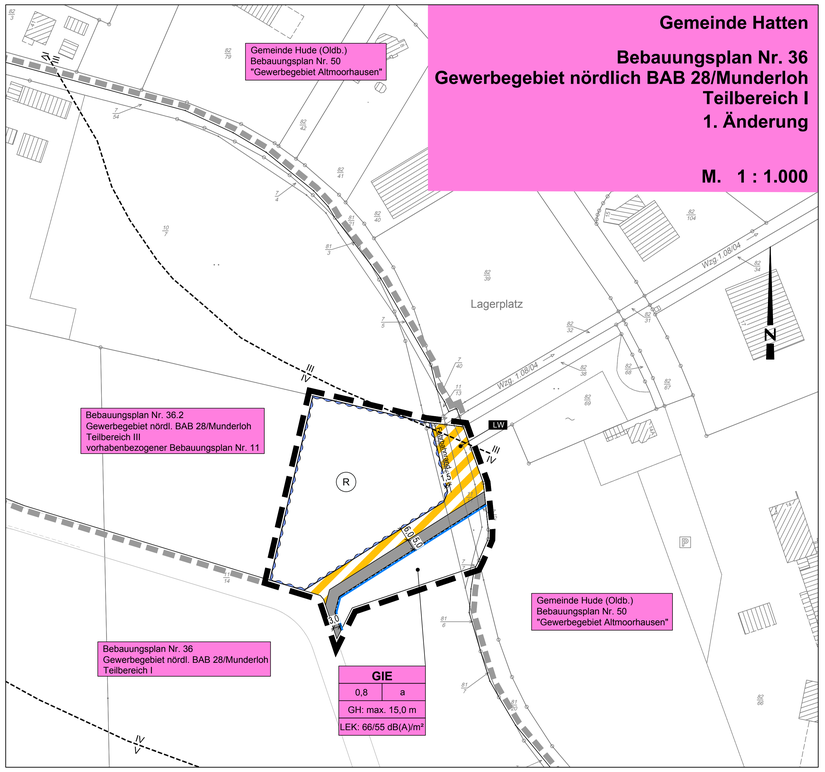



## Planzeichenerklärung

### I. Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**

GIE — 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**

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

**4. Verkehrsfläche**

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

LW — Landwirtschaftliche Verkehrsfläche

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

R — Regenrückhaltebecken

**6. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36

Grenze umliegender Bebauungspläne

III / IV — Lärmpegelbereiche (vgl. texliche Festsetzung Nr. 9)

LEK: 66/55 dB(A)/m² — Lärmkontingent in dB(A)/m² tag/nacht (vgl. textl. Festsetzung Nr. 8)

## Textliche Festsetzungen

**1. Industriegebiet GIE gemäß § 9 BauNVO**

1.1 In dem Industriegebiet GIE sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 In dem Industriegebiet GIE sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 In dem Industriegebiet GIE sind die nach § 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Baugebietes.

**2. 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**

2.1 In dem Industriegebiet GIE sind nur Betriebsbereiche der Abstandklasse I aus dem Anhang 1 des KAS 18 (< Entfernung zu vorhandenen weiteren Schutzobjekten im Umfeld des Plangebietes) zulässig.

2.2 Ausnahmsweise können die ausgeschlossenen Anlagen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen der angemessene Sicherheitsabstand nach § 3 Abs. 5c BImSchG im Sinne des Kap. 3.2 Absatz 3 des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen 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. 5c BImSchG.

**3. 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. 5d BImSchG (hier insbesondere öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete) zulässig.

**4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.

**5. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**

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

Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.

**6. Überschreitung der Grundflächenzahl § 17 Abs. 2 BauNVO**

In dem Industriegebiet GIE 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 0,8 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.

**7. Grünfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Von den Grundstücken sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche als Grünanlagen herzurichten und zu bepflanzen.

