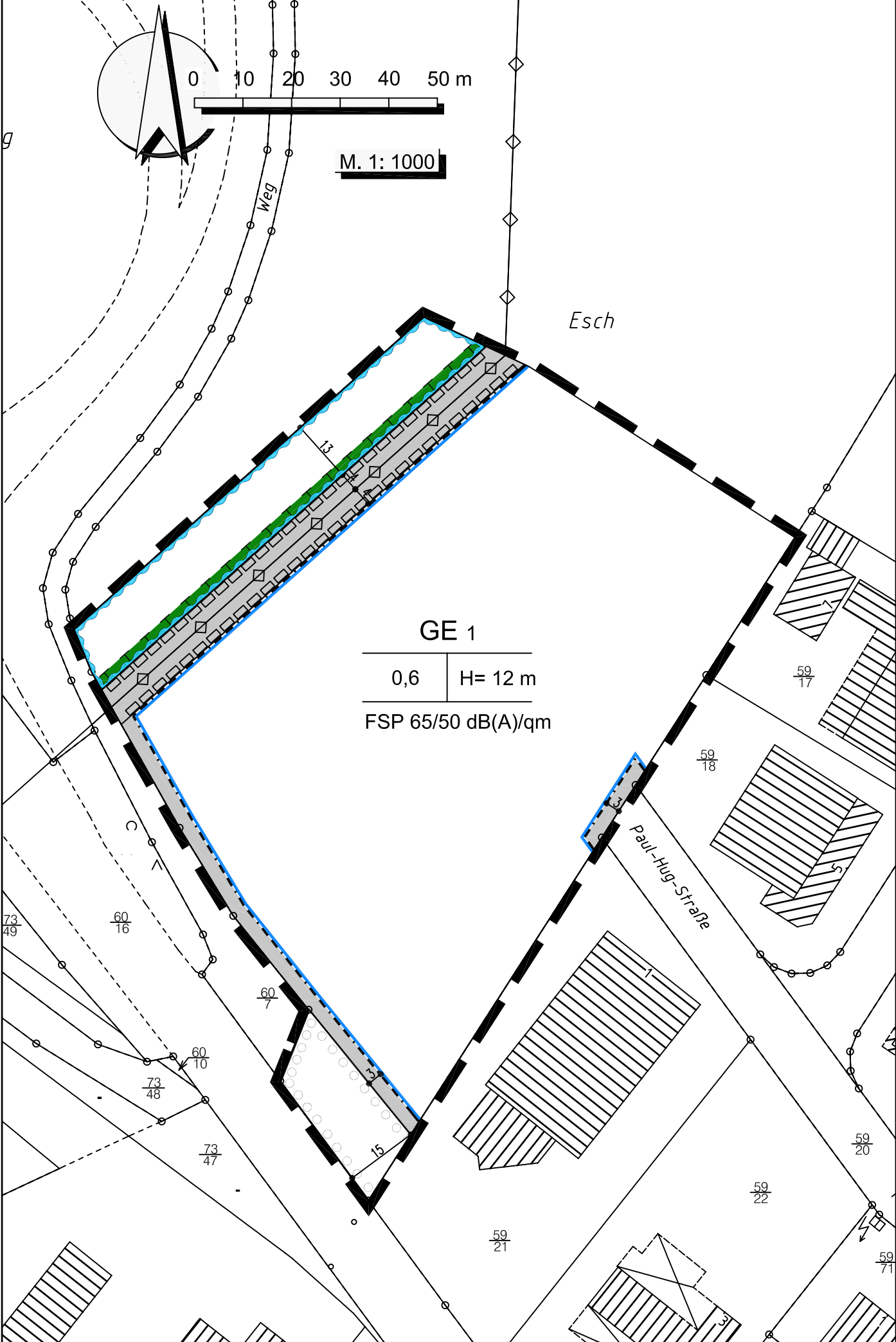


PRÄAMBEL	
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Hatten diesen Bebauungsplan Nr. 38, 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.	
Hatten, den 17.06.2009	gez. Szepanski (Bürgermeisterin)
VERFAHRENSVERMERKE	
Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 25.02.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38, 4. Änderung nach dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Hatten, den 17.06.2009	gez. Szepanski (Bürgermeisterin)
Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 25.02.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und hat die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht.	
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 09.03.2009 bis 10.04.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	
Hatten, den 17.06.2009	gez. Szepanski (Bürgermeisterin)
Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan Nr. 38, 4. Änderung nach Prüfung der Anregungen und Hinweise gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.06.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) nebst Begründung beschlossen.	
Hatten, den 17.06.2009	gez. Szepanski (Bürgermeisterin)
Bekanntmachung Der Bebauungsplan Nr. 38, 4. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.06.2009 Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden.	
Der Bebauungsplan ist damit am 26.06.2009 rechtsverbindlich geworden.	
Hatten, den 26.06.2009	gez. Szepanski (Bürgermeisterin)
Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.	
Hatten, den (Bürgermeisterin)
Planunterlage und Planverfasser	
Planunterlage Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab 1: 1000 Gemeinde Hatten	
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5 –VORIS 21160 01-).	
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom).	
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	
Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:	
pk plankontor städtebau gmbh Ehnenstraße 126 Lindentalsee 23 26121 Oldenburg Tel.: 0441/97201-0 Fax: 0441/97201-99	Oldenburg, den 17.06.2009 gez. H. Meyer (Dipl.-Ing. H. Meyer)
Hiemit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Wirtschaftspark Sandkrug /Paul-Hug-Straße“ übereinstimmt.	
Hatten, den	Im Auftrag:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiete
----	----------------

Maß der baulichen Nutzung

0,6	Grundflächenzahl
H= 12 m	Höhe baulicher Anlagen als als Höchstmaß in m, Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze
--	-----------

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

	unterirdisch
--	--------------

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
--	--

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
FSP 65/50 dB(A)/qm	Flächenbezogener Schalleistungspegel: zulässiger dB(A) - Wert je qm Grundstücksfläche, Tag-/Nachtwert

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 sind gem. § 1 (6) BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter wie auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 sind gem. § 1 (5) BauNVO selbständige Lagerplätze sowie auch unselbständige Lagerplätze, die in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb oder einem sonstigen Betrieb stehen, nicht zulässig.

Das gesamte Gewerbegebiet Sandkrug wird gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert, betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gemäß § 1 (15) BauNVO wie folgt eingeschränkt: Durch Betriebe und Anlagen in dem Gebiet GE 1 dürfen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden:

65 dB(A)/qm tags / 50 dB(A)/qm nachts

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes (berechnet z.B. gemäß VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Zulässige Grundfläche

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden. Darüber hinausgehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind möglich, soweit gleich große Dachflächen von Gebäuden auf dem Baugrundstück begründ werden.

4. Versickerung von Oberflächenwasser

Das anfallende Regenwasser von den Dachflächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen bzw. den Versickerungsmulden westlich des Geltungsbereichs (bzw. der Fernleitung) zuzuführen. Eine mögliche Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers steht dem nicht entgegen.

Die notwendigen Anlagen zur Versickerung des Regenwassers sind naturnah zu gestalten.

5. Leitungsrechte

Entlang der Trasse der dargestellten Fernleitung wird ein Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers der Fernleitung festgesetzt. Bei der Bepflanzung des Schutzstreifens(2 x 4 m) ist auf Bäume zu verzichten.

6. Begrünung von Stellplätzen

Die Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit standortheimischen Laubbäumen (vgl. Pflanzenliste, 3x verpflanzt, mit Ballen und 12 - 14 cm Stammumfang) zu bepflanzen, wobei als Richtwert ein Baum pro drei Stellplätze anzunehmen ist. Darüber hinaus sind die Flächen mit standortheimischen Laubsträuchern (vgl. Pflanzenliste) einzuzünnen.

Außerdem sind die Stellplätze für PKW in dem Gewerbegebiet GE 1 so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens unter Verwendung von z.B. Rasengittersteinen, Feldsteinen, Schotterrasen, o.ä. gewährleistet ist.

