

### 1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und der BauNVO 2017)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

#### 1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

#### 1.2 Zahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus höchstens 2 Wohnungen zulässig und je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

#### 1.3 Mindestgrundstücksgröße

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke für ein Einzelhaus 600 m² und für ein Doppelhaus für beide Grundstücke zusammen 750 m².

In Ausnahmefällen darf die Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke für Einzelhäuser um bis zu 10 % unterschritten werden.

#### 1.4 Maximale Firsthöhe (FH) und Sockelhöhe (SH)

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe von 9,0 m ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf max. 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

#### 1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sowie am nördlichen Rand des WA-Gebietes zwischen der Baugrenze und dem am Waldrand festgesetzten Pflanzstreifen sind Garagen und offene Garagen (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

#### 1.6 Verkehrslärmschutz

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Hauptstraße L872/Findlingsweg im westlichen Bereich bzw. der Munderloher Straße L871/Am alten Reitplatz im östlichen Bereich belastet.

In den Lärmpegelbereichen (LPB) I bis III sind an Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorzusehen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A))	Raumarten	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und Ähnliches
LPB I (51-55)	30	30
LPB II (56-60)	30	30
LPB III (61-65)	35	30

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Tabelle 8; Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßen der Außenbauteile.

Auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten kann ein um 5 dB(A) vermindertem Außenlärmpegel angenommen werden.

Im dem in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten "Bereich für besondere Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm" sind zusätzlich folgende Vorkehrungen vorzusehen:

- Für die besonders schutzbedürftigen Wohnräume, das sind Schlaf- und Kinderzimmer, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand sichergestellt sein, z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder durch die Anordnung von zu öffnenden Fenstern auf der lärmabgewandten Gebäudeseite. Damit soll erreicht werden, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

- Schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Loggien und Balkone, sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind geeignete Abschirmungsmaßnahmen, z.B. Wand oder Nebengebäude, vorzusehen. Damit soll erreicht werden, dass in diesen Bereichen der Orientierungswert der DIN 18005 für den Tagzeitraum von 55 dB(A) eingehalten wird.

Abweichungen von den oben genannten Regelungen sind zulässig, wenn der ausreichende Lärmschutz, z.B. durch Gebäudeabschirmung, im Einzelfall gem. DIN 4109 nachgewiesen werden kann.

#### 1.7 Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor gewerblichen Immissionen

Im Bereich der Fläche für Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor gewerblichen Immissionen nördlich des Flurstücks Nr. 1/3 sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sowie im Dachgeschoss auch Fenster von sonstigen Aufenthaltsräumen auf der südlichen Gebäudeseite nicht zulässig, derartige Fenster sind auf der nördlichen Gebäudeseite oder auf einer nach Westen oder Osten ausgerichteten Gebäudeseite so anzuordnen, dass sie mit der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1/3 einen Winkel von mindestens 80 Grad bilden.

Im Bereich der Fläche für Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor gewerblichen Immissionen westlich bzw. nordwestlich des Flurstücks Nr. 1/3 sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sowie im Dachgeschoss auch Fenster von sonstigen Aufenthaltsräumen auf der östlichen Gebäudeseite nicht zulässig, derartige Fenster sind auf der westlichen Gebäudeseite oder auf einer nach Süden oder Norden ausgerichteten Gebäudeseite so anzuordnen, dass sie mit der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1/3 (bzw. deren Verlängerung) einen Winkel von mindestens 80 Grad bilden.

#### 1.8 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

##### 1.8.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 % zu verwenden. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Versickern von Regenwasser.

##### 1.8.2 Festgesetzte Einzelbäume

Im Kronentraufbereich des festgesetzten Einzelbaumes ist jede Bodenversiegelung zu vermeiden. Bei sämtlichen Bauarbeiten im Kronentraufbereich sind die RAS-LP 4 sowie die DIN 18920 zu beachten, insbesondere dürfen Aufgrabungen im Wurzelbereich nur in Handarbeit und nicht dichter als 2,5 m vom Stamm ausgeführt werden. Die Wurzeln sind gegen Frost und Austrocknung zu schützen. Das Lagern von Baumaterialien sowie das Abstellen von Fahrzeugen sind verboten. Am Stamm sind ggf. Schutzvorkehrungen (z.B. gepolsterte Bohlenummantelung) anzubringen. Alle Arbeiten am Baum sind fachgerecht durchzuführen, die aktuelle ZTV-Baum-pflege von der FLL ist zu beachten.

