

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hatten die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Strootweg / Heidhuser Weg“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satz-zung beschlossen.

Hatten, den 18.12.2013
gez. Szepanski
Siegel
(Bürgermeisterin)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 04.07.2012 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstel-lungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 18.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hatten, den 18.12.2013
gez. Szepanski
(Bürgermeisterin)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 02.05.2013 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 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 25.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 und die Begründung haben vom 04.06.2013 bis 05.07.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hatten, den 18.12.2013
gez. Szepanski
(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hatten hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 nach Prüfung der Anregungen und Hinweise gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) nebst Begründung beschlossen.

Hatten, den 18.12.2013
gez. Szepanski
(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan Nr. 28, 3. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.01.2014 Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 ist damit am 17.01.2014 rechtsverbindlich geworden.

Hatten, den 17.01.2014
gezt. Szepanski
(Bürgermeisterin)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 ist die Verletzung von Verfah-rens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans oder Mängel der Abwägung 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 © 2012
LGLN Landesamt für Geoinformation und Raumordnung Regionaldirektion Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom September 2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.¹⁾ Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.²⁾

....., den
Amtliche Vermessungsstelle
Siegel
Unterschrift

1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 18.12.2013
Ehnenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
gezt. H. Meyer
(Dipl.-Ing. Hans Meyer)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Strootweg / Heidhuser Weg“ übereinstimmt.

Hatten, den
Im Auftrag:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
GE Gewerbegebiete
GEE Gewerbegebiete mit Einschränkungen

Maß der baulichen Nutzung
0,8 Geschößflächenzahl
0,5 Grundflächenzahl
H 12,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegen-über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

privat private Grünflächen

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Sichtdreieck

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen

(1) Innerhalb der Gewerbegebiete GE sind gem. § 1 (6) BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Be-rschäftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter wie auch Anlagen für kirchliche, kulturel-le, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zuläs-sig.

(2) Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebietes GEE sind gem. § 1 (4) BauNVO nur Betriebe bzw. Betriebsteile zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind gem. § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(3) Innerhalb der Gewerbegebiete GE und der eingeschränkten Gewerbegebiete GEE sind gemäß § 1 Abs. 4 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 Altfahrzeugen, Altfreifen und Altmotoren.
- 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 die in der Ver-ordnung genannten Schwellenwerte nicht überschreiten.
- Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, durch Kippen von Wagen oder Behältern oder unter Verwen-dung von Baggern, Schaufeladegeäten, Greifern, Saughebern 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 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 anfallt sowie Anlagen zur Erfassung von Getreide, Ölsaaten oder Hülsenfrüchten.

2 Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentli-chen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt; der obere Bezugspunkt ist die Oberkante oder der First des Gebäudes. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile in Sinne der Bauordnung wie z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervor-tretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeeile wie Stütz- und Trägersysteme, Seile, u.ä. zulässig. (gem. § 18 BauNVO)

3 Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

4 Zu- und Ausfahrtsverbot

In dem festgesetzten Bereich mit einem Zu- und Ausfahrtsverbot ist die Anlage von Zu- und Ausfahr-ten zu den Grundstücken nicht zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5 Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen

Das in dem Gewerbegebiet GE gelegenen Flurstück 44/47 ist ausschließlich in Verbindung mit dem Flurstück 44/22 von der Straße "Gewerdepark" zu erschließen.
Der am Heidhuser Weg festgesetzte Einfahrtbereich dient ausschließlich der Erschließung des Flur-stücks 44/48 und darf auch ausnahmsweise nicht zur Erschließung der Flächen im Gewerbegebiet GE (Flurstücke 44/22 und 44/47) und der Flächen im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE (Flurstücke 44/7, 44/8, 44/43 und 44/44) genutzt werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6 Vorkerhungen zum Lärmschutz an Gebäuden - Passiver Lärmschutz

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE sind entlang der Munderloher Straße bis zu einem Abstand von 11 m von der Straßenachse bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Um-bauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkerhungen 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 Auf-enthaltsräumen (nicht Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich IV mit den jeweiligen resultierenden Schall-dämm-Maß von 40 dB(A)/35 dB(A) entsprechen.

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)

7 Zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume wie auch der Gehölzbestand innerhalb der fest-gesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist an derselben Stelle eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

8 Anpflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Eiche, Birke, Erle, Vogelbeere, Schneeball, Holunder, Liguster, Wildrose, Feldahorn. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe. Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 NBAUO 2012)

Hinweis- und Werbeanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Hinweis- und Werbeanlagen für Gewerbebetriebe oder Berufe nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Hinweis- und Werbeanlagen, die nicht an einem Gebäude befestigt sind, dürfen nicht angebracht wer-den an Einfriedungen, Bäumen, Böschungen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Leitungsmasten und Laternen.

Je Standort eines Gewerbebetriebes oder der Ausübung eines Berufes sind höchstens 2 Hinweis- und Werbeanlagen zulässig. Jede Gemeinschaftsanlage darf eine Größe von höchstens 4 m² aufweisen.

Darüber hinaus sind dauerhafte gemeinsame Hinweis- und Werbeanlagen auf Betriebe aus dem Ortsteil Munderloh zulässig. Jede Gemeinschaftsanlage darf eine Größe von höchstens 4 m² aufweisen.

