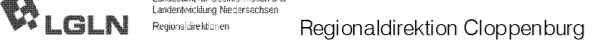
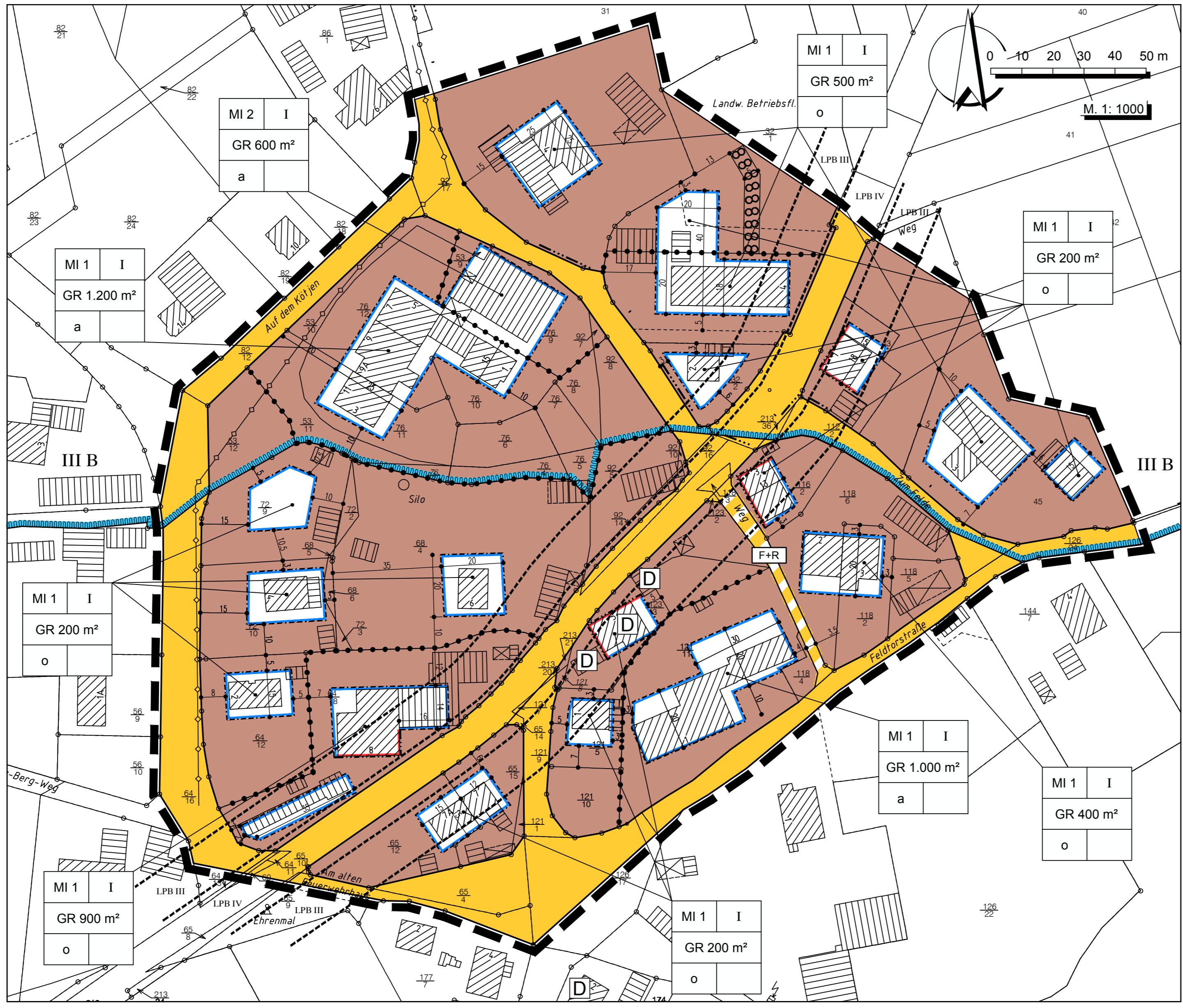