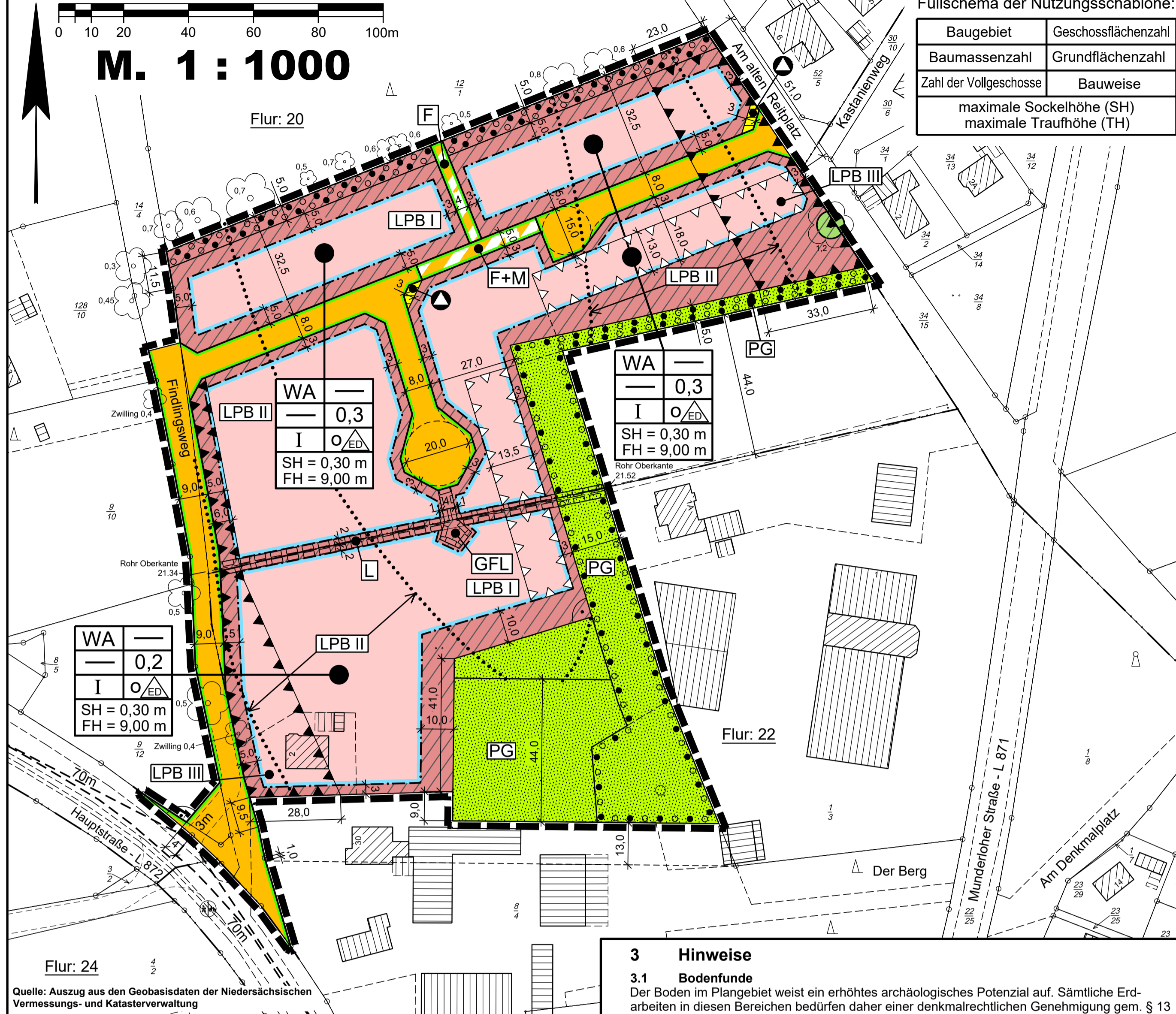
Bei natürlichem Abgang, aufgrund einer Befreiung oder bei widerrechtlicher Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzneupflanzung oder eine entsprechende Pflanzung mit einer hochstämmigen Stieleiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica) oder Winterlinde (Tilia cordata) Stammumfang mindestens 14 / 16 cm vorzunehmen.

##### 1.8.3 Pflanzgebot

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangener 700 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum der Pflanzliste (Qualität: Stammumfang mindestens 10 / 12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Die Erhaltung vorhandener Laubbäume kann bei dem Pflanzgebot angerechnet werden.