Diese Örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für Hinweise auf kirchliche und politische Veranstaltun-gen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

(1) Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrun-de.

(2) Diese 3. Änderung des Bebauungsplans hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 auf, soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.

(3) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das kö-nen u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfä-rungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der un-teren 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) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

(5) Entlang der Munderloher Straße (L 871) dürfen gem. § 24 (1) NStrG in einem Abstand von 20 m zur nächstgelegenen Fahrtrahnkarte der L 871 Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen im Sin-ne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

(6) Zufahrten und Zugänge sowie die Veränderung bestehender Zufahrten und Zugänge zur Munder-loher Straße (L 871) bedürfen gem. Niedersächsischen Straßengesetz einer Erlaubnis bzw. Zustim-mung der Straßenbaubehörde.

(7) Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnatur-schutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die Entfernung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind zum Schutz der Avifauna nur au-ßerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit zwischen 1. April bis zum 15. Juli vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fallende Altbäume vorher gutachterlich untersucht werden. Zum Schutz potentiell vorhandener Fledermausquartiere ist grundsätzlich ganzjährig bei zu fallenden Altbäumen und dem Abbruch von Gebäuden vorher eine gutachterliche Beurteilung erforderlich.

(8) Das Plangebiet ist durch die vom Verkehrsaufkommen auf der L 871 ausgehenden Schallemissio-nen belastet. Aus dem Plangebiet bestehen keine Ansprüche aufgrund der von der Landesstraße ausgehenden Emissionen.

(9) Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle.

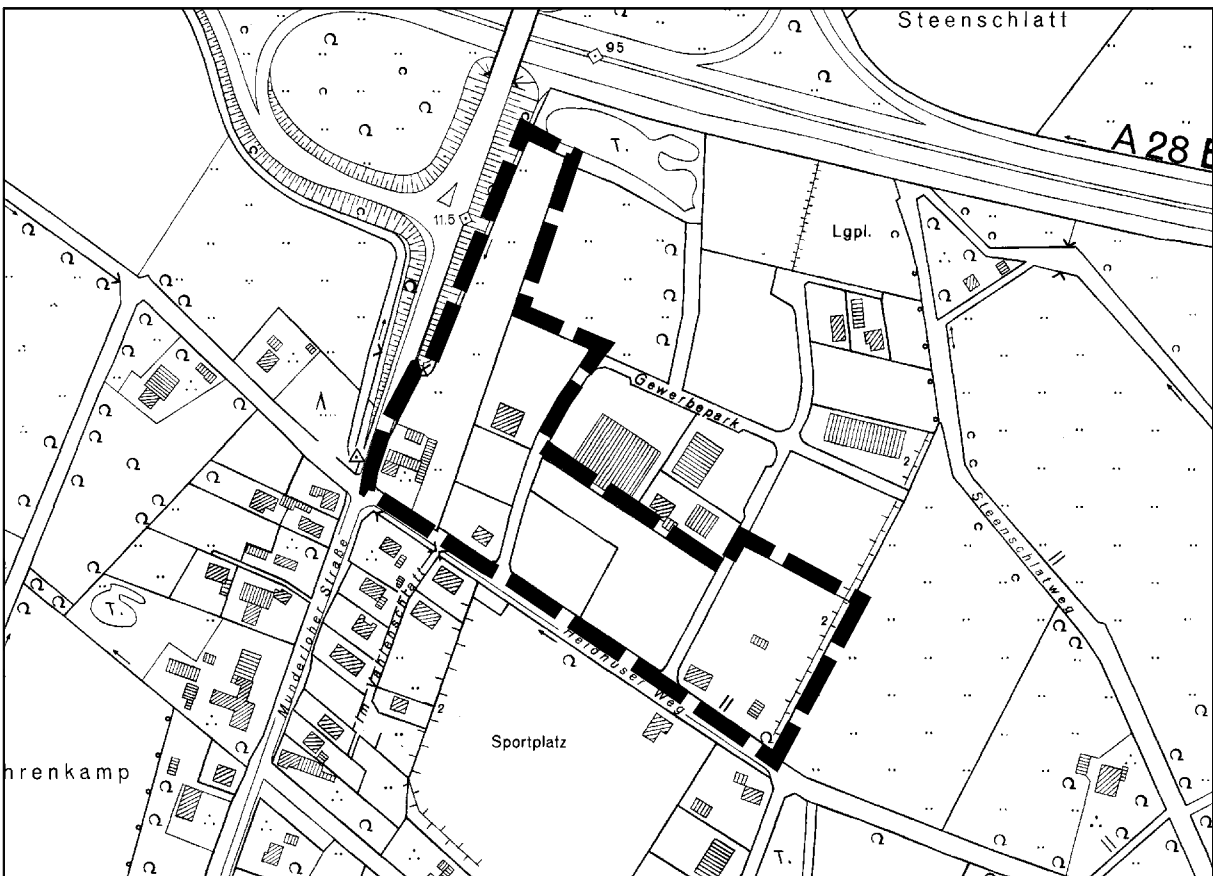
Gemeinde Hatten

Bebauungsplan Nr. 28

"Strootweg/ Heidhuser Weg"

3. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

Bearbeitungsstand: ABSCHRIFT