



- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet** (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
 - 1.1 Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und Anlagen
 - Wohngebäude
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe
 - den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
 - sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO zulässig. Alle weiteren gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und Anlagen sind gem. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO nicht zulässig.
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO** (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Räume für das Ferienwohnen im Sinne von § 19a BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 u. 19 BauNVO)
 - 2.1 **Nulppunkt**
Der maßgebliche untere Bezugspunkt (Nullpunkt) ist der Schnittpunkt der Mittelachse der anliegenden Erschließungsstraße (Fahrbahnoberkante) mit der horizontalen Mittelachse des jeweiligen Baukörpers.
 - 2.2 **Höhe Erdgeschossfußboden**
Innerhalb des Geltungsbereichs darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses max. 0,30 m über dem Nullpunkt liegen.
 - 2.3 **Untergeordnete Bauteile**
Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen und sonstige Einzelanlagen von geringer Grundfläche wie Masten, etc. bleiben bei der Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen unberücksichtigt.
 - 2.4 **Überschreitung der zulässigen Grundfläche**
Die in den Nutzungsschablonen festgesetzte Größe der Grundfläche bezieht sich auf die Summe aller baulichen Anlagen auf den jeweiligen Baugrundstücken. Die zulässige Grundfläche darf dabei durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen in Teilbereich I um bis zu 60 m² sowie in Teilbereich II um bis zu 75 m² überschritten werden. Darüber hinaus dürfen die zulässigen Grundflächen durch Flächen von Nebenanlagen, sofern es sich nicht um Garagen im Sinne von § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude im Sinne von § 14 BauNVO handelt, in Teilbereich I um bis zu 120 m² sowie in Teilbereich II um bis zu 150 m² überschritten werden.
 - 2.5 **Ermittlung der Geschossfläche**
In Teilbereich II sind bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als dem Vollgeschoss einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB)
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angrenzend an die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen in einer Tiefe von 5,00 m Garagen und Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Mindestgröße der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes müssen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 900 m² einhalten.
- Oberflächenwasserableitung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereichs ist das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Oberirdische Anlagen zur Versickerung des Regenwassers sind naturnah zu gestalten.
- Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 20 BauGB)
Die festgesetzten Flächen sind als Hausgärten zu bewirtschaften. Bauliche Anlagen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig. Die Verwendung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln, die Ablagerung von Materialien organischer Art (z. B. Komposthaufen) oder anorganischer Art (z. B. Baustoffe) ist ebenfalls nicht zulässig.
- Photovoltaikanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
In Teilbereich II sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Wasserschutzgebiet**
Teilbereich I des vorliegenden Bebauungsplans liegt innerhalb von Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebiets Sandkrug, Teilbereich II innerhalb der Schutzzone IIB (Weiteres Schutzgebiet). Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die Schutzgebietsverordnung kann bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Oldenburg, dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOVW) als Träger der Trinkwasserversorgung sowie bei der Gemeinde Hatten eingesehen werden.
- Naturpark**
Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sowie das gesamte Gebiet der Gemeinde Hatten liegen innerhalb des Naturparks „Wildeshauser Geest“. Der Schutzzweck und die Nutzung des Naturparks sind zu beachten. Die Trägergesellschaft „Zweckverband Naturpark Wildeshauser Geest“ hat ihren Sitz in der Deimendorfer Straße 6, 27793 Wildeshausen.

- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HATTEN HAT IN SEINER SITZUNG AM 29.04.2021 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 16.10.2021 ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 25.10.2021 BIS 25.11.2021 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
HATTEN, DEN 23.12.2021
gez. HEINISCH BÜRGERMEISTER
- SATZUNGSBESCHLUSS**
DER RAT DER GEMEINDE HATTEN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 58.2 "SANDHATTEN" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 22.12.2021 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.
HATTEN, DEN 23.12.2021
gez. HEINISCH BÜRGERMEISTER
- INKRAFTTRETEN**
DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE HATTEN IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 18.02.2022 IM AMTSLBLATT FÜR DEN LANDKREIS OLDENBURG BEKANNT GEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 58.2 "SANDHATTEN" IST DAMIT AM 18.02.2022 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
HATTEN, DEN 21.02.2022
gez. HEINISCH BÜRGERMEISTER
- VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTENDE GEMACHT WORDEN.
HATTEN, DEN _____
BÜRGERMEISTER

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen
Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
GF: 150 m² maximale Geschossfläche mit Flächenangabe
GR: 150 m² maximale Grundfläche mit Flächenangabe
I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH: 4,50 m maximal zulässige Traufhöhe
FH: 9,00 m maximal zulässige Firsthöhe
- Bauweise, Baugrenzen**
o offene Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
private Grünflächen
Zweckbestimmung: Waldschutzfläche
- Flächen für Wald**
Flächen für Wald
Zweckbestimmung: Privatwald
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