M. 1 : 1000



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

Pflanzliste	
Acer campestre (Feldahorn)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Betula pendula (Sandbirke)	Prunus spinosa (Schlehe)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Pyrus (Birne) in Sorten
Cornus sanguinea (Roter Hartiegel)*	Quercus petraea (Traubeneiche)
Corylus avellana (Haselnuss)	Quercus robur (Stieleiche)
Crataegus monogyna (eintr. Weißdorn)*	Rahmus frangula (Faulbaum)
Cytisus scoparius (Ginster)	Rosa canina (Hundsrose)*
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Rosa corymbifera (Heckenrose)*
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)*
Ilex aquifolium (Stechpalme)*	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Taxus baccata (Eibe)
Malus xylosteum (Rote Heckenkirsche)*	Tilia cordata (Winterlinde)
Malus sylvestris (Holzapfel)	Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball)*
Malus (Apfel) in Sorten	

\* besonders für Waldrand geeignete Arten

### 2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

#### 2.1 Dachneigung

Die Dachflächen der Hauptdächer sind als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 60° herzustellen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Wintergärten (mit verglasten Außenwänden), untergeordnete Gebäude- oder Bauteile bis zu 50% der jeweiligen Dachfläche, z.B. Dachauf- oder Anbauten, Vordächer, sowie Garagen und Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von weniger als 60 m².

#### 2.2 Dachmaterial und -farbe

Für die Dacheindeckung der geneigten Hauptdächer sind ausschließlich unglasierte Tonpfannen oder Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun, Braun sowie Anthrazit zu verwenden.

Ausgenommen sind untergeordnete Dachaufbauten bei weniger als 50 % der jeweiligen Dachfläche, Solaranlagen, Wintergärten sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO.

Als Rahmen für die zulässigen Farbtöne gelten folgende Farbwerte nach dem Farbregister RAL 840 HR, Zwischenöne sind zulässig:

- 2001, 3000-3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 2031, 7004, 7010-7012, 7015, 7016, 7021-7024, 7026, 7030, 7036, 7037, 7040, 7042, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9017.

#### 2.3 Einfriedung

Die Baugrundstücke sind zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit geschnittenen Laubgehölzhecken einzufrieden. 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 1,0 m sind ausnahmsweise und nur in Verbindung mit lebenden Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig.

#### 2.4 Oberflächentwasserung

Auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern. Dazu ist in der Regel im Bereich der Versickerungsflächen ein Austausch des Oberbodens bis zu einer Tiefe von ca. 1,00 m durch einen ausreichend versickerungsfähigen Boden erforderlich. Eine Speicherung und Nutzung des anfallenden Regenwassers als Brauchwasser ist zulässig.

### Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Sockelhöhe (SH)	
maximale Traufhöhe (TH)	

### 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. 66 "Kirchhatten / Findlingsweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 20.12.2018 L.S. gez. Dr. Christian Pundt Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 20.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Kirchhatten / Findlingsweg" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 30.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hatten, den 20.12.2018 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 19.12.2018 gez. Gieselmann

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 07.12.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umwelprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.01.2018 bis 01.03.2018 gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hatten, den 20.12.2018 L.S. gez. Dr. Christian Pundt Bürgermeister

### Erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 23.05.2018 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB beschlossen.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.07.2018 bis 16.07.2018 gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hatten, den 20.12.2018 L.S. gez. Dr. Christian Pundt Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 20.12.2018 L.S. gez. Dr. Christian Pundt Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 66 "Kirchhatten / Findlingsweg", ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.12.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 66 ist damit am 21.12.2018 rechtswirksam geworden.

Hatten, den 02.01.2019 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 ..... L.S. gez. Dr. Christian Pundt Bürgermeister

### Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Hatten Flur: 20 und 22  
Gemarkung: Maßstab: 1:1000 Auftrag: L 4 - 200 / 2016

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

© 2016 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 April 2017). 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 20.12.2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) RD Oldenburg-Cloppenburg, -Katasteramt Wildeshausen -

L.S. (Unterschrift)

gez. Müller (Unterschrift)

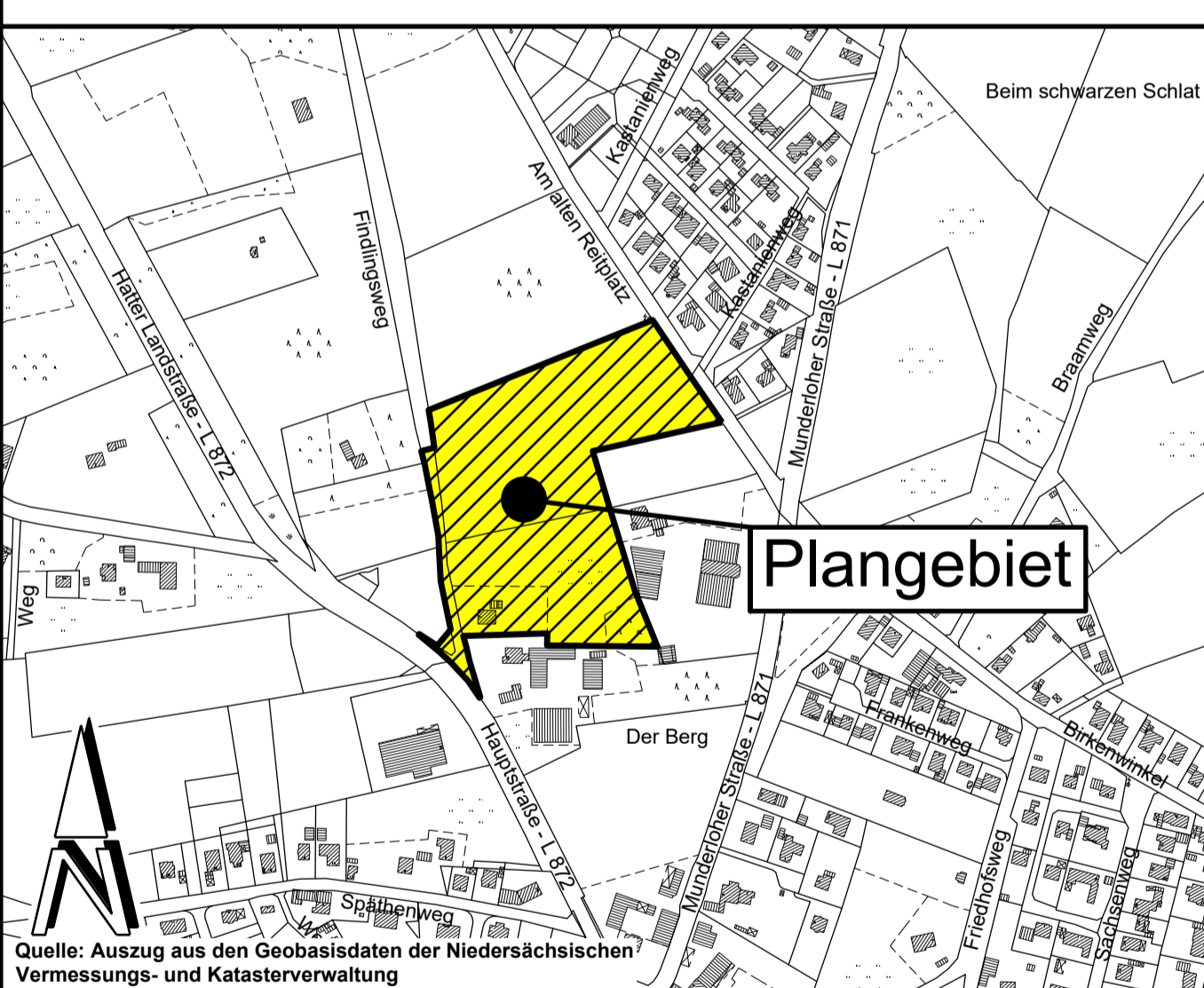
# Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- WA Allgemeines Wohngebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,3 GRZ Grundflächenzahl
- I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- SH = 0,30 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
- FH = 9,00 m FH Firsthöhe als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F = Fuß- und Radweg F+M = Fuß- und Radweg und Durchfahrt für Müllfahrzeuge
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Zweckbestimmung:
- Wertstoff- und Abfallbehältersammelplatz
- Private Grünflächen (PG)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB zu erhaltender, angemessener Einzelbaum
- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belastende Flächen
- L Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für besondere Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm
- Umgrenzung der Flächen für Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor gewerblichen Immissionen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche I bis III (LPB I, LPB II, LPB III)

## ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Hatten  
Landkreis Oldenburg  
Hauptstraße 21, 26209 Hatten

# Bebauungsplan Nr. 66

## " Kirchhatten / Findlingsweg "

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