## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hatten die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Gewerbegebiet Munderloh" bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hatten, den 28.09.2018 gez. Dr. Pundt

.....
(Bürgermeister)

## VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 14.03.2018 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Gewerbegebiet Munderloh" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Dr. Pundt

Hatten, den 28.09.2018 .....
(Bürgermeister)

**Öffentliche Auslegung**
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 23.05.2018 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 06.07. bis 06.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

gez. Dr. Pundt

Hatten, den 28.09.2018 .....
(Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde Hatten hat die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

gez. Dr. Pundt

Hatten, den 28.09.2018 .....
(Bürgermeister)

**Bekanntmachung**
Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.10.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. 39/18 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 28 ist damit am 05.10.2018 rechtsverbindlich geworden.

gez. Dr. Pundt

Hatten, den 08.10.2018 .....
(Bürgermeister)

**Verletzung von Vorschriften**
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hatten, den ..... ..... ..... .....
(Bürgermeister)

## Planunterlage und Planverfasser

**Planunterlage**
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen — Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2018).
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)]

Oldenburg, den 14.11.2018
Gez. H. Wegner , ÖbVermIng

..... L.S.
Dipl.-Ing. Helmut Wegner
AZ. 17-386-001

.....
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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 wurde ausgearbeitet von:

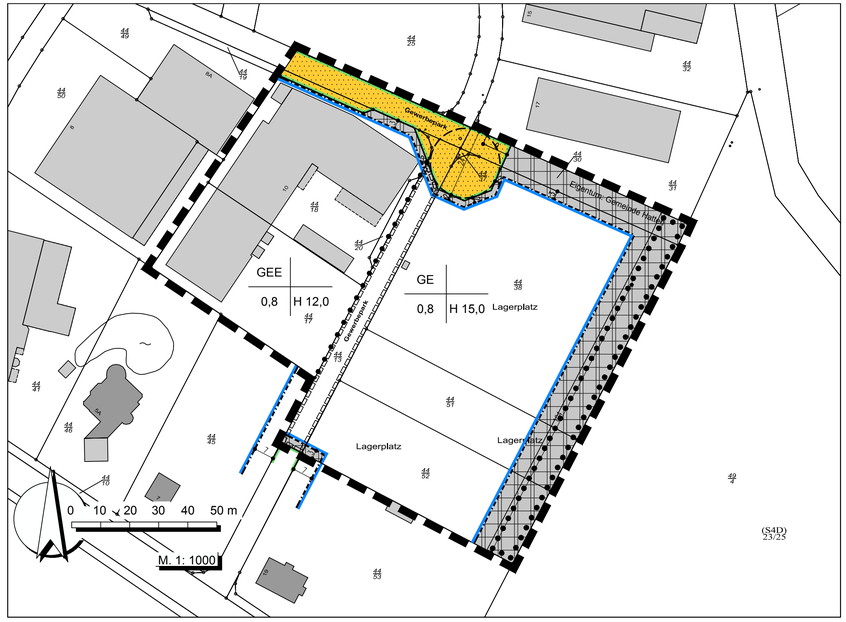
pk plankontor städtebau gmbh
Ehrnernstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

Oldenburg, den 26.09.2018

gez. H. Meyer
.....
(Dipl.-Ing. H. Meyer)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 übereinstimmt.

Hatten, den ..... ..... ..... Im Auftrag:




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete

GEE — Gewerbegebiete mit Einschränkungen

### Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

H 15,0 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

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 der Änderung des Bebauungsplanes

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen

(1) Innerhalb des **Gewerbegebietes GE** und des **eingeschränkten Gewerbegebietes GEE** sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht bzw. gem. § 1 (9) BauNVO sämtliche Nutzungen als Schutzobjekte im Sinne des § 3 (5d) BImSchG weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

(2) Innerhalb des **Gewerbegebietes GE** sind gem. § 1 (6) BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(3) Innerhalb des **eingeschränkten Gewerbegebietes GEE** sind gem. § 1 (4) BauNVO nur Betriebe bzw. Betriebsteile zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind.

