PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Hatten diese 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Sandkrug", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 28.08.2001

L. S.

(Siegel) gez. Helmut Hinrichs

(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 21.02.2001 die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 38 beschlossen. Der Änderungs- und Erweiterungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Hatten, den 28.08.2001 gez. Helmut Hinrichs

L. S. (Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1: 1000
Flur ..... Gemarkung Hatten Gemeinde Hatten

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

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 die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

....., den

(.....)

Planverfasser
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 28.08.2001

gez. Hans Meyer

(Dipl.-Ing. Hans Meyer)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 16.05.2001 dem Entwurf der 3. Bebauungsplanänderung und -erweiterung sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.06.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung und die Begründung haben vom 18.06. bis 20.07.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hatten, den 28.08.2001 L. S. gez. Helmut Hinrichs

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hatten hat die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 38 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.08.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 28.08.2001 L. S. gez. Helmut Hinrichs

(Bürgermeister)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der 3. Bebauungsplanänderung und -erweiterung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.09.2001 im Amtsblatt f. d. Regierungsbezirk Weser-Ems ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde damit am 21.09.2001 rechtsverbindlich.

Hatten, den 21.09.2001 gez. Helmut Hinrichs

(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung wurde die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und -erweiterung nicht geltend gemacht.

Hatten, den .....

(Bürgermeister)

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung und -erweiterung wurden Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht.

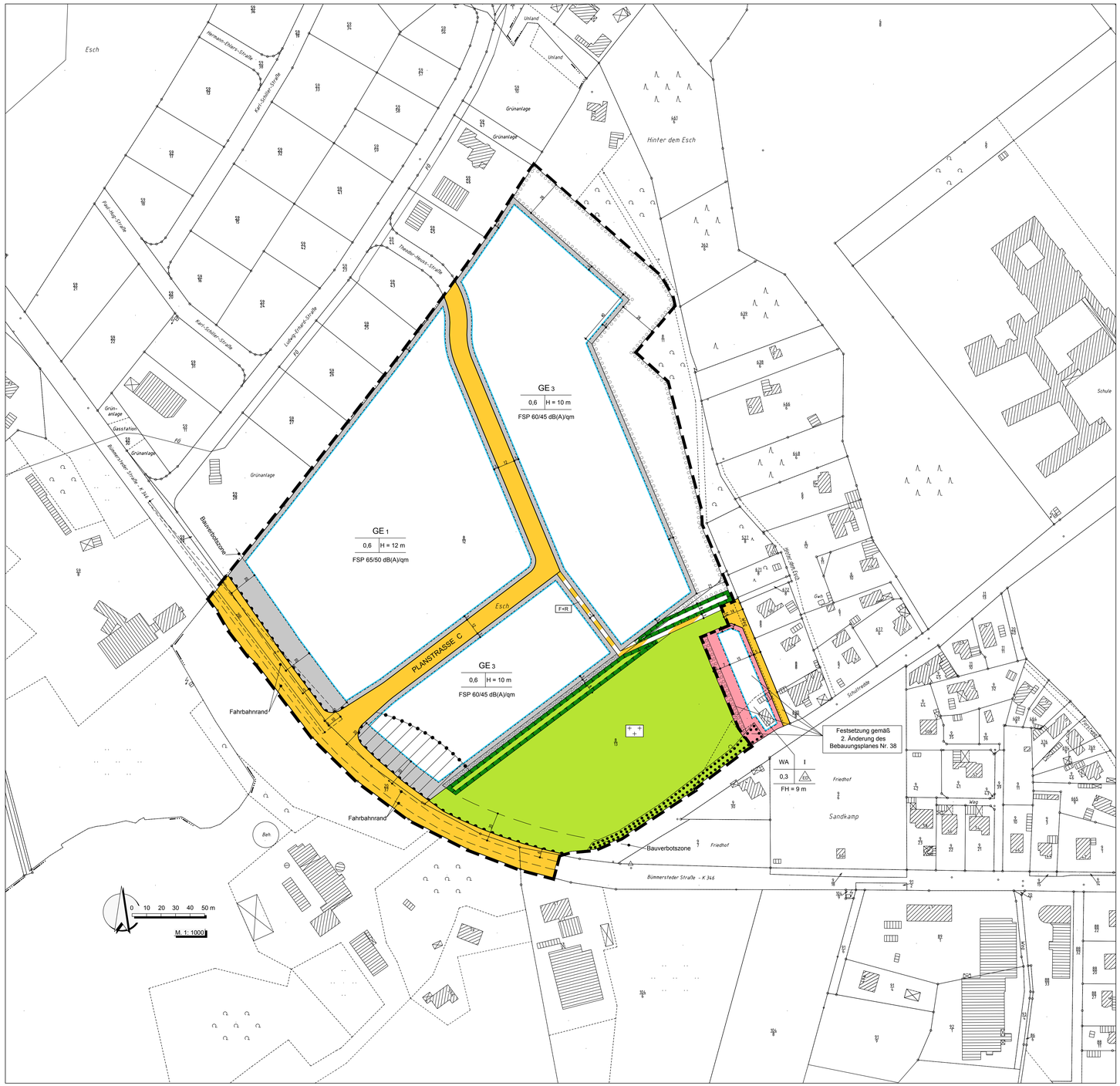
Hatten, den .....

(Bürgermeister)

Ausfertigung
Die Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hatten, den .....

