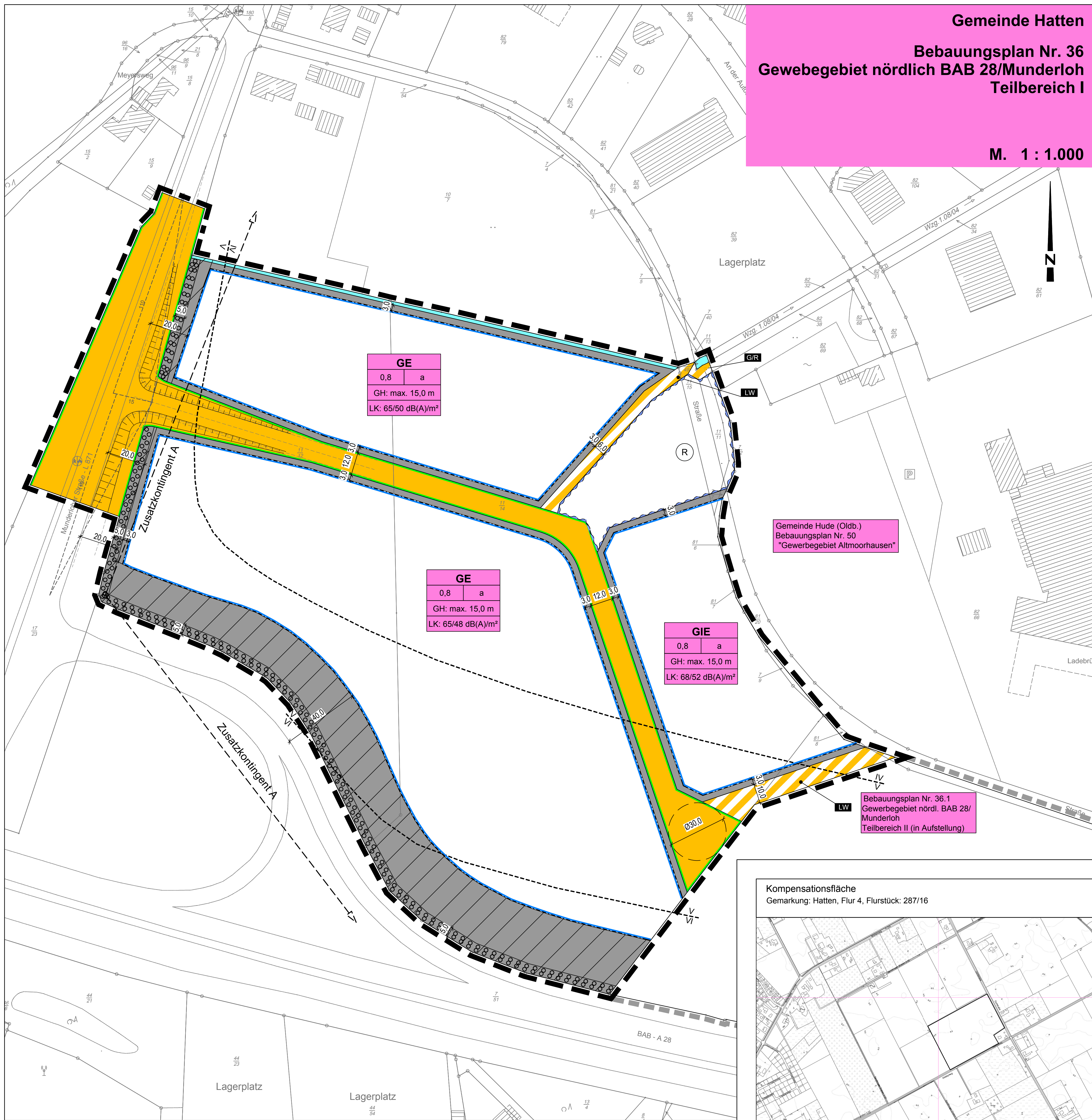




Textliche Festsetzungen

- Gewerbegebiete GE gemäß § 8 BauNVO**
 - In den Gewerbegebieten GE sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und Verkaufswagen nicht zulässig. Ein Verkauf an den Endverbraucher ist nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO). Des Weiteren sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Bordellbetriebe ebenfalls nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).
 - In den Gewerbegebieten GE sind die unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Auflicht- und Gewerbetreibende, sowie für Betriebsinhaber und -leiter wie auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke auch ausnahmsweise nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).
 - Innerhalb der Gewerbegebiete GE gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
 - Selbständige Lagerplätze sowie auch unselbständige Lagerplätze, die in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb oder einem sonstigen Betrieb stehen, für die Lagerung und die Verwertung von Fahrzeugen, Altteilen und Altfahrzeugen.
 - Anlagen zur Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen im Sinne der Ziffer 8, des Anhangs zur 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen). Dies gilt auch für Anlagen, die in der Verordnung genannten Schwellenwerte nicht überschreiten.
 - Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, durch Köpfe von Wagen oder Behältern oder unter Verwendung von Baggern, Schaufelkräner, Greifern, Saugkräner oder ähnlichen Einrichtungen im Sinne der Ziffer 9.11 des Anhangs zur 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen). Dies gilt auch für Anlagen, die in der Verordnung genannten Schwellenwerte nicht überschreiten.
 - Anlagen zum Be- oder Entladen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt sowie Anlagen zur Erfassung von Getreide, Ölsaaten oder Hülsenfrüchten.
- Industriegebiet GIE gemäß § 9 BauNVO**
 - In dem Industriegebiet GIE sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Auflicht- und Betriebsinhaberinnen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - In dem Industriegebiet GIE sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - In dem Industriegebiet GIE sind die nach § 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Industriegebiet GIE - Begrenzende Bestimmungen für Störfallbetriebe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 3 Abs. 5a BImSchG**
 - In dem Industriegebiet GIE sind nur Betriebsbereiche der Altstandklasse I aus dem Anhang 1 des KAS 18 (< Entfernung zu vorhandenen weiteren Schutzobjekten im Umfeld des Plangebietes) zulässig.
 - Ausnahmsweise können die ausgeschlossenen Anlagen zugelassen werden, wenn glaubhaft nachgewiesen wird, dass aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen der angemessene Sicherheitsabstand nach § 3 Abs. 5a BImSchG im Sinne des KAS 2 Absatz 3 der Anlage 1 des BImSchG eingehalten wird. Die Anlagen müssen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010, inkl. 2. Korrektur) geringer ist als der Abstand des Betriebsbereichs zu schutzbedürftigen Nutzungen bzw. benachbarter Schutzobjekte nach § 3 Abs. 5a BImSchG.
- Ausschluss von Schutzobjekten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 3 Abs. 5a BImSchG**

Innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete sind keine benachbarten Schutzobjekte im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG (hier insbesondere öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete) zulässig.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**

Oberer Bezugspunkt ist die oberste Kante des Gebäudes, der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße.

Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.
- Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 2 und 19 Abs. 4 BauNVO**

In dem Sondergebiet und den Gewerbegebieten ist für die Errichtung von Lagerflächen, Fahrgassen, Stellplätzen und Zufahrten eine Grundflächenzahl bis 0,9 zulässig, wenn die PKW-Stellplätze und Lagerflächen, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,9 führen, in wasserundurchlässigen Materialien ausgeführt werden.
- Grünfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
 - Von den Grundstücken sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche als Grünanlage herzurichten und zu bepflanzen. Die privaten Pflanzflächen können jeweils mit angerechnet werden.
 - Innerhalb der gekennzeichneten Pflanzflächen sind vollständige Pflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung werden standortgerechte Bäume (Stieleiche, Hängeahorn, Rotbuche / Hochstamm mit Ballen, Zk verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm) und Sträucher (Schwarzer Holunder, Hasel, Eingriffeliger Weiden, Eberesche, Schlehe, Hundrose und Salweide / leichte Sträucher, z.B. Tanne, 70-80 cm, ohne Ballen) verwendet.
 - Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbe- und Industriegebiete sind Pflanzsteile bzw. begrünte Flächen anzulegen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB. Je Gewerbegrundstück sind Zufahrten mit einer Breite von insgesamt höchstens 15 m zulässig.
 - Bei sämtlichen unvermeidbaren Bauarbeiten im Kronenraumbereich von zu erhaltenden Gehölzen sind die RAS-IP-4 sowie die DIN 19202 zu beachten.
- Schallemissionen: Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO**
 - Im Plangebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Schallemissionen je m² überbaubarer und nichtüberbaubarer Grundstücksfläche des jeweiligen Baugebietes die festgesetzten Lärmkontingente (LK) nach DIN 45691 tags (16.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bzw. nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten. Die Berechnung der angegebenen Flächenbezogenen Lärmkontingente wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (Quellhöhe 5 m über Grund) vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallschirmes mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen Schallleistungspegel für den Bereich der Wirkensart des Schallschirmes addiert werden.
 - Innerhalb des festgesetzten Richtungssektors A nach DIN 45691 lassen sich die festgesetzten Emissionskontingente (LEK) bestmöglich um das in der Tabelle angegebene Zusatzkontingent (LEK, zu k) erhöhen:

11. Landwirtschaftlicher Verkehr gemäß § 9 Abs. 11 BauGB

Der landwirtschaftliche Verkehr hat wie bisher den landwirtschaftlichen Grenzweg zwischen den Gemeinden Hatten und Hude zu nutzen. Zu diesem Zwecke darf nur der verbindende Abschnitt der Gewerbestraße genutzt werden.

12. Kompensationsfläche gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 36 Gewerbegebiet nördlich der BAB 28/Munderloh – Teilbereich I verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft. Es besteht ein Kompensationsbedarf, das auf einem Teil des Flurstücks 287/16, Flur 4, Gemarkung Hatten in Hattenwerding ausgeglichen wird.

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel LA, dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80

11. Landwirtschaftlicher Verkehr gemäß § 9 Abs. 11 BauGB

Der landwirtschaftliche Verkehr hat wie bisher den landwirtschaftlichen Grenzweg zwischen den Gemeinden Hatten und Hude zu nutzen. Zu diesem Zwecke darf nur der verbindende Abschnitt der Gewerbestraße genutzt werden.

12. Kompensationsfläche gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 36 Gewerbegebiet nördlich der BAB 28/Munderloh - Teilbereich I verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft. Es besteht ein Kompensationsdefizit, das auf einem Teil des Flurstücks 287/16, Flur 4, Gemarkung Hatten in Hattenwaldung ausgeglichen wird.

Nachrichtliche Übernahmen

- Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG**

Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden

 - Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortschaftsfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.
 - bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortschaftsfahrten stehen außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortschaftsfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortschaftsfahrten den Hochbauten des Absatzes 1 und den baulichen Anlagen des Absatzes 2 gleich. An Brücken über Bundesfernstraßen außerhalb dieser Teile der Ortschaftsfahrten dürfen Anlagen der Außenwerbung nicht angebracht werden. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
- Bauverbotszone an der L 871 gemäß § 24 Abs. 1 NStrG**

Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortschaftsfahrten längs der Landesstraßen

 - Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
 - bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen

nicht errichtet werden.

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3776).
- Bodenkunde**

Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzgerätschaften, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen) gefunden werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldungspflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Olener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden.

Meldungspflicht ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Abzug von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altablagierungen**

Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagierungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Altfallbehörde zu benachrichtigen.
- Kampfmittel**

Sollen bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, des Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
- DIN-Vorschriften**

Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10 aufgeführten DIN-Normen sind bei der Gemeinde Hatten einsehbar.
- Erschließung Flurstück 10/7**

Das nördlich angrenzende Flurstück 10/7 wird, wenn es einer baulichen Nutzung zugänglich ist, über das Plangebiet Nr. 36 Teilbereich I erschlossen. Gfs. wird dies über eine private Gewerbestraße erfolgen.
- Sichtfelder**

Die von den Schildelement überdeckten Flächen sind von Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Fahrbahnkante, freizuhalten.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hatten den Bebauungsplan Nr. 36 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh - Teilbereich I, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 30. April 2020

gez. Dr. Christian Pundt
Der Bürgermeister

L.S.
(Siegel)

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 15.12.1993/20.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh - Teilbereich I beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.04.2019, ortsüblich bekanntgemacht.

Hatten, den 30. April 2020

L.S.
(Siegel)

gez. Dr. Christian Pundt
Der Bürgermeister

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

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

© 2019 LGLN
Landesvermessungsamt Niedersachsen
Geobasisdaten der Bundesrepublik Deutschland

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30. April 2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.

Wildeshausen, den 11.08.2020

Katasteramt Wildeshausen

gez. Müller
(Unterschrift)

L.S.
(Siegel)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektleitung: Dipl.-Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhoff

Oldenburg, den 02.07.2020, gez. M. Lux

Im Technologiepark Nr. 4
26123 Oldenburg
7. Juni 2020, 10:15 Uhr
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de

lux
planung

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 30.10.2019, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh - Teilbereich I und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.11.2019, ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 18.11.2019, bis einschließlich 18.12.2019, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hatten, den 30. April 2020

L.S.
(Siegel)

gez. Dr. Christian Pundt
Der Bürgermeister

5. Eingeschränkte Beteiligung

Nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurde im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB den Beteiligten mit dem Schreiben vom 12.08.2020, das Gegenüber der Stellungnahme bis zum 12.08.2020 gegeben.

Hatten, den

Der Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan Nr. 36 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh - Teilbereich I nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.04.2020, als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 30. April 2020

L.S.
(Siegel)

gez. Dr. Christian Pundt
Der Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 36 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh - Teilbereich I ist gemäß § 10 BauGB am 22.08.2020, im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. 4520, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hatten, den 21. Aug. 2020

L.S.
(Siegel)

gez. Dr. Christian Pundt
Der Bürgermeister

8. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 36 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh - Teilbereich I nicht geltend gemacht worden.

Hatten, den

Der Bürgermeister

9. Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

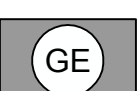
Hatten, den

Gemeinde Hatten
Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet

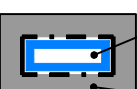


eingeschränktes Industriegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß

GH: max. 15,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß



überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



abweichende Bauweise



Baugrenze

4. Verkehrsfläche

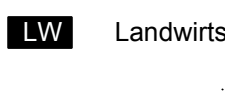


Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

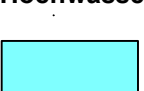


Landwirtschaftliche Verkehrsfläche



Geh- und Radwege

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

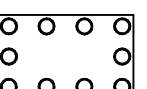


Wasserflächen



Regenrückhaltebecken

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bildungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 36



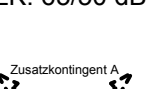
Grenze umliegender Bebauungspläne



Lärmpegelbereiche (vgl. textliche Festsetzung Nr. 11)

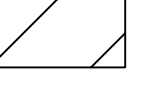


Lärmkontingent in dB(A)/m² tag/nacht (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10)



Richtungssektoren für Zusatzkontingente nach DIN 45691 (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10)

II. Nachrichtliche Übernahme



Bauverbotszone



Sichtdreieck



Sichtdreieck