

Gemeinde Hatten
Bebauungsplan Nr. 36.2
"Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh
Teilbereich III
Vorhabenbezogener Bauungsplan Nr. 11"
- Entwurf -
M. 1 : 1.000

- Textliche Festsetzungen**
- Art der Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 6 BauNVO**
 - Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO**
 - In dem Gewerbegebiet GE sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsläden nicht zulässig. Ein Verkauf an den Endverbraucher ist nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO). Des Weiteren sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebsbetriebe ebenfalls nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).
 - In den Gewerbegebieten GE sind die unter § 9 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsbetriebe sowie für Betriebsbetriebe und Liefer- wie auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).
 - In dem Gewerbegebiete GE gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
 - Selbständige Lagerplätze sowie auch umsatzbegleitende Lagerplätze, die in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb oder einem sonstigen Betrieb stehen, für die Lagerung und die Verwertung von Kraftfahrzeugen, Altfahrzeugen 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 Verordnung genannten Schwellenwerte nicht überschreiten.
 - Offene und 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, Schaufelkranegebern, Greifern, Saugbechern oder ähnlichen Einrichtungen im Sinne der Ziffer 1.11 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 Erdgas und von Gasen, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt sowie Anlagen zur Erfassung von Getreide, Ölsaaten oder Hülsenfrüchten.
 - Zulässigkeit von Vorhaben nach Maßgabe des Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB**

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
 - Ausweisung von Schutzobjekten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 3 Abs. 5a BImSchG**

Inhalt des Gewerbegebietes sind keine benachbarten Schutzobjekte im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG (hier insbesondere öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete) zulässig.
 - Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.
 - Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**

Die Gebäudehöhe ist die obere Kante des Gebäudes, gemessen oberhalb der Oberkante Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße. Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.
 - Überschreitung der Grundflächenzahl § 17 Abs. 2 BauNVO**

In dem Gewerbegebiet ist für die Errichtung von Lagerflächen, Fahrwegen, Stellplätzen und Zufahrten eine Grundflächenzahl bis 0,9 zulässig, wenn die Privat-Stellplätze und Lagerflächen, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasserundurchlässigen Materialien ausgeführt werden.
 - Nebenanlagen in der Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO**

Inhalt der gekennzeichneten Bauverbotszonen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden unzulässig.
 - Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB**
 - Von den Grundstücken sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche als Grünanlagen herzurichten und zu bepflanzen. Die privaten Pflanzflächen können jeweils mit angerechnet werden.
 - Inhalt der gekennzeichneten Pflanzflächen sind die bestehenden Bäume und Gehölze zu erhalten. Bei Lücken und Abgängen sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung werden standortgerechte Bäume (Stieleiche, Hängebirke, Robuche/ Hochstamm mit Ballen, Zx verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm) und Sträucher (Schwarzer Holunder, Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Eberesche, Schlehe, Hundrose und Salweide, feuchte Sträucher, 2-3 Triebe, 70-80 cm, ohne Ballen) verwendet.
 - Bei sämtlichen unvermeidbaren Bauarbeiten im Kronenbereich sind zu erhaltenden Gehölzen sind die RAS- LP 4 sowie die DIN 18920 zu beachten.
 - Schallimmissionen: Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO**
 - Im Plangebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Schallimmissionen je m² überbaubarer und nichtüberbaubarer Grundstücksfläche des jeweiligen Baubereiches die festgesetzten Lärmkontingente LEK nach DIN 45691 (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bzw. nicht 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.
 - Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Lärmkontingente wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (Quellehöhe 5 m über Grund) vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallschirms mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen Schallleistungspegel für den Bereich der Wirkbarkeit des Schallschirms addiert werden.
 - Inhalt des festgesetzten Richtungssektors A nach DIN 45691 lassen sich die festgesetzten Emissionskontingente (LEK) nachträglich um das in der Tabelle angegebene Zusatzkontingent (L_z, zuz.k) erhöhen:

Richtungssektor	Zusatzkontingent (L _z , zuz.k)
Tag	5
Nacht	4
A	5
 - Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz § 9 Abs. 24 BauGB**
 - 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.
 - 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 gemäß DIN 4109 nachzuweisen. Die Nachweise zur Einhaltung der Anforderungen an die Wohnraum-Innenpegel ist ebenfalls im Zulassungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

Spalte	1	2	Tabelle 7 – Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel
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	
 - Solarenergie gemäß § 1a Abs. 5 BauGB**

Es sind mindestens 50 % der Netto-Gebäudedachflächen der Hauptgebäude (d.h. ohne Anrechnung der Flächen für Lichtbänder und sonstige technische Anlagen auf dem Dach) mit Solaranlagen auszustatten. Alternativ ist eine vergleichbare elektrische Leistung auf dem Grundstück aus erneuerbaren Energiequellen (Solaranlagen auf Boden, Erdwärme, ...) nachzuweisen.
 - Kompensationsfläche gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**

Der Bauungsplan Nr. 36.2 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh - Teilbereich III verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft. Es besteht ein Kompensationsbedarf, das auf einem Teil des Flurstück 287/16, Flur 4, Gemarkung Hatten in Hattenlösung ausgeglichen wird.

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiet
 - GEE eingeschränktes Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - z.B. 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - GH: max. 15,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
 - überbaubare Grundstücksflächen
 - nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsfäche**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung:
 - LW Landwirtschaftliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Wassersflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Wassersflächen
 - Regenrückhaltebecken

II. Nachrichtliche Übernahme

III. Hinweise

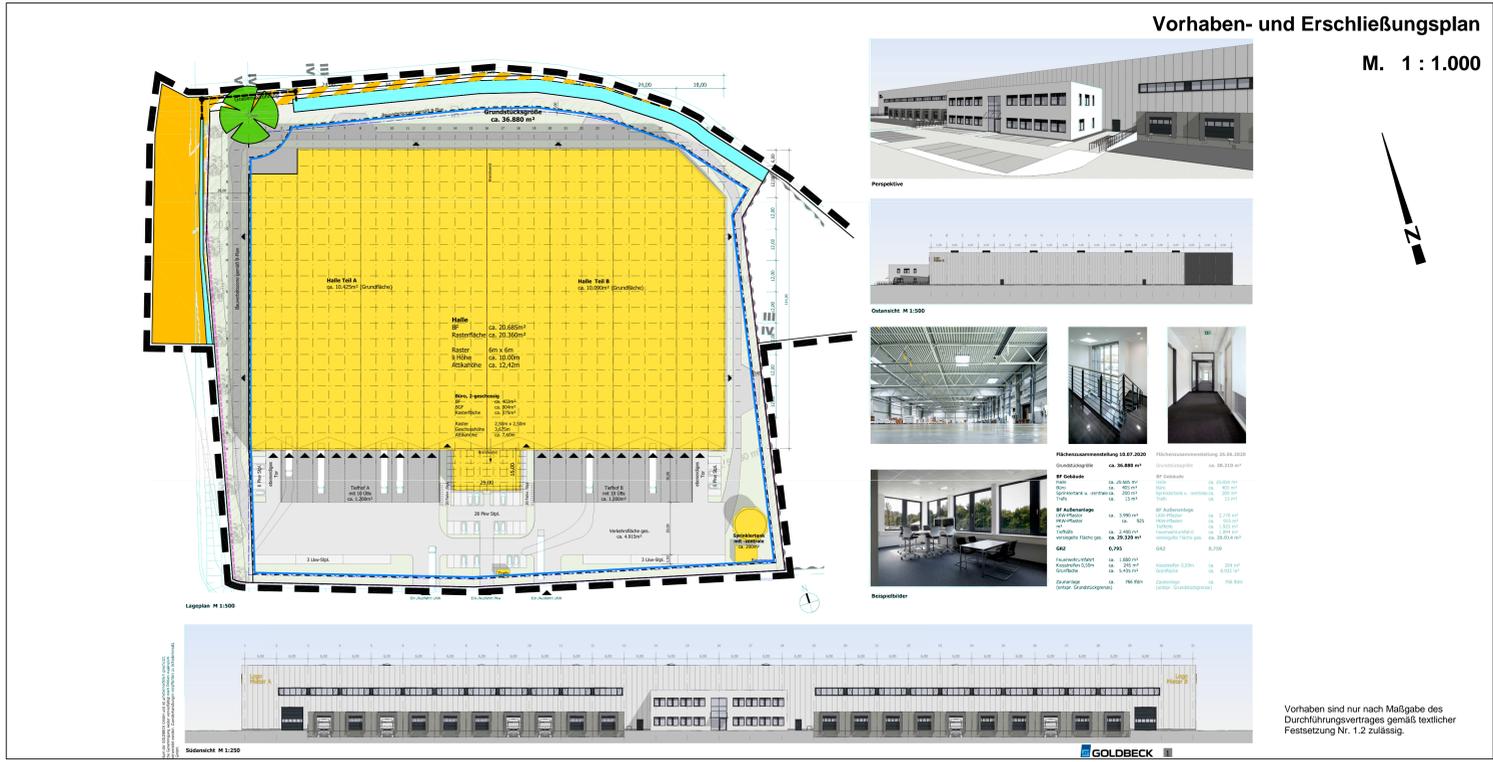
IV. Zeichnerische Darstellungen

- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Biltungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Bäume erhalten
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauungsplans Nr. 36.2
 - Grenze umliegender Bauungspläne
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baubereichen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baubereichs
 - Lärmpegelbereiche (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9)
 - Lärmkontingent in dB(A)/m² tag/nacht (vgl. textl. Festsetzung Nr. 8)
 - Richtungssektoren für Zusatzkontingente nach DIN 45691 (vgl. textl. Festsetzung Nr. 8)
- Bauverbotszone**
- Sichtdreieck**
- Garbenvervorhung**

- Nachrichtliche Übernahmen**
- Bauverbotszone an der L 871 gemäß § 24 Abs. 1 NSrG**

Gemäß § 24 Abs.1 NSrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landesstraßen

 - Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
 - bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.



- Hinweise**
- Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 378).
 - Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherven, Holzschlösschen, Scherben 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 Landes sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Olfener 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.
 - Altablagerungen**

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

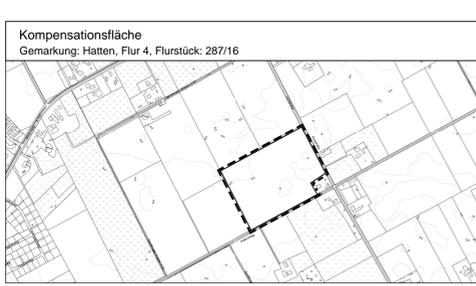
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste,minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
 - DIN-Vorschriften**

Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 9 aufgeführten DIN-Normen sind bei der Gemeinde Hatten einsehbar.
 - Sichtfelder**

Die von den Sichtfeldern überdeckten Flächen sind von Sichthindernissen, parkierenden Kraftfahrzeugen und sich bewegenden Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten.
 - Teilüberdeckung eines Bauungsplans**

Der Bauungsplan Nr. 36.2 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh - Teilbereich III - Vorhabenbezogener Bauungsplan Nr. 11 überlagert einen Teilbereich des Bauungsplans Nr. 36.2 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh - Teilbereich I.

Der überlagerte Teilbereich des Bauungsplans Nr. 36.2 Teilbereich I tritt mit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bauungsplans Nr. 11 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 den vorhabenbezogenen Bauungsplans Nr. 36.2 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh - Teilbereich III, bestehend aus der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Hatten, den _____

Der Bürgermeister _____ (Siegel)

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bauungsplans Nr. 36.2 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh - Teilbereich III beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsbüchlich bekanntgemacht.

Hatten, den _____

Der Bürgermeister _____
- Plangrundlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2019 LGLN
Landesvermessungsamt Niedersachsen
In: Technologiepark Nr. 4
29123 Oldenburg
T 0418 938 402 - 10
info@lgl.niedersachsen.de
www.lgl.niedersachsen.de

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie sind 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 _____
Katasteramt Wildeshausen _____ (Siegel)

- Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhoffen
Oldenburg, den 16.02.2021

In: Technologiepark Nr. 4
29123 Oldenburg
T 0418 938 402 - 10
info@lgl.niedersachsen.de
www.lgl.niedersachsen.de
- Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bauungsplans Nr. 36.2 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh - Teilbereich III und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Hatten, den _____

Der Bürgermeister _____
- 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 _____

- Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Hatten hat den vorhabenbezogenen Bauungsplans Nr. 36.2 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh - Teilbereich III nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den _____

Der Bürgermeister _____
- Inkrafttreten**

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bauungsplans Nr. 36.2 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh - Teilbereich III ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. _____ ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Der Bauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hatten, den _____

Der Bürgermeister _____

- Verletzung von Vorschriften**

Inhalt eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bauungsplans Nr. 36.2 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh - Teilbereich III nicht geltend gemacht worden.

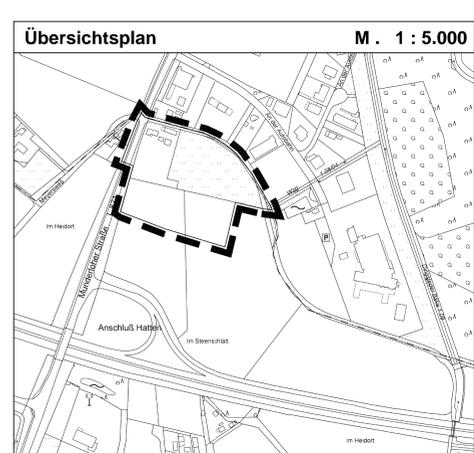
Hatten, den _____

Der Bürgermeister _____
- Beglaubigungsvermerk**

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hatten, den _____

Gemeinde Hatten
Der Bürgermeister _____



Gemeinde Hatten
Bebauungsplan Nr. 36.2
"Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh
Teilbereich III
Vorhabenbezogener Bauungsplan Nr. 11"
- Entwurf -
M. 1 : 1.000