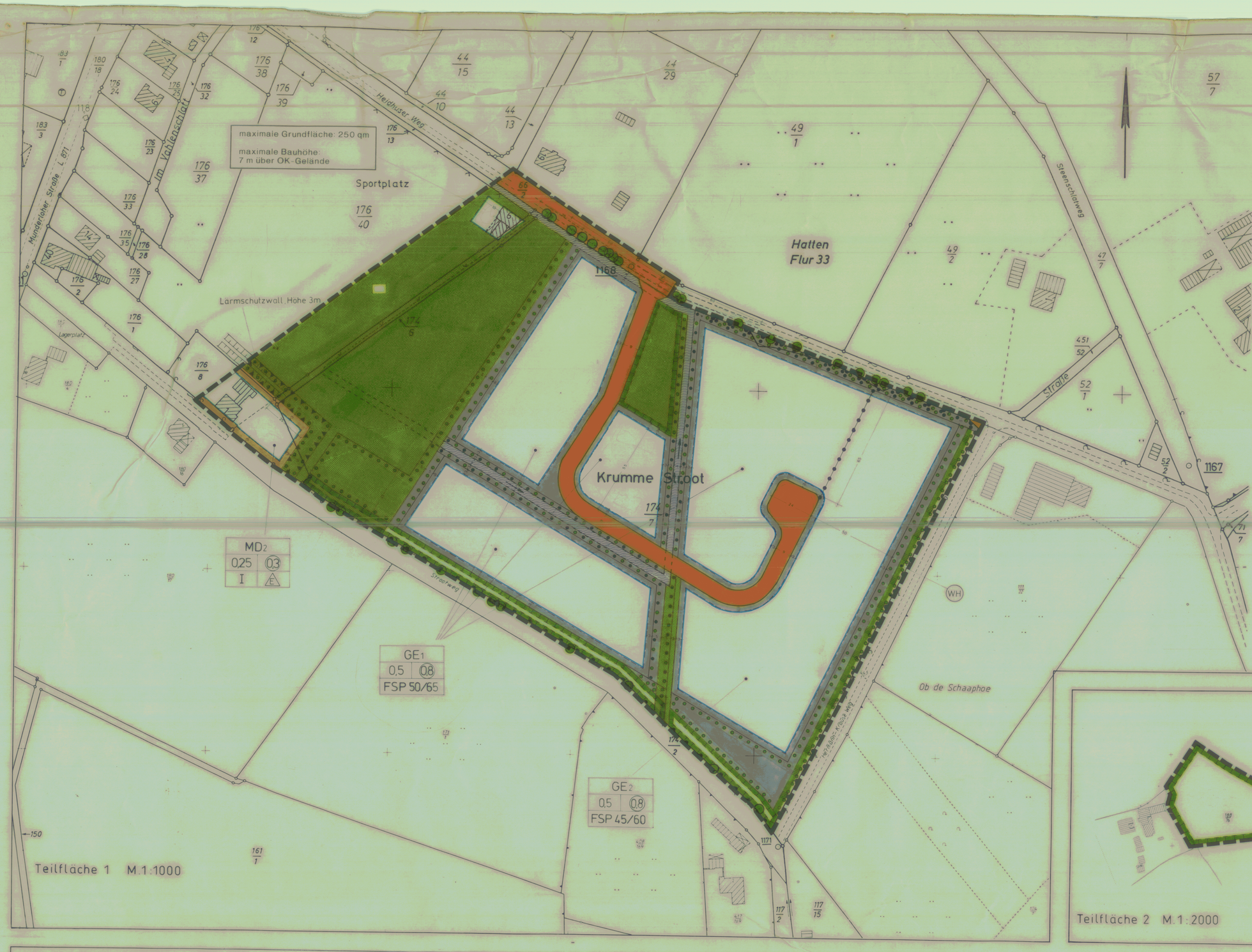

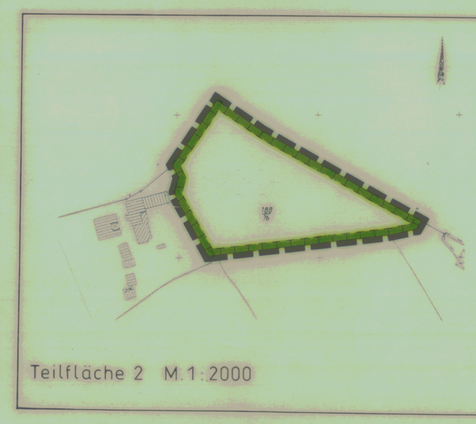

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Gemeinde Hatten diesen Bebauungsplan Nr.35 "Gewerbepark Hatten II/Munderloh", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit den nebenstehenden, textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 22.02.1994 L.S.

gez. Junger
Bürgermeister

gez. Hinrichs
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 23.03.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 10.03.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hatten, den 22.02.1994 L.S.

gez. Hinrichs
Gemeindedirektor

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000 (VP 16/1993)
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. 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.

Oldenburg, den

Katasteramt Oldenburg

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

plankontor oldenburg
Nadorster Straße 139
26123 Oldenburg

Oldenburg, den 10.03.1994

Dipl. Ing. H. Meyer

Der Rat der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 14.12.1993 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.12.1993 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.12.1993 bis 21.01.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hatten, den 22.02.1994 L.S.

gez. Hinrichs
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hatten, den

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

Hatten, den

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen durch den Rat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.07.1994 als Satzung (§ 1c BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 22.02.1994 L.S.

gez. Hinrichs
Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist dem Landkreis Oldenburg mit Bericht vom 19.04.94 gemäß § 11 BauGB angezeigt worden. Der Landkreis Oldenburg hat am 15.07.94 erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.

Hatten, den 22.07.94 L.S.

gez. Hinrichs
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Hatten ist den in der Beanstandungsverfügung vom _____ (Az: _____) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am _____ beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Hatten, den

Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 02.09.94 im Amtsblatt Regierungsbezirk Weser-Ems ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 02.09.94 rechtsverbindlich geworden.

Hatten, den 02.09.94 L.S.

gez. Hinrichs
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hatten, den

Gemeindedirektor

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hatten, den

Gemeindedirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
   - MD 2 — Dorfgebiet mit Nutzungsbeschränkungen
   - GE 1,2 — Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen
2. Maß der baulichen Nutzung
   - 0,8 — Geschoßflächenzahl
   - 0,4 — Grundflächenzahl
   - I — Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - E — nur Einzelhäuser zulässig
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen
   - Straßenverkehrsflächen / Straßenbegrenzungslinie
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
5. Grünflächen
   - Grünflächen, öffentlich
   - Sportplatz
6. Wasserflächen
   - Wasserflächen
7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Erhaltung von Bäumen
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
8. Sonstige Planzeichen
   - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
   - Flächenbezogener Schalleistungspegel Tag/Nacht in dB (A)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten o. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Hinweise
- WH — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, Wallhecke gem. § 33 NNatG
- Sichtdreieck

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gewerbegebiet 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 bis GE 2 dürfen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden:

GE 1: 65 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts
GE 2: 60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes (berechnet z.B. gem. VDI 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

2. Dorfgebiet mit Nutzungsbeschränkungen
Innerhalb des Dorfgebietes MD 2 sind gem. § 1 (5) BauNVO folgende, nach § 5 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

Ziffer 1: Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
Ziffer 4: Betriebe zur Verarbeitung u. Sammlung land- u. forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. 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 gleichgroße Dachflächen von Gebäuden auf dem Baugrundstück begrünt werden. Eine Grundflächenzahl von 0,8 darf jedoch in keinem Fall überschritten werden.

5. Gebäudehöhen
Innerhalb der Gewerbegebiete wird die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe auf maximal 10,00 m festgesetzt.

6. 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 heimische, standortgerechte Laubbäume und Laubstraucher 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 - 150 cm hohe Ware handeln.

7. Begrünung von Parkplätzen
Die Parkplätze auf den privaten Grundstücken sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (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 einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern einzugrünen.
Außerdem sind die Parkplätze so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist.

8. Begrünung von Fassaden
Bei Neubauten, Anbauten und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind Fassaden mit einer lichten Höhe von bis zu 5,00 m zu 10 %, und Fassaden mit einer Höhe von über 5,00 m zu 100 % mit heimischen, standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen. 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 auszuschließen.

9. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern wie auch die entsprechend festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen und Beeinträchtigungen durch die Nutzungen der angrenzenden Flächen auszuschließen.
Zur Anlage max. einer Grundstückszufahrt zu Betriebsgrundstücke, die ansonsten nicht erschließbar ist, ist die Beseitigung der vorhandenen Bepflanzung in einer maximalen Breite von 6 m zulässig.

10. Neuanlage einer Wallhecke
Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft längs des Strootweges ist eine Wallhecke neu anzulegen. Der Wall ist mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Im Detail ist die Wallhecke gem. Wallheckenmerkblatt des Landkreises Oldenburg auszuführen, zu bepflanzen und zu pflegen.

11. Regenrückhaltebecken
Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft südlich des Heidhuser Weges sind entsprechend dem Bedarf Anlagen für die Oberflächenentwässerung zu erstellen. Der gesamte Bereich ist naturnah zu gestalten.

12. Ersatzmaßnahme am Helmerweg
Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am Helmerweg (Teilfläche 2) ist zur Einfriedung in Richtung Süden eine Wallhecke mit einer Wallhöhe von 1,30 m bis 1,50 m über Geländeoberkante herzustellen. Auf der verbleibenden Fläche ist eine Obstbaumwiese anzulegen. Hierzu ist je angefangener 50 qm je ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen. Die Obstwiese ist maximal 1 mal pro Jahr, nicht vor dem 1. August, zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.
Diese externe Kompensationsmaßnahme wird den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 zugeordnet.

13. Versickerung von Oberflächenwasser
Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen bzw. im Trennsystem einem Regenrückhaltebecken zuzuführen. Eine mögliche Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers steht dem nicht entgegen.
Eventuell notwendige Anlagen für die Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung sind naturnah auszugestalten.

14. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung
a) 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.
b) Begrünung der Grundstücksgrenzen
Die Einfriedung eines Grundstücks darf nur in Form von Heckenpflanzungen in Verbindung mit Metalldrahtzäunen oder Holzzäunen erfolgen. Es sind nur heimische, standortgerechte 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.
c) Farbgebung der Gebäude
Die Außenwände der Gebäude sind in den Farbtönen Alt-Weiß bis Grau bzw. Blau-Grau (RAL Farbtöne 5014, 5023, 5024, 7032, 7035, 7038, 9002, 9010, 9018) und Rot bis Rot-Braun (RAL Farbtöne 3002 - 3005, 3009, 3011, 3013) herzustellen.

Hinweise

Der von diesem Bebauungsplan erfaßte Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 "Strootweg/Heidhuser Weg", die Flurstücke 176/29 tlw., 174/6 und 176/8 tlw. wird aufgehoben und tritt mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB außer Kraft.

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

Die neuanzulegende Wallhecke nördlich des Strootweges unterliegt nach Fertigstellung dem Schutz des § 33 Nds. Naturschutzgesetz (NNatG).

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

Gemeinde Hatten

Bebauungsplan Nr. 35

"Gewerbepark Hatten II / Munderloh"

mit

Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Übersichtsplan M. 1:10.000

plankontor oldenburg
Nadorster Straße 139 · 26123 Oldenburg
Tel. 0441/98971-0 · Fax 0441/98971-99