

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKMVG) hat der Rat der Gemeinde Hatten die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Sandkrug Mitte“ bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hatten, den 15.06.2018  
gez. Dr. Christian Pundt  
(Bürgermeister)

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 14.03.2018 die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Sandkrug Mitte“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hatten, den 15.06.2018  
gez. Dr. Christian Pundt  
(Bürgermeister)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 14.03.2018 dem Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Sandkrug Mitte“ mit der Begründung haben vom 26.03.2018 bis 26.04.2018 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hatten, den 15.06.2018  
gez. Dr. Christian Pundt  
(Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hatten hat die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Sandkrug Mitte“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.06.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 15.06.2018  
gez. Dr. Christian Pundt  
(Bürgermeister)

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.07.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg 27/18 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 ist damit am 06.07.2018 rechtsverbindlich geworden.  
Hatten, den 09.07.2018  
gez. Dr. Christian Pundt  
(Bürgermeister)

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hatten, den .....  
(Bürgermeister)

## Planunterlagen und Planverfasser

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1: 1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018



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 März 2018).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.<sup>1)</sup> Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.<sup>2)</sup>

Wildeshausen, den 25.07.2018  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Amtliche Vermessungsstelle  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg  
Katasteramt Wildeshausen  
Im Hagen 2  
27793 Wildeshausen  
gez. W. Zerhusen

L.S.

### Unterschrift

- Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
- Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

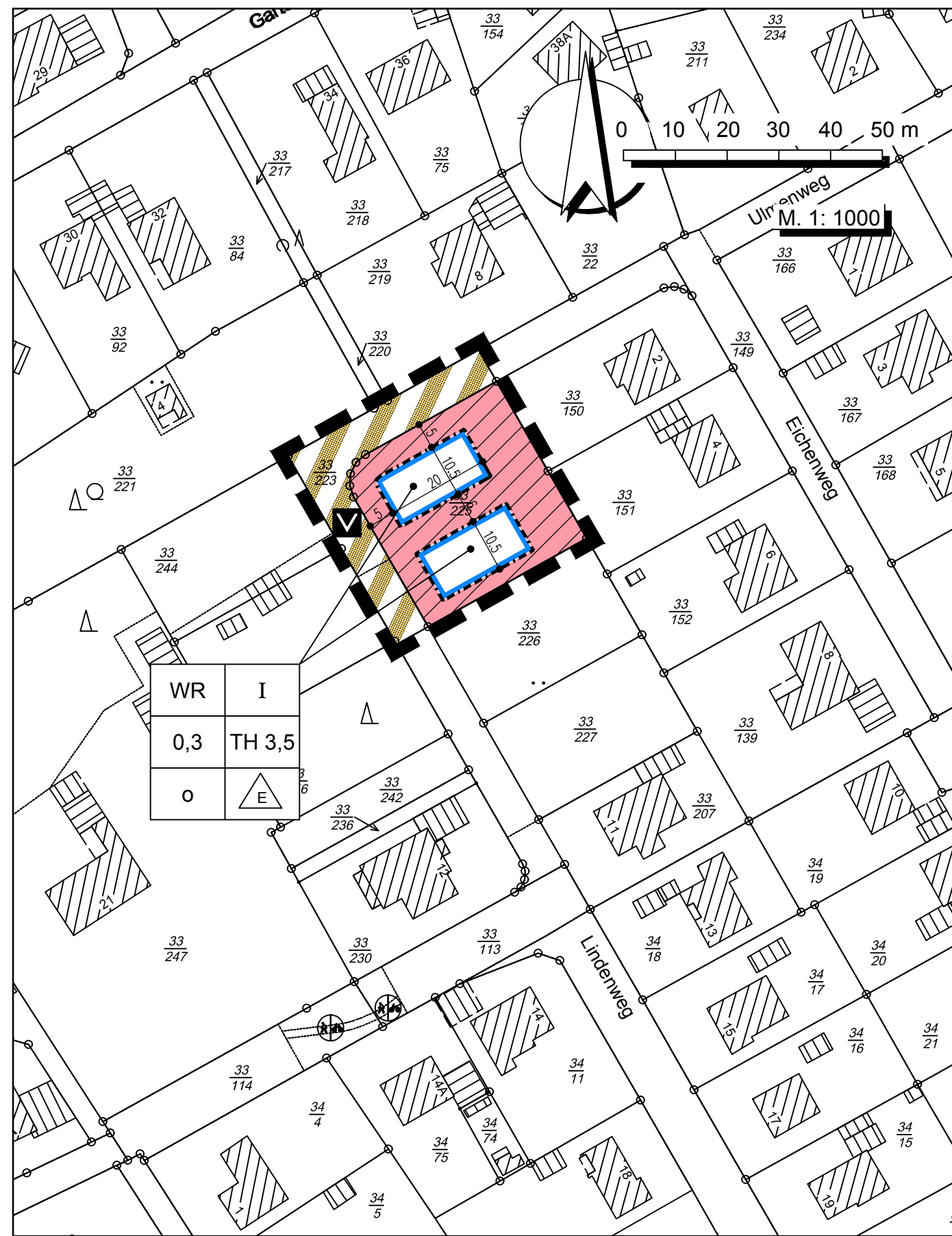
### Planverfasser

Der Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh  
Ehnenstraße 126  
26121 Oldenburg  
Tel.: 0441/97201-0  
Fax: 0441/97201-99  
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de  
Oldenburg, den 23.07.2018  
gez. Lüders  
(Dipl.-Ing. Lüders)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Sandkrug Mitte“ übereinstimmt.

Hatten, den ..... Im Auftrag:



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung



Reine Wohngebiete

### Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH 3,5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise  
E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig  
Baugrenze  
nicht überbaubare Grundstücksfläche  
überbaubare Grundstücksfläche

### Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung:  
Verkehrsberuhigter Bereich

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze / offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStPlVO) und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind auf den nicht überbaubaren Flächen in einem 5 m tiefen Streifen, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nicht zulässig. (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)

### 2. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

In dem Reinen Wohngebiet sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

### 3. Gebäudelängen

In dem Reinen Wohngebiet (WR) darf im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der Einzelhäuser maximal 20 m betragen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO).

### 4. Traufhöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Krüppelwalm, Wintergärten und Vorbauten. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

### 5. Mindestgrundstücksgröße

Innerhalb des Reinen Wohngebietes (VWR) müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> einhalten. (gem. § 9 (1) 3 BauGB)

### 6. Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf in dem Reinen Wohngebiet durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25 % überschritten werden.

### 7. Begrünung der Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit standortheimischen Laubbäumen (z.B. Eiche, Buche, Bergahorn, Esche, Vogelbeere, Birke, Faulbaum, Weide, Erle und in geschützten Lagen Linde) mit mind. 12 - 14 cm Stammumfang zu bepflanzen, wobei ein Baum pro 3 Stellplätze zu rechnen ist. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Außerdem sind die Stellplätze so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, offenes Pflaster, großflüchiges Pflaster). Die Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig mit einem Abflussbeiwert von max. 0,5 herzustellen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

### 8. Durchgrünung des Baugebietes

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangener 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum (z.B. Eiche, Buche, Bergahorn, Esche, Vogelbeere, Birke, Faulbaum, Weide, Erle und in geschützten Lagen Linde) und je 50 m<sup>2</sup> ein standortheimischer Strauch zu pflanzen. Es sind Laubbäume, 3 x verpflanzt. Hochstämme mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm zu verwenden. Bei den zu pflanzenden Sträuchern sollte es sich um 2 x verpflanzte, 100 - 150 cm hohe Ware handeln. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang sind Neuanpflanzungen vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

### 9. Versickerung des Oberflächenwassers

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Eine mögliche Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers steht dem nicht entgegen. (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

## HINWEISE

(1) Diesem Bebauungsplan liegt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

(2) Diese 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 hebt die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 auf, soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.

(3) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

(4) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

(5) Da durch die Luftbildauswertung Bombenfunde nicht auszuschließen sind, wird eine erneute Luftbildauswertung ggf. in Verbindung mit Sondierungen empfohlen.

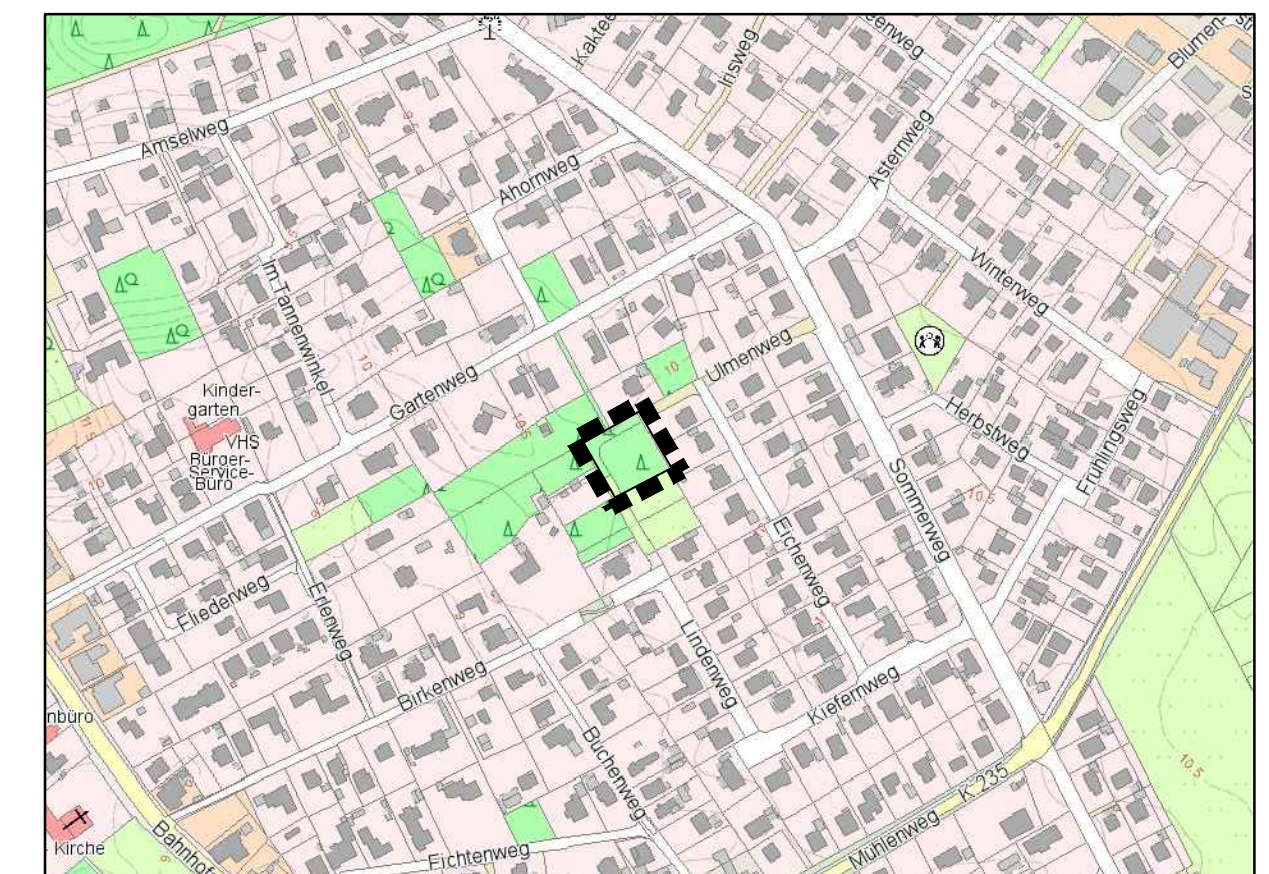
(6) Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Im vorliegenden Fall sind folgende Einschränkungen bzw. Maßnahmen zu beachten:

- Die Entfernung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind zum Schutz der Avifauna nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit zwischen 1. März bis zum 30. September vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall eine gutachterliche Beurteilung vorliegt.
- Bei Gehölzbeseitigungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 30 cm oder mehr oder solchen, die offensichtlich dauerhaft genutzte Nester aufweisen, muss ganzjährig zuvor eine Artenschutzprüfung vorgenommen werden.

# Gemeinde Hatten

## Bebauungsplan Nr. 4

## "Sandkrug Mitte" 12. Änderung



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan  
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99  
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de