7. Begrünung von Fassaden

Bei Neubauten, Anbauten und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind fensterlose Fassaden mit einer lichten Höhe von über 5,00 m zu 50 % mit standortheimischen Kletterpflanzen (vgl. Pflanzenliste) zu begrünen. Je 2 m Fassadenlänge ist eine Kletterpflanze zu setzen. Die Bepflanzungen und die nach Bedarf notwendigen Kletterhilfen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen und Beeinträchtigungen durch die Nutzungen der angrenzenden Flächen sind auszuschießen. Ausgenommen von der Festsetzung sind transparente Fassaden.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind jeweils standortheimische Laubbäume und Laubsträucher (vgl. Pflanzenliste) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Bei den zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern muß es sich um zweimal verpflanzte, 100 cm - 150 cm hohe Ware handeln.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen, wobei auf je 100 m² ein hochstämmiger Laubb Baum mit mindestens 15 cm Stammumfang und auf mindestens 50 % der sonstigen Freifläche Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind (vgl. Pflanzenliste).

2. Begrünung der Grundstücksgrenzen

Die Einfriedung eines Grundstücks darf nur in Form von Heckenpflanzungen, bei Bedarf in Verbindung mit Metalldrahtzäunen oder Holzzäunen, erfolgen. Es sind nur standortheimische Pflanzen zu verwenden, wobei eine Abstimmung mit benachbarten Bepflanzungen erfolgen soll. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen und Beeinträchtigungen durch die Nutzungen der angrenzenden Flächen auszuschießen. Alternativ zu den Heckenpflanzungen ist die Anlage von Baumreihen zulässig.

3. Farbgebung der Gebäude

Die Außenwände der Gebäude sind in den Farbtönen Altweiß bis Grau bzw. Blaugrau (RAL-Farbtöne 5014, 5023, 5024, 7032, 7035, 7038, 9002, 9010, 9018) und Rot bis Rotbraun (RAL-Farbtöne 3002 - 3005, 3009, 3011, 3013) herzustellen.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Dieser Änderung des Bebauungsplans liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

2. Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38

Diese 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 hebt die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans auf, soweit sich die Geltungsbereiche überlagern. Für die angrenzenden Flächen gelten weiterhin die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38.

3. Bodenfunde

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. Altablagerung

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Oldenburg zu benachrichtigen.

5. Maßnahmen zum Schutz der Erdgas-Hochdruckleitung

Folgende Hinweise beziehen sich auf die Erdgas-Hochdruckleitung "Littel - Huntorf" DN 200 PN 84.

- Diese Erdgas-Hochdruckleitung mit parallel verlegtem Fernmeldekabel ist zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung in einem grundbuchlich gesicherten Schutzstreifen verlegt. In diesem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m rechts und 4 m links der Leitung, gemessen an der Rohrachse) dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine Bäume angepflanzt werden. Auch das Lagern von Materialien und das Befahren mit schweren Arbeitsgeräten ist unzulässig.
- Sollte ein Überqueren der Leitung mit schweren Geräten unabwendbar sein, ist durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Beeinträchtigung der Leitung zu verhindern.
- Da die Leitung in regelmäßigen Abständen abgelaufen werden muss, ist der freie Zugang jederzeit zu gewährleisten. Arbeiten im Bereich des o. g. Schutzstreifens dürfen nur nach vorheriger Einweisung und unter Aufsicht der EWE NETZ GmbH durchgeführt werden. Dieses ist mindestens 3 Tage vor Arbeitsbeginn unserer Bezirksmeisterei Hude, Tel. 04408 9819-420, mitzuteilen.
- Sollte im Zuge der Baumaßnahme die Kreuzung unserer Erdgas-Hochdruckleitung mit Leitungen notwendig sein, so ist vorher ein Interessenabgrenzungsvertrag zwischen EWE NETZ GmbH und dem Leitungsbetreiber abzuschließen."

6. Bauverbotszone und Baubeschränkungszone entlang der A 29 und der K 346

Entlang der BAB A 29 dürfen gemäß § 9 (1) FStrG in einer Entfernung von 40 m und entlang der K 346 gemäß § 24 (1) NStrG in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen nicht errichtet werden.

In der Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) FStrG und § 24 (2) NStrG (bis 100 m, bzw. bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers. Grundsätzlich sind nur blendfreie, sich nicht bewegende Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Gemeinde Hatten

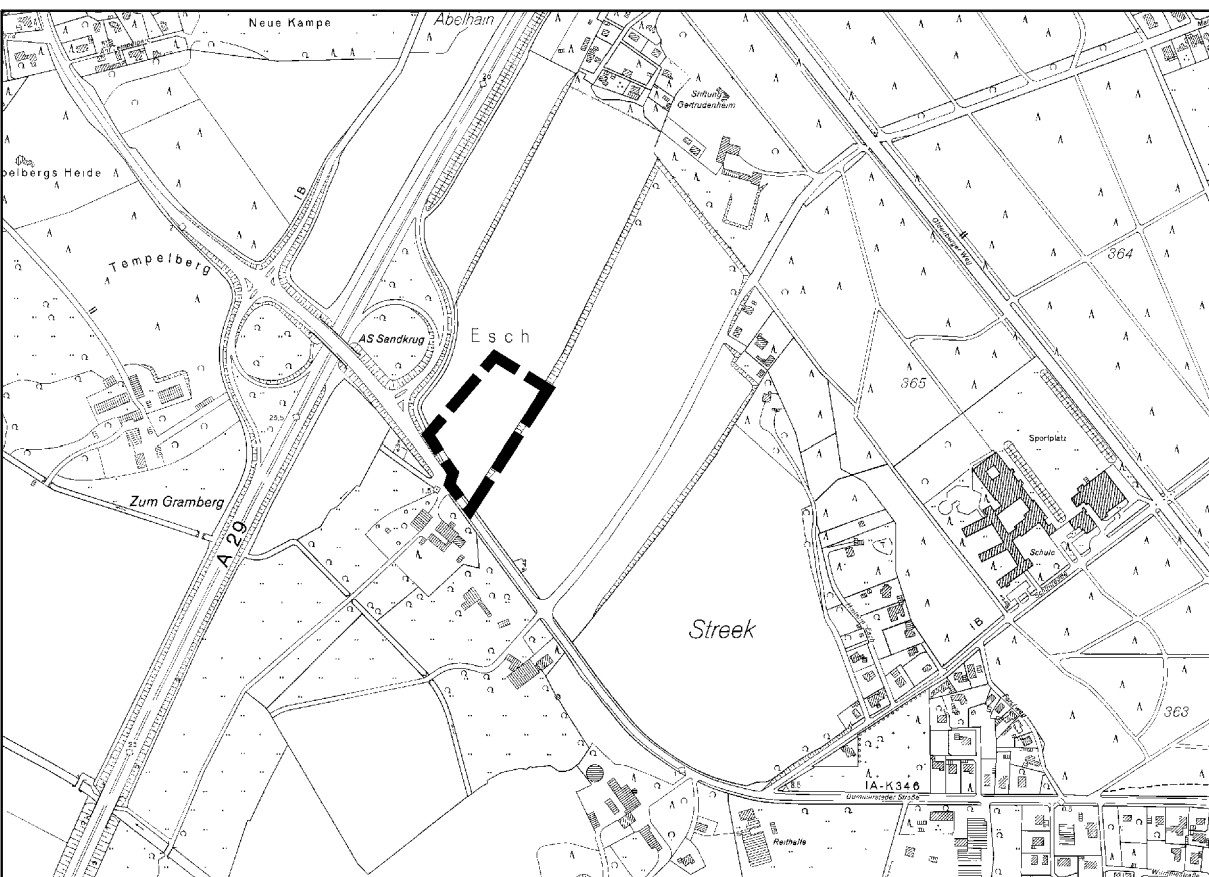
Bebauungsplan Nr. 38

"Wirtschaftspark Sandkrug /

Paul-Hug-Straße"

4. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99