**8. Schallemissionen: Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO**

8.1 Im Plangebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Schallemissionen je m² überbaubarer und nichtüberbaubarer Grundstücksfläche des jeweiligen Baugebietes die festgesetzten Lärmkontingente LEK nach DIN 45691 tags (6.00 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 Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen Schallleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.

8.2 Innerhalb des festgesetzten Richtungssektors A nach DIN 45691 lassen sich die festgesetzten Emissionskontingente (LEK) tags/nachts um das in der Tabelle angegebene Zusatzkontingent (LEK, zus.k) erhöhen:

| Richtungssektor | Zusatzkontingente ($L_{EK,\ zus.k}$) | |
|---|---|---|
| | Tag | Nacht |
| A | 5 | 4 |

**9. Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz § 9 Abs. 24 BauGB**

9.1 Für die gekennzeichneten Bauflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche bzw. die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen.

9.2 Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein geringerer Lärmpegelbereich in Ansatz gebracht werden. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Zulassungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen. Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Wohnraum-Innenpegel ist ebenfalls im Zulassungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

**Tabelle 7 – Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel**

| Spalte | 1 | 2 |
|---|---|---|
| Zeile | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ dB |
| 1 | I | 55 |
| 2 | II | 60 |
| 3 | III | 65 |
| 4 | IV | 70 |
| 5 | V | 75 |
| 6 | VI | 80 |
| 7 | VII | >80 |

**10. 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.

## Hinweise

**1. Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786.

**2. Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und 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 sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf 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.

**3. Altablagerungen**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

**4. Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

**5. DIN-Vorschriften**

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 8 und Nr. 9 aufgeführten DIN-Norm ist bei der Gemeinde Hatten einsehbar.

**6. Teilüberdeckung eines Bebauungsplanes**

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh - Teilbereich I" überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh - Teilbereich I".

Der überlagerte Teilbereich des Bebauungsplanes tritt mit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Teilbereich I außer Kraft.

## 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh - Teilbereich I, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 15.01.2021

gez. Dr. Christian Pundt
Der Bürgermeister

L.S.
(Siegel)

## Verfahrensvermerke

**1. Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 09.07.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh - Teilbereich I nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.09.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Hatten, den 15.01.2021

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 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.2019 ). 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 29.01.2021

Katasteramt Wildeshausen

gez. Müller
(Unterschrift)

L.S.
(Siegel)

**3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 998 460 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de
lux planung

Oldenburg, den 29.10.2020 gez. M. Lux

**4. Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 09.07.2020 dem Entwurf der 1. Änderung 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 05.09.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 14.09.2020 bis einschließlich 14.10.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hatten, den 15.01.2021

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 _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

Hatten, den _____

Der Bürgermeister

**6. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Hatten hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh - Teilbereich I nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.2021 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 15.01.2021

gez. Dr. Christian Pundt
Der Bürgermeister

**7. Inkrafttreten**

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh - Teilbereich I ist gemäß § 10 BauGB am 19.03.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. 21/21 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hatten, den 22.03.2021

gez. Dr. Christian Pundt
Der Bürgermeister

**8. Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh - Teilbereich I nicht geltend gemacht worden.

Hatten, den _____

Der Bürgermeister

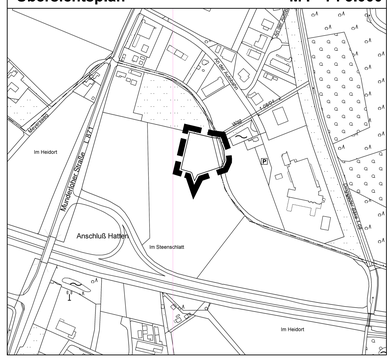
**9. Beglaubigungsvermerk**

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hatten, den _____

Gemeinde Hatten
Der Bürgermeister

## Übersichtsplan M . 1 : 5.000




# Gemeinde Hatten

# 1. Änderung
# Bebauungsplan Nr. 36
# Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh
# Teilbereich I

**- Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB -**

**M. 1 : 1.000**