



#### Planzeichenerklärung

##### I. Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**

- GE** Gewerbegebiet
- GIE** eingeschränktes Industriegebiet

**2. Maß der baulichen Nutzung**

z.B. 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
Gebäudehöhe als Höchstmaß

- LW** überbaubare Grundstücksflächen
- GR** nicht überbaubare Grundstücksflächen

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- a** abweichende Bauweise
- a** Baugrenze

**4. Verkehrsfäche**

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- LW** Landwirtschaftliche Verkehrsfläche
- GR** Geh- und Radwege

**5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses**

- Wasserflächen
- Regenrückhaltebecken

**6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bildungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

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

**7. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 36
- Grenze umliegender Bebauungspläne
- IV** Lärmpegelbereiche (vgl. textliche Festsetzung Nr. 11)
- LK: 65/50 dB(A)/m²
- Richtungssektoren für Zusatzkontingente nach DIN 45691 (vgl. textl. Festsetzung Nr. 10)

##### II. Nachrichtliche Übernahme

- Bauverbotszone

##### III. Hinweise

- Sichtdreieck

- #### Textliche Festsetzungen
- Gewerbegebiete GE gemäß § 8 BauNVO**
    - In den Gewerbegebieten GE sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsanlagen nicht zulässig. Ein Verkauf an den Endverbraucher ist nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO). Des Weiteren sind die nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Bootstellbereiche ebenfalls nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).
    - In den Gewerbegebieten GE sind die unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufwuchs- und Betriebszwecke sowie für Betriebszwecke und -zwecke wie auch Anlagen für kulturelle, soziale, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke auch ausnahmsweise nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).
    - In der Gewerbegebiete GE gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
      - Selbständige Lagerplätze sowie auch einseitig abgetrennte Lagerplätze, die in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb oder einem sonstigen Betrieb stehen, für die Lagerung und die Verwertung von Altfahrzeugen, Altfahrern und Altfahrern.
      - 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 oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- oder Erhitzen von Schmelzgut, die im trockenen Zustand stauben können, durch Kippen von Wagen oder Behältern oder unter Verwendung von Baggen, Schaufelradlader, Greifern, Saughebern oder ähnlichen Einrichtungen im Sinne der Ziffer 9.11 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 Erhitzen von Erdgas oder von Gasen, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt sowie Anlagen zur Erfassung von Gestein, Ölsaaten oder Hülsenfrüchten.
  - Industriegebiete GIE gemäß § 9 BauNVO**
    - In dem Industriegebiet GIE sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufwuchs- und Betriebszwecke sowie Betriebszwecke gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
    - In dem Industriegebiet GIE sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
    - In dem Industriegebiet GIE sind die nach § 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
    - Industriegebiet GIE - Baugrenze Bestimmung für Solarbetriebe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 3 Abs. 5a BImSchG**
      - In dem Industriegebiet GIE sind nur Betriebsbereiche der Abstandklasse I aus dem Anhang 1 des KAS 18 (Einfriedigung zu vorhandenen weiteren Schutzobjekten im Umfeld des Plangebietes) zulässig.
      - Ausnahmsweise sind Betriebsbereiche zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen der angemessene Sicherheitsabstand nach § 3 Abs. 5a BImSchG im Sinne des Kap. 3.2 Absatz 3 des Leitfadens, Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Stör-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauplanung – Umsetzung § 50 BImSchG der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010, inkl. 2. Korrektur) geringer ist als der Abstand des Betriebsbereichs zu schutzbedürftigen Nutzungen bzw. benachbarter Schutzobjekte nach § 3 Abs. 5a BImSchG.
    - Ausschluss von Schutzobjekten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 3 Abs. 5a BImSchG**
      - In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.
      - Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**
        - Oberer Bezugspunkt ist die oberste Kante des Gebäudes, der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße.
        - Die Gebäudehöhe darf nur durch unregelmäßige Bauweise (z. B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.
      - Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 2 und 19 Abs. 4 BauNVO**
        - In dem Sondergebiet und den Gewerbegebieten ist für die Errichtung von Lagerflächen, Fahrgassen, Stellplätzen und Zufahrten eine Grundflächenzahl bis 0,9 zulässig, wenn die PKW-Stellplätze und Lagerflächen, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasserundurchlässigen Materialien ausgeführt werden.
      - Grünfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO**
        - Von den Grundstücken sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche als Grünanlage herzustellen und zu bepflanzen. Die privaten Pflanzflächen können jeweils mit angedeutet werden.
        - In der abweichenden Bauweise sind Pflanzflächen sind vollständige Pflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung werden standortgerechte Bäume (Steifeiche, Hainbuche, Rotbuche / Hochstamm mit Ballen, Zypresse, Stämmumfang 10 – 12 cm) und Sträucher (Schwarzer Holunder, Hasel, Eingriffeliger Weibdorn, Eberesche, Schlehe, Hundrose und Salweide / leichte Sträucher, 2-3 Triebe, 70-90 cm, ohne Ballen) verwendet.
      - Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbe- und Industriegebiete sind Pflanzbäume bzw. begrünte Flächen anzulegen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO. Je Gewerbegrundstück sind Zufahrten mit einer Breite von insgesamt höchstens 15 m zulässig.
      - Bei sämtlichen unvermeidbaren Bauarbeiten im Kronenbereich von zu erhaltenden Gehäusen sind die RAS-IP 4 sowie die DIN 18920 zu beachten.
      - Schallmessungen: Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO**
        - Im Plangebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Schallemissionen je m² überbaubarer und nichtüberbaubarer Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrabens 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 fächerbezogenen Lärmkontingente wurde mit der Annahme freier Schallschuldbildung (Quellhöhe 5 m über Grund) vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt. Bei Änderung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen Schallleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirms addiert werden.
        - In der abweichenden Bauweise sind die festgesetzten Emissionskontingente (LEK) tags/nachts um das in der Tabelle angegebene Zusatzkontingent (LEK, zus.k) zu erhöhen.

Richtungssektor	Zusatzkontingent (LEK, zus.k)	
Tag	Nacht	
A	9	10
    - Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz § 9 Abs. 24 BauNVO**
      - Für die gekennzeichneten Baufächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzunehmen. 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 konkretisierten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, 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 den Nachweis-Lärmpegel ist ebenfalls im Zulassungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

Spalte	1	2
Zelle	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel
1	I	65
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80
    - Landwirtschaftlicher Verkehