

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg  
 - Katasteramt Wildeshausen -  
 Im Hagen 2  
 27793 Wildeshausen  
 Tel.: 04431 84 400  
 Fax: 04431 84 500  
 E-Mail: RD-CLP-Postfach-Dez54@gln.Niedersachsen.de  
 Gemarkung: Hatten  
 Flur: 22  
 L4-81/2016  
 Stand: Mai 2016

**1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)**

**1.1 Mischgebiet (MI und Mlg)**  
 Im Mischgebiet "MI und Mlg" sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO (BauNVO) nicht zulässig.  
 Im gegliederten Mischgebiet "Mlg" sind im Erdgeschoss Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit es sich um Betriebswohnungen handelt, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem in der Geschossfläche untergeordnet sind.

**1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

**1.3 Ausnahmen von den Baugrenzen**  
 Die festgesetzten Baugrenzen können in dem besonders gekennzeichneten Bereich (Dingstede Straße, blau schraffiert) durch Gebäude oder Gebäudeteile, die bereits vor Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes (Nr. 8a - 10. Änderung) vorhanden waren, überschritten werden.

**1.4 Höhe baulicher Anlagen**  
 Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Höhe der Fahrbahnachse der Dingstede Straße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.  
 Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Umfassungswände parallel zur Firstlinie und der Dachhaut zu verstehen.  
 Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachaufbauten, Zwerchgiebel oder Gebäuderücksprünge) ausgenommen.

**1.5 Verkehrslärmschutz**  
 Der südliche Teil des Plangebietes ist durch den Verkehrslärm der Dingstede Straße (L 888) belastet.  
 In den in der Planzeichnung gem. DIN 4109 generalisiert dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) sind mindestens folgende resultierende Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  erforderlich:  
**im Lärmpegelbereich IV (LPB IV) an straßenzugewandten Fassaden**  
 $R'_{w,res} = 40$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen  
 $R'_{w,res} = 35$  dB für Büroräume und ähnliches  
**im Lärmpegelbereich IV (LPB IV) an seitlichen Fassaden und im Lärmpegelbereich III (LPB III) an straßenzugewandten Fassaden**  
 $R'_{w,res} = 35$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen  
 $R'_{w,res} = 30$  dB für Büroräume und ähnliches  
 Für offenbare Fenster von empfindlichen Wohnräumen (Schlafräumen und ggf. Kinderzimmern) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z. B. über schallgedämmte Lüftungssysteme oder eine Belüftung über eine lärmabgewandte Fassadenseite sichergestellt sein.  
 Schützenswerte Terrassen, Freisitze, Loggien oder Balkone sind im Lärmpegelbereich IV nur an einer der Dingstede Straße abgewandten Gebäudesseite, d.h. im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude, zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine entsprechende Lärmschutzmaßnahme (z.B. Wand, Nebengebäude) geschützt sind.  
**Allgemeine Regelung**  
 Bei einer Unterschreitung der oben festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gem. DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.  
 Für die übrigen Bereiche ist die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu beachten.

**1.6 Schutz der im Plangebiet festgesetzten Einzelbäume**  
 Im Umkreis von 3,5 m vom Stammfuß der außerhalb des Änderungsgebietes zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume ist jede Bodenversiegelung zu vermeiden.  
 Bei natürlichem Abgang, aufgrund einer Befreiung oder bei widerrechtlicher Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzneupflanzung oder eine entsprechende Pflanzung mit einer hochstämmigen Stieleiche (Quercus robur, 12 – 14 Stü.), Rotbuche (Fagus sylvatica, 12 – 14 Stü.) oder Winterlinde (Tilia cordata, 12 – 14 Stü.) durchzuführen.

**2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)**

**2.1 Dachneigung**  
 Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° und höchstens 60° herzustellen.  
 Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäude- oder Bauteile, wie z.B. Anbauten, Vordächer sowie Garagen und Nebengebäude.

**2.2 Werbeanlagen**  
 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur einen untergeordneten Teil der Außenwandfläche einnehmen.  
 Großwerbetafeln sind grundsätzlich ausgeschlossen.  
 Werbeanlagen sind ausschließlich als Werbeanlage einer vorhandenen gewerblichen Nutzung an der Stätte der Leistung bzw. ihrer unmittelbaren Umgebung, d.h. auf dem gleichen Baugrundstück, zulässig.  
 Für zeitlich befristete Werbeanlagen können Ausnahmen zugelassen werden.

**3 Hinweise**

**3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**  
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8a - 10. Änderung "Kirchhatten" treten in seinem Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8a "Kirchhatten" 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 07.12.1993, außer Kraft.

**3.2 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.

**3.3 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.

**3.4 Sichtdreieck**  
 Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

**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. Vor Beginn der Arbeiten ist daher sicherzustellen, dass keine geschützten Arten oder deren Lebensstätten (z.B. von Brutvögeln, Fledermäusen, Hornissen) betroffen sind. Die Entfernung von Gehölzen ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 (5) 2 BNatSchG). Im Frühjahr/Sommer können insbesondere Brutvögel, im Winterhalbjahr insbesondere Fledermäuse (Winterquartiere) betroffen sein. Sofern keine Klarheit über eventuelle Beeinträchtigungen besteht, ist durch fachkundige Prüfung (z.B. Biologe) in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zu gewährleisten, dass Quartiere, Nester o.ä. nicht zerstört werden, bzw. eine entsprechende Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

**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:  
 DIN 4109 Schallschutz im Hochbau  
 können bei der Gemeinde Hatten (Hauptstraße 21, 26209 Hatten) eingesehen werden.

**Präambel**  
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hatten diesen Bebauungsplan Nr. 8a "Kirchhatten", 10. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.  
 Hatten, den 22.12.2017 L.S. gez. Dr. Christian Pundt  
 Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 23.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8a "Kirchhatten", 10. Änderung beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 19.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Hatten, den 22.12.2017 L.S. gez. Dr. Christian Pundt  
 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 21.12.2017 gez. Gieselmann

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 24.05.2017 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 19.08.2017 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 haben vom 29.08.2017 bis 29.09.2017 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Hatten, den 22.12.2017 L.S. gez. Dr. Christian Pundt  
 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 21.12.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Hatten, den 22.12.2017 L.S. gez. Dr. Christian Pundt  
 Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
 Der Bebauungsplan Nr. 8a "Kirchhatten", 10. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.01.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden.  
 Der Bebauungsplan Nr. 8a, 10. Änderung ist damit am 05.01.2018 rechtswirksam geworden.  
 Hatten, den 08.01.2018 L.S. gez. Dr. Christian Pundt  
 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** L4-81/2016  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016 LGLN  
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)  
**Gemeinde: Hatten**  
**Gemarkung: Hatten**  
**Flur: 22**  
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2016). 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 11.01.2018 (L.S.)  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) L.S.  
 RD Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Wildeshausen  
 gez. Müller

# Planzeichenerklärung

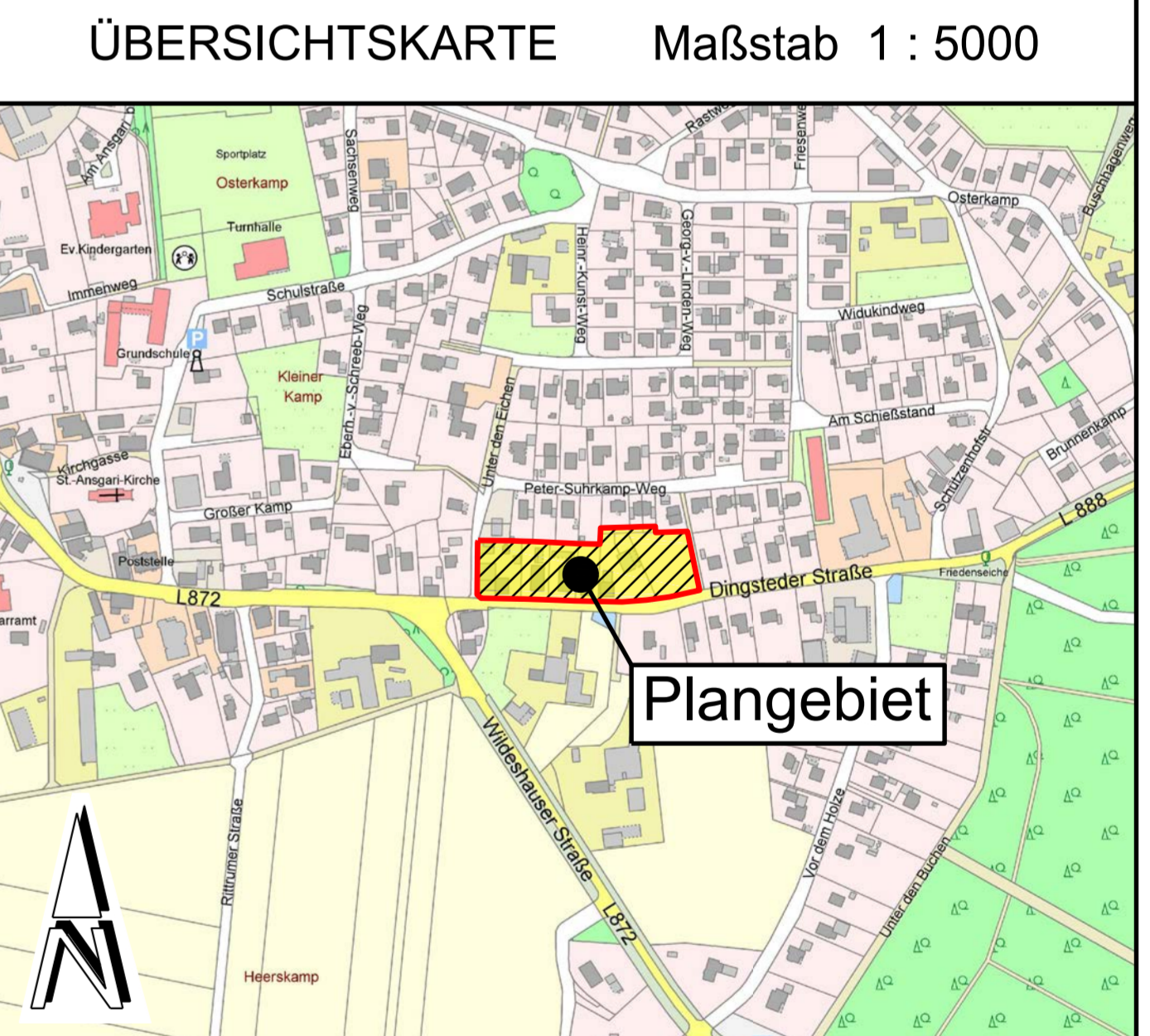
## Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und Baunutzungsverordnung 1990

- MI / Mlg Mischgebiete (siehe textl. Fests. Nr. 1.1)
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- GFZ Geschossflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- II Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- TH = 6,2 m TH Traufhöhe als Höchstmaß
- FH = 9,2 m FH Firsthöhe als Höchstmaß
- Baugrenze
- Ausnahmen von den Baugrenzen (siehe textl. Fests. Nr. 1.3)
- zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III, LPB IV)

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

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



Gemeinde Hatten  
 Landkreis Oldenburg  
 Hauptstraße 21, 26209 Hatten

# Bebauungsplan Nr. 8a " Kirchhatten " 10. Änderung

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

BPO8a-10Ae.DWG