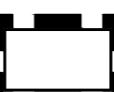



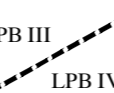




PRÄAMBEL	
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hatten diesen Bebauungsplan Nr. 58, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.	
Hatten, den 21.12.2011	gez. Szepanski (Bürgermeisterin)
VERFAHRENSVERMERKE	
Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 22.04.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Hatten, den 21.12.2011	gez. Szepanski (Bürgermeisterin)
Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 11.05.2011 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 58 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht.	
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 58 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 14.06.2011 bis 18.07.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	
Hatten, den 21.12.2011	gez. Szepanski (Bürgermeisterin)
Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan Nr. 58 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.12.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Hatten, den 21.12.2011	gez. Szepanski (Bürgermeisterin)
Bekanntmachung Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 58 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.02.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Der Bebauungsplan Nr. 58 ist damit am 24.02.2012 rechtsverbindlich geworden.	
Hatten, den 24.02.2012	gez. Szepanski (Bürgermeisterin)
Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 58 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.	
Hatten, den	(Bürgermeisterin)
Planunterlage und Planverfasser	
Planunterlage Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2009
	
Regionaldirektion Cloppenburg	
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 2009).	
....., den	
....., den	Siegel
....., den	Unterschrift
Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 58 wurde ausgearbeitet von:	
pk plankontor städtebau gmbh Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg Tel.: 0441/97201-0 Fax: 0441/97201-99	Oldenburg, den 14.02.2012 gez. H. Meyer (Dipl.-Ing. Hans Meyer)
Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift des Bebauungsplans Nr. 58 „Ortskern Sandhatten“ übereinstimmt.	
Hatten, den	im Auftrag:



PLANZEICHENERKLÄRUNG	
Art der baulichen Nutzung	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 Mischgebiete	 Haupt-Wasserleitung (unterirdisch)
Maß der baulichen Nutzung	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
GR 800 m ² Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 800 m ²	 Wasserschutzgebiet, Zone III B
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	 Baudenkmal (Einzelanlage)
o offene Bauweise	Sonstige Planzeichen
a abweichende Bauweise	 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Baulinie	 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 Baugrenze	 Lärmpegelbereiche
Verkehrsflächen	
 Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mischgebiet mit Nutzungsbeschränkungen**
Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI 2 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Wohngebäude nicht zulässig.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von 5 m Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze. (gem. § 9 (1) 11 BauGB)
- Mindestgrundstücksgrößen**
In dem Mischgebieten MI 1 und MI 2 müssen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 1.000 m² einhalten. (gem. § 9 (1) 3 BauGB)
- Überschreitung der Grundfläche**
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25% überschritten werden. Sowie wasserdurchlässige Materialien zur Herstellung der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen verwendet werden, kann eine Überschreitung um weitere 25% ausnahmsweise zugelassen werden.
- Abweichende Bauweise**
Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)
- Passiver Lärmschutz**
Innerhalb der Mischgebiete MI 1 entlang der Huntloser Straße sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen. Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Landesstraße L 871 stehenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bädern und Schlafräumen) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes jederzeit sicherstellen. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind einzuhalten:
Lärmpegelbereich III 35 dB(A)/30 dB(A)
Lärmpegelbereich IV 40 dB(A)/35 dB(A)
Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.
Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Oberflächenwasserableitung**
Innerhalb des Geltungsbereiches 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. (gem. § 9 (1) 16 BauGB)
- Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes**
Innerhalb des Geltungsbereiches ist der vorhandene Bestand an standortheimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von > 0,8 m in 1 m Höhe dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Beim Abgang von einzelnen Gehölzen ist an derselben Stelle bzw. in unmittelbarer Nähe eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25b) BauGB)
- Anpflanzungen**
Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) ist eine Baum-Strauch-Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, Harleibuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hainrieel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss.
Die Gehölze sind in folgender Qualität zu pflanzen:
Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang, bei Obstbäumen, mind. 6 - 8 cm Stammumfang;
Heister, mindestens 250 cm Höhe;
Sträucher mindestens zweimal verpflanzt und mind. 60 - 100 cm hoch.
Je 2 m² Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Der Anteil der Hochstämme muss mindestens 10 % betragen, wobei alle 8 bis 10 m ein Hochstamm zu pflanzen ist.
Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25a BauGB)
- Leitungsrechte**
Für den Verlauf der nachrichtlich übernommenen unterirdischen Haupt-Wasserleitung wird ein Leitungsrecht festgesetzt. Als Nutzungsberechtigte für das Leitungsrecht wird der OÖWV festgesetzt. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die BauNutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

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

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

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Ver- und Versorgungsanlagen, insbesondere zu der nachrichtlich übernommenen Hauptwasserleitung, einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Ver- und Versorgungsanlagen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

Das Plangebiet ist durch die vom Verkehrsaufkommen auf der L 871 ausgehenden Schallemissionen belastet. Aus dem Plangebiet bestehen keine Ansprüche aufgrund der von der Landesstraße ausgehenden Emissionen.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerks Sandgrub. Die entsprechenden Schutzbestimmungen für das Wasserschutzgebiet sind zu beachten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 56, 97 und 98 NBauO)

§ 1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude als Sattel-, Walmdach oder Krüppelwalmdach und mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad zu errichten.
Dies gilt nicht für begrünte Dachflächen sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwälm, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 10 m² haben.

§ 2 Dachmaterial

Als Material für die Dacheindeckung der Haupt- und Nebengebäude wie auch der Garagen sind nur Tondachpfannen oder Betondachsteine in Naturrot bis Braun bzw. Anthrazit oder Reet zulässig. Glasierete und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig.
Die Anbringung von Verglasungen und Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung (Solarthermie) sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.
Photovoltaikanlagen sind auf geeigneten Dachflächen nicht zulässig.

§ 3 Fassadengestaltung

Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind als Verblendmauerwerk in naturroten bis rotbraunen Farben oder in traditioneller Fachwerkbauweise auszuführen.
Ausnahmsweise dürfen bis zu einem Drittel der Wandflächen als Putzfassade mit einem hellen Farbstrich oder als Holzfassaden ausgeführt werden.

§ 4 Werbeanlagen

Entlang der Huntloser Straße und des Wöschensweges sind in den Seitenräumen in einer Tiefe von 30 m, gemessen von der nächstgelegenen Fahrbahnkante, Hinweis- und Werbeanlagen für Gewerbebetriebe oder Berufe nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Hinweis- und Werbeanlagen sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung, Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbebetriebe oder Beruf und Veranstaltungen dienen.
Hinweis- und Werbeanlagen, die nicht an einem Gebäude befestigt sind, dürfen nicht angebracht werden an Einfriedigungen, Bäumen, Böschungen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Leitungsmasten und Laternen sowie Brücken und Brückengeländer.
Je nach Standort eines Gewerbebetriebes oder der Ausübung sind höchstens 3 Hinweis- und Werbeanlagen zulässig, die nicht an einem Gebäude befestigt sind. Die Anlagen dürfen jeweils eine Größe von höchstens 4 m² aufweisen.
Ausnahmen können zugelassen werden. Über Ausnahmen entscheidet die Bürgermeisterin auf Antrag.
Darüber hinaus sind dauerhafte gemeinsame Hinweis- und Werbeanlagen auf Betriebe aus dem Ortsteil Sandhatten zulässig. Jede Gemeinschaftsanlage darf eine Größe von höchstens 4 m² aufweisen.
Weiterhin ist das Anbringen von Hinweisen und Werbung an den von der Gemeinde Hatten bereitgestellten Hinweisanlagen für örtliche und regionale Veranstaltungen zulässig. Je Veranstaltung ist dort das Anbringen einer Werbung mit einer Größe bis zu DIN A3 zulässig.
Diese Örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für Hinweise auf kirchliche und politische Veranstaltungen.

Gemeinde Hatten

Bebauungsplan Nr. 58 "Ortskern Sandhatten"

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99