HINWEISE

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bodenfunde**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oldenburg 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. Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.
- Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten**
Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtige Flächen (Altablagerungen, Rüstungsaltlasten) erfasst. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Oldenburg, untere Abfallbehörde zu informieren.
- Bodenschutz**
Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.
- Abfälle und Verwendung überschüssigen Bodens**
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustoffabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oldenburg in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei einer Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen; ggf. in Absprache mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Kampfmittel**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbesitzungsdiens in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Hatten zu benachrichtigen.
- Einhaltung der zulässigen Grundfläche und Gestaltung der Hausgärten**
Eine Gestaltung von Hausgärten als befestigte Schotter- oder Steingärten stellt eine unzulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche dar, die nach § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 56 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig gehandelt werden kann.
- Artenschutz**
Die gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz gemäß § 39 und § 44 BNatSchG sind bei allen Maßnahmen (z. B. Baumaßnahmen, Vegetationsbeseitigung) 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 nicht innerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit (1. März bis zum 30. September) vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fallende Altbäume vorher gutachterlich untersucht werden.
- Altbäume sind ab einem Brusthöhendurchmesser > 30 cm vor Beseitigung durch einen Fachgutachter auf Fledermausquartiere und offensichtlich dauerhaft genutzte Nester (z. B. von Greifvögeln) zu überprüfen (gibt ganzjährig). Entsprechendes gilt beim Abbruch von Gebäuden.
- Sofern sich nach entsprechender Begutachtung die Notwendigkeit ergibt, sind ggf. Nisthöhlen oder Fledermaushöhlen in verbleibenden Altbäumen bzw. an Gebäuden im näheren Umfeld als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme aufzuhängen. Diese Maßnahmen müssen vor der Zerstörung möglicher Quartiere wirksam sein.
- Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne**
Der vorliegende Bebauungsplan überdeckt mit seinem Geltungsbereich in beiden Teilbereichen den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 60F der Gemeinde Hatten. Dieser Bebauungsplan tritt in den überlagerten Bereichen nach Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58.2 „Sandhatten“ und werden gemäß § 84 Abs. 6 NBauO begründet.
- Dachformen und Dachneigung**
Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude als Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdach und mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad zu errichten. Dies gilt nicht für begrünte Dachflächen, für untergeordnete Gebäudeteile, Quergebäude, Dachaufbauten, Krüppelwälder in den Giebelbereichen, Vorbauten, Wintergärten, Veranden, Dachterrassen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie für Garagen, die zusammen eine Grundfläche von weniger als 50m² haben.
 - Dachmaterial**
Als Material für die Dacheindeckung der Haupt- und Nebengebäude wie auch der Garagen sind nur Tondachpfannen oder Betondecksteine in Naturrot bis Braun bzw. Anthrazit oder Rost zulässig. Glasierete und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Die Anbringung von Solarenergieanlagen (Solarthermie bzw. Photovoltaik) sowie die Begrünung von Dachflächen bleiben unberührt.
 - Fassadengestaltung**
Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind als Verblendmauerwerk in naturrotten bis rotbraunen Farben oder in traditioneller Fachwerkbauweise auszuführen. Ausnahmsweise dürfen bis zu einem Drittel der Wandflächen als Holzfassaden ausgeführt werden.

PRÄAMBEL

AUFGUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEU-BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 9 DES GESETZES VOM 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) I.V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 1 DES GESETZES VOM 07.12.2021 (NDS. GVBl. S. 830) UND 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBl. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 DES GESETZES VOM 10.11.2021 (NDS. GVBl. S. 739) HAT DER RAT DER GEMEINDE HATTEN DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 58.2 "SANDHATTEN" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
HATTEN, DEN 23.12.2021
gez. HEINISCH BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HATTEN HAT IN SEINER SITZUNG AM 10.09.2020 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 58.2 "SANDHATTEN" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 05.12.2020 ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.
HATTEN, DEN 23.12.2021
gez. HEINISCH BÜRGERMEISTER
- PLANUNTERLAGE**
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE MASSTAB: 1:1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG © 2021
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionalkrektion Oldenburg-Oldenburg
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 26.11.2021). SIE IST HINSEITLICH 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 02.02.2022
KATASTERAMT WILDESHAUSEN
gez. MÖLLER (UNTERSCHRIFT) (SIEGEL)

GEMEINDE
GEMEINDE HATTEN

PLANINHALT
MASSTAB
MASSTAB

BEBAUUNGSPLAN NR. 58.2 "SANDHATTEN" 1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
11501	Bottenbruch	Bottenbruch	gez. Bottenbruch	780 x 891	§ 13 b BauGB

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM	DATUM	PLANSTAND
2022_04_05_11501_BP58_2_S.vwx	22.12.2021	Satzung

PLANVERFASSER
Thalen Consult GmbH
Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG