuständige Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt zu benachrichtigen.

4.5 Artenschutz

Bei der Beseitigung von Gehölzen oder dem Abriss/Umbau von Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (Tötungs- bzw. Störungsverbot gemäß § 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.

4.6 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

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

R SBB Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen

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

4.7 Landesstraße 871

Von der Landesstraße 871 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

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. 58 "Ortskern Sandhatten", 1. Änderung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 27.03.2025 L.S. gez. Heinisch
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 12.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Ortskern Sandhatten", 1. Änderung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 30.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hatten, den 27.03.2025 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 26.03.2025 gez. Gieselmann

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 12.09.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich 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 Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am 30.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom 07.10.2024 bis 08.11.2024 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 zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Hatten, den 27.03.2025 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 L.S. gez. Heinisch
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.03.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 27.03.2025 L.S. gez. Heinisch
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 58 "Ortskern Sandhatten", 1. Änderung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.04.2025 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 58, 1. Änderung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16, ist damit am 17.04.2025 rechtswirksam geworden.

Hatten, den 22.04.2025 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 L.S. gez. Heinisch
Bürgermeister

Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Hatten Flur: 11
Maßstab: 1:1000 Hatten Auftrag: L 4 - 5 / 2024

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

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 Januar 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 24.04.2025

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
RD Oldenburg-Cloppenburg, -Katasteramt Wildeshausen -

gez. Suhrkamp, VmR (Unterschrift) L.S. Siegel

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

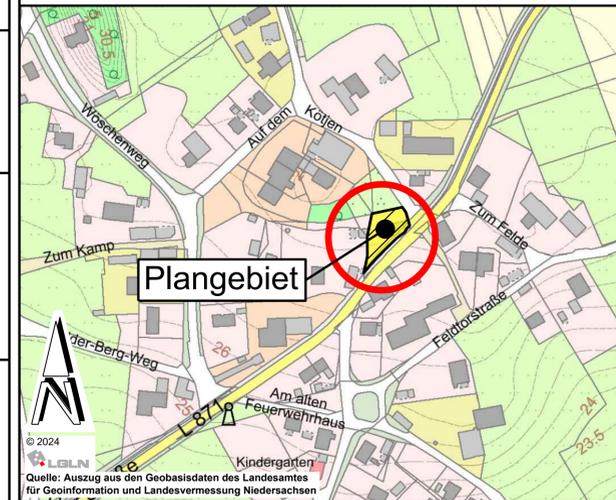
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und Baunutzungsverordnung 1917

	MI	Mischgebiet
	GR	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	GR	Grundfläche mit Flächenangabe
	I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	O	Offene Bauweise
	E	nur Einzelhäuser zulässig
	TH	Traufhöhe als Höchstmaß
	FH	Firsthöhe als Höchstmaß
		Baugrenze
		zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
		Wasserschutzgebiet, Zone III B

Füllschema der Nutzungsschablone:

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

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 2500



Gemeinde Hatten
Landkreis Oldenburg

Hauptstraße 21, 26209 Hatten

Bebauungsplan Nr. 58

" Ortskern Sandhatten ", 1. Änderung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16

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