(Bürgermeister)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Grundflächenzahl

H 10 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F+R — Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Grünflächen

Friedhof

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

Umgrenzung von Flächen oder 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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

FSP 60/45 dB(A)/qm — Flächenbezogener Schallleistungspegel: zulässiger dB(A) - Wert je qm Grundstücksfläche, Tag-/Nachtwert

Teilbereich mit Nutzungsbeschränkung (siehe textliche Festsetzung 1)

Sichtdreieck

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen
Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert, betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gemäß § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt: Durch Betriebe und Anlagen in den Gebieten GE 1 und GE 3 dürfen die folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschritten werden:

GE 1: 65 dB(A)/qm tags / 50 dB(A)/qm nachts
GE 3: 60 dB(A)/qm tags / 45 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 Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

Innerhalb des gekennzeichneten (schraffierten) Teilbereiches des Gewerbegebietes GE 3 sind Räume, die zum dauernden Aufenthalt bestimmt sind (z. B. Büro- und Verwaltungsgebäude) sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

3. Zulässige Grundfläche
Innerhalb der Gewerbegebiete 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 begrünt werden.

4. Versickerung von Oberflächenwasser
Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 3 ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die notwendigen oberirdischen Anlagen zur Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken sind naturnah zu gestalten. Eine mögliche Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers steht dem nicht entgegen.

5. 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) einzugrünen.

Außerdem sind die Stellplätze für PKW in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens unter Verwendung von z.B. Rasengittersteinen, Feldsteinen, Schotterrasen, o.ä. gewährleistet ist.

6. 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 (z.B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich) 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 auszuschließen. Ausgenommen von der Festsetzung sind transparente Fassaden.

7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Der vorhandene Bewuchs auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dauerhaft zu erhalten. Abhängige Bäume und Sträucher sind durch Neupflanzungen der gleichen Art zu ersetzen.

Zur Einschließung der öffentlichen Grünfläche (Friedhofserweiterungsfläche) ist die Anlage einer Zufahrt von der Straße Schulteredde in einer Breite von max. 5 m bei größtmöglicher Schonung des vorhandenen großkronigen Laubbaumbestandes zulässig.

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.

9. Neuanlage einer Wallhecke
Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nordwestlich des Friedhofes ist eine Wallhecke neu anzulegen. Der geplante Wallkörper soll am Fußpunkt eine Breite von ca. 3 m einnehmen und ist auf eine Höhe von letztendlich 1,20 m aufzuschütten. Der Wall ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Im Detail ist die Wallhecke gemäß Wallheckenmerkblatt des Landkreises Oldenburg auszuführen, zu bepflanzen und zu pflegen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen, wobei auf je 100 qm ein hochstämmiger Laubbaum mit mindestens 15 cm Stammumfang und auf mindestens 50% der sonstigen Freifläche Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind (vgl. Pflanzenliste). Abweichend hiervon ist auf der Fläche der eingetragenen Bauverbotszone zwischen der Planstraße C und der Schulteredde die Bepflanzung auf eine Höhe von 80 cm über Oberkante der angrenzenden Fahrbahnen zu begrenzen.

2. Begrünung der Grundstücksgrenzen
Die Einfriedung eines Grundstücks darf nur in Form von Heckenpflanzungen, bei Bedarf in Verbindung mit Metallrohrzäunen 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 auszuschließen. Alternativ zu den Heckenpflanzungen ist die Anlage von Baumreihen zulässig. Auf der Fläche der eingetragenen Bauverbotszone zwischen der Planstraße C und der Schulteredde ist die Bepflanzung auf eine Höhe von 80 cm über Oberkante der angrenzenden Fahrbahnen zu begrenzen.

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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung
Der Änderung des Bebauungsplanes liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zu Grunde.

2. Aufhebung von Bebauungsplänen
Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen der ersten und zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 auf, soweit sich die Geltungsbereiche überlagern.

3. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVBl. S. 517).

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

5. Bauverbotszone
Die Fläche der eingetragenen Bauverbotszone ist in mehr als 80 cm Höhe über Oberkante der angrenzenden Fahrbahnen von Sichthindernissen frei zuhalten. (§ 24 Abs. 1 und § 31 Abs. 2 NStrG)

Pflanzenliste

Bäume

Aspe/Espe	Populus tremula	Rotbuche	Fagus silvatica
Esche	Fraxinus excelsior	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Feld-Ulme	Ulmus carpinifolia	Silber-Weide	Salix alba
Hainbuche	Carpinus betulus	Stiel-Eiche	Quercus robur
Sand-Birke	Betula pendula	Trauben-Eiche	Quercus petraea
Moor-Birke	Betula prubescens	Vogelkirsche	Prunus avium

Sträucher

Besenginster	Cytisus scoparius	Kreuzdorn	Rhamnus catharticа
Bruch-Weide	Salix fragilis	Mandel-Weide	Salix triandra
Eberesche	Sorbus aucuparia	Ohr-Weide	Salix aurita
Feld-Ahorn	Acer campestre	Pfaffenhütchen	Euonymus europ.
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eibe	Taxus baccata	Sal-Weide	Salix caprea
Faulbaum	Rhamnus frangula	Schlehe	Prunus spinosa
Gew. Schneeball	Viburnum opul	Schw. Holunder	Sambucus nigra
Grau-Weide	Salix cinerea	Stechpalme	Ilex aquifolium
Haselnuss	Corylus avellana	Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Hunds-Rose	Rosa canina	Wild-Apfel	Malus sylvestris
Korb-Weide	Salix viminalis	Wild-Birne	Pyrus pyraster

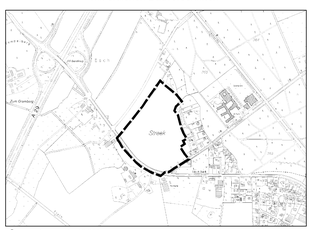
Gemeinde Hatten

Bebauungsplan Nr. 38

"Gewerbegebiet Sandkrug"

3. Änderung und Erweiterung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99