(4) Innerhalb der **Gewerbegebiete GE** und der **eingeschränkten Gewerbegebiete GEE** sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig:

1. 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, Altreifen und Altmetall.
2. Anlagen zur Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen im Sinne der Ziffer 8 des Anhanges 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.
3. 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 Verwendung von Baggern, Schaufelladegeräten, Greifern, Saughebern oder ähnlichen Einrichtungen im Sinne der Ziffer 9.11 des Anhanges 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.
4. 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.

### 2 Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt; der obere Bezugspunkt ist die Oberkante oder der First des Gebäudes.
Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 14 m zulässig, wenn betriebliche Erfordernisse hierfür bestehen und die entsprechenden Anlagen- bzw. Gebäudeteile nicht mehr als 10 % der zulässigen Grundfläche überdecken.
Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile im Sinne der Bauordnung wie z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Seile, u.ä. bis zu einer Höhe von 20 m 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 0,9 überschritten werden.

### 4 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Beim Abgang von Gehölzen ist - soweit möglich an derselben Stelle - eine Neuanpflanzung von standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. 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 m² Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen.
Ausnahmsweise dürfen Teilflächen der festgesetzten Fläche, bis zu einer Tiefe von 3 m gemessen von der westlichen Begrenzung der Fläche, für die Anlage der notwendigen Feuerwehraufstellflächen in Anspruch genommen werden. Für die in Anspruch genommenen Flächen ist ein Ausgleich im gleichen Umfang auf dem Grundstück bereitzustellen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

### 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die festgesetzte Fläche ist mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger belastet bzw. zu belasten. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO

### 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 werden an Einfriedigungen, Bäumen, Böschungen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Leitungsmasten und Laternen.

Je Standort eines Gewerbebetriebes oder der Ausübung eines Berufes sind höchstens zwei Hinweis- und Werbeanlagen zulässig, die nicht an einem Gebäude befestigt sind. Die Anlagen dürfen jeweils 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 Veranstaltungen.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

(1) Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

(2) Diese 4. Änderung des Bebauungsplans hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 und der nachfolgenden Änderungen auf, soweit sich die Geltungsbereiche der Pläne überschneiden.

(3) 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) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

(5) Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Im vorliegenden Fall sind folgende Einschränkungen bzw. Maßnahmen zu beachten:
- Die Entfernung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind zum Schutz der Avifauna nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit (1. März bis zum 30. September) vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall eine gutachterliche Beurteilung vorliegt.
- Bei Gehölzbeseitigungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 30 cm oder mehr oder solchen, die offensichtlich dauerhaft genutzte Nester aufweisen, muss ganzjährig zuvor eine Artenschutzprüfung vorgenommen werden.

(6) Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

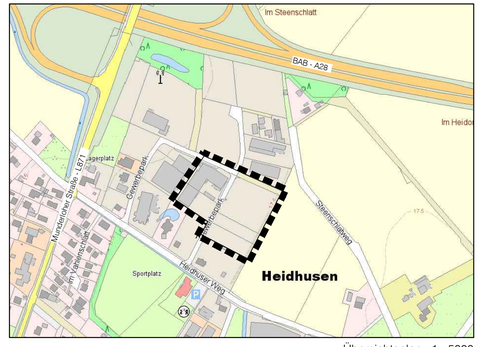
# Gemeinde Hatten

## Bebauungsplan Nr. 28

## "Gewerbegebiet Munderloh"

## 4. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften




Übersichtsplan: 1 : 5000

plan kontor städtebau
Ehrnernstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

| Arbeitsfassung | Vorentwurf | Entwurf | Entwurf zum Satzungsbeschluss | ABSCHRIFT |
|---|---|---|---|---|