

Bebauungsplan Nr. 36.1
"Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh
Teilbereich II
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12"

M. 1 : 1.000

Textliche Festsetzungen

- Zulässigkeit von Vorhaben**
 - Innenhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. (§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)
 - Anderes als im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag genannte Nutzungen sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert ist. Änderungen des Durchführungsvertrages sind nur im Rahmen der Festsetzungen zum Gewerbegebiet im Bebauungsplan zulässig.
 - Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans werden gem. § 12 BauGB als verbindlich festgesetzt:
 - die Lage und die Umgrenzung des Lagergebäudes mit Bürogebäuden,
 - die Lage der Zu- und Abfahrten sowie der Stellplätze und
 - die Oberflächentwässerung gemäß Oberflächentwässerungskonzept
 - Gewerbegebiet GE gemäß § 9 BauNVO**
 - In dem Gewerbegebiet GE sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und Verkaufswagen 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 Bordellbetriebe ebenfalls nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).
 - In den Gewerbegebieten GE sind die unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen, sowie für Betriebsinhaber und -leiter wie auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).
 - Innenhalb der Gewerbegebiete GE gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig:
 - Selbständige Lagerplätze sowie auch unselbständige Lagerplätze, die in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb oder einem sonstigen Betrieb stehen, für die Lagerung und die Verwertung von Altmetallen, Altmetallen und Altschrott
 - Anlagen zur Verwertung 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 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, Schaufelradgräbern, Greifern, Saugbohrern oder ähnlichen Einrichtungen im Sinne der Ziffer 8.11 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 Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfallt sowie Anlagen zur Erfassung von Getreide, Cisaaten oder Hülsenfrüchten.
 - Ausschluss von Schutzobjekten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 3 Abs. 4a BImSchG**
 Innenhalb des Gewerbegebiets sind keine benachbarten Schutzobjekte im Sinne von § 3 Abs. 50 BImSchG (hier insbesondere öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete) zulässig.
 - Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**
 In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelhöhen 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 Fahrbahnhöhe 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, Fahrplätzen und Zufahrten eine Grundflächenzahl von 0,9 zulässig, wenn die PKW-Stellplätze und Lagerflächen, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,9 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.
 - Nebenanlagen in der Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO**
 Innenhalb der gekennzeichneten Bauverbotszonen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden unzulässig.
 - Grünfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB**
 Innenhalb der gekennzeichneten Grünflächen sind vollständige Pflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung werden standortgerechte Bäume (Stieleiche, Hangbuche, Rotbuche / Hochstamm mit Ballen, 2x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm) und Sträucher (Schwarzer Holunder, Hasel, Eingriffeliger Weidenröschen, Eberesche, Schilke, Hundrose und Salweide / weiche Sträucher, 2-3 Triebe, 70-90 cm, ohne Ballen) verwendet. Als Anpflanzung ist ein Gehölz je 1,5 m² zu setzen. Der Anteil der Baum-pflanzungen muss mindestens 3 % betragen.
 - Bei sämtlichen unvermeidbaren Bauarbeiten im Kronenbereich von zu erhaltenden Gehölzen sind die RAS-LP 4 sowie die DIN 45920 zu beachten.
 - Schallemissionen: 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 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 (Quellehöhe 5 m über Grund) vom Emittenten zum Immissionsort durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallschirmes mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen Schallschirmpegel in der Bereich der Weiswampfen des Schallschirmes addiert werden.
 - Innenhalb des festgesetzten Richtungsektors A nach DIN 45691 lassen sich die festgesetzten Emissionskontingente (LEK) tags/nachts um das in der Tabelle angegebene Zusatzkontingent (LEK, zus.k) erhöhen.

Richtungsektor	Zusatzkontingente (LEK, zus.k)	
Tag	Nacht	
A	5	4
- Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz § 9 Abs. 24 BauGB**
- Für die gekennzeichneten Baufassaden 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 geringeres 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.

Spalte	1	2	Tabelle 7 – Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	dB
1	I	55	
2	II	60	
3	III	65	
4	IV	70	
5	V	75	
6	VI	80	
7	VII	>80	

- Kompensationsfläche gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**
 Der Bebauungsplan Nr. 36.1 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh - Teilbereich II verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft. Es besteht ein Kompensationsdefizit, das auf einem Teil des Flurstücks 16/2, Flur 4, Gemarkung Hatten in Hattenroting ausgeglichen wird.

Nachrichtliche Übernahmen

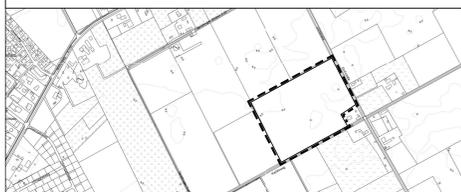
- Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG**
 Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden:
 - Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
 - bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten des Absatzes 1 und den baulichen Anlagen des Absatzes 2 gleich. An Brücken über Bundesfernstraßen außerhalb dieser Teile der Ortsdurchfahrten dürfen Anlagen der Außenwerbung nicht angebracht werden. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben ungeändert.

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**
 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3795).
- Bodenfunde**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fühlgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenarrangements, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stein- oder Keramikreste, auch geringe seltene oder seltene 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, Offener Straße 16, unverzüglich gemeldet werden.
 Meldepflichtig ist der Finder, der Leiber 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.
- Alttablagerungen**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Alttablagerungen 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 Ordnungsgamot oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
- DIN-Vorschriften**
 Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten DIN-Normen und Richtlinien sind bei der Gemeinde Hatten einsehbar.
- Teilüberdeckung eines Bebauungsplans**
 Der Bebauungsplan Nr. 36.1 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh, Teilbereich II, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 36, Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh - Teilbereich I.
 Der überlagerte Teilbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh - Teilbereich I“ tritt mit Bewirksamung des Bebauungsplans Nr. 36.1, Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh, Teilbereich II, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 außer Kraft.

Kompensationsfläche
 Gemarkung: Hatten, Flur 4, Flurstück: 16/2



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet

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



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Landwirtschaftliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 36



Grenze umliegender Bebauungspläne



Lärmpegelbereiche (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10)

Lärmkontingent in dB(A)/m² tags/nacht (vgl. textl. Festsetzung Nr. 9)

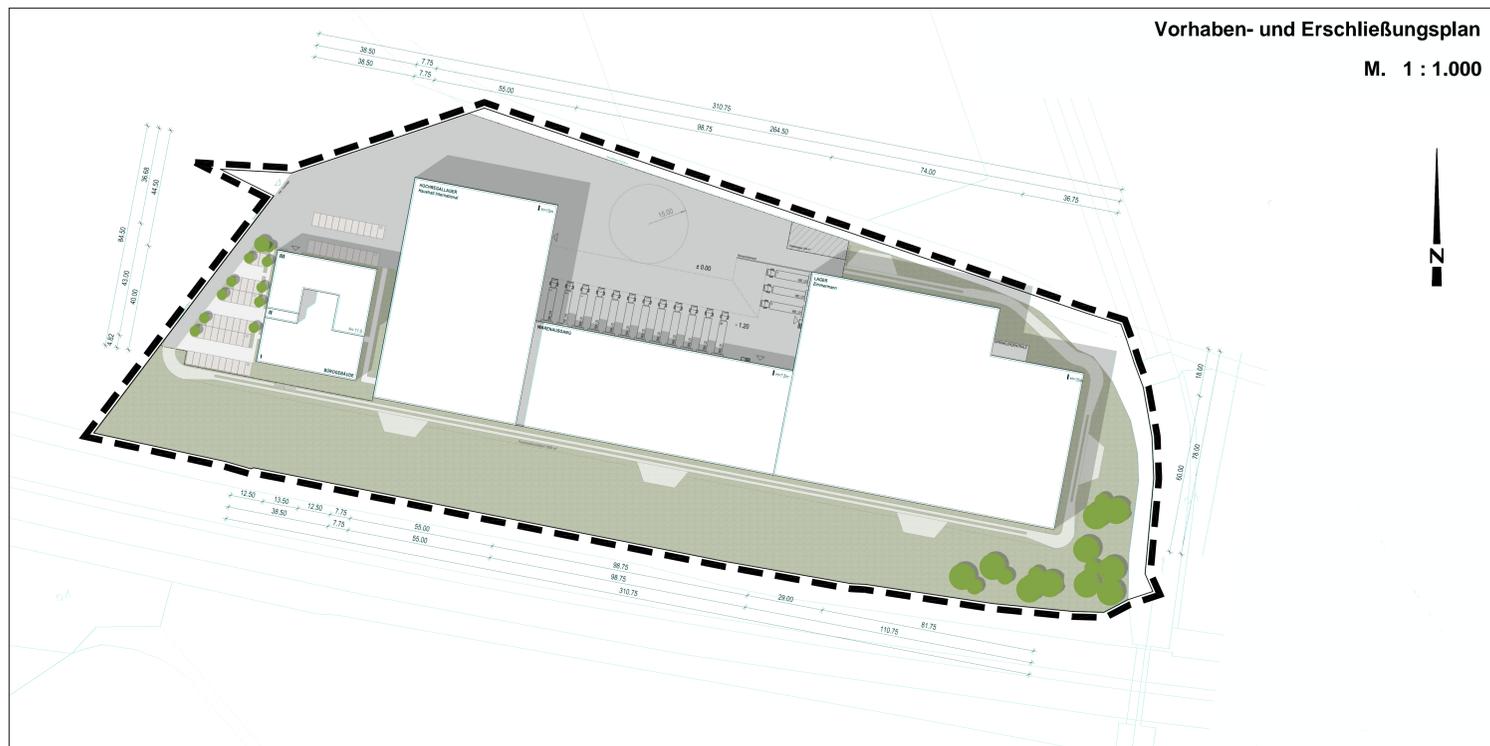


Richtungsektoren für Zusatzkontingente nach DIN 45691 (vgl. textl. Festsetzung Nr. 9)

II. Nachrichtliche Übernahme



Bauverbotszone (vgl. NÜ. 1)



Vorhaben- und Erschließungsplan

M. 1 : 1.000

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGemVG) hat der Rat der Gemeinde Hatten den Bebauungsplan Nr. 36.1 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh, Teilbereich II, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Hatten, den 15.01.2021

gez. Dr. Christian Pundt
 Der Bürgermeister

L.S.
 (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 30.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36.1 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh, Teilbereich II, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12" beschlossen. Der Aufstellungbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.11.2019, öffentlich bekanntgemacht.

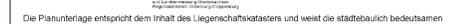
Hatten, den 15.01.2021

gez. Dr. Christian Pundt
 Der Bürgermeister

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000

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



Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedingbaren 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 Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit 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. Nischel

Oldenburg, den 29.10.2020, gez. M. Lux

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12" ist gemäß § 10 BauGB am 29.10.2020, öffentlich bekanntgemacht.

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 09.07.2020, dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36.1 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh, Teilbereich II, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.07.2020, öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 14.09.2020, bis einschließlich 14.10.2020, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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 Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12" ist gemäß § 10 BauGB am ... öffentlich bekanntgemacht worden.

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan Nr. 36.1 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh, Teilbereich II, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.2021, als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 15.01.2021

gez. Dr. Christian Pundt
 Der Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 36.1 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh, Teilbereich II, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12" ist gemäß § 10 BauGB am 21.01.2021, im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. 19.03.2021, öffentlich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hatten, den 22.03.2021

gez. Dr. Christian Pundt
 Der Bürgermeister

8. Verletzung von Vorschriften

Innenhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 36.1 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh, Teilbereich II, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12" nicht geltend gemacht worden.

Hatten, den ...

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12" ist gemäß § 10 BauGB am ... öffentlich bekanntgemacht worden.

9. Begleitungsvermerk

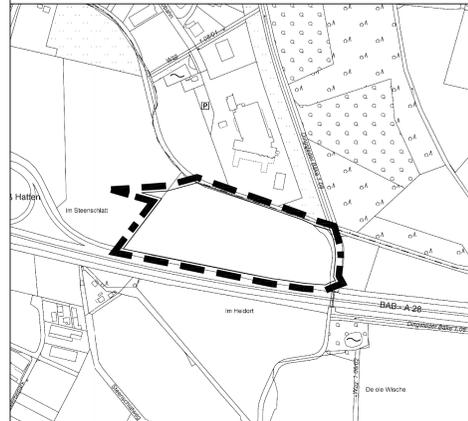
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hatten, den ...

Gemeinde Hatten
 Der Bürgermeister

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Gemeinde Hatten

Bebauungsplan Nr. 36.1
"Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh
Teilbereich II
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12"

M. 1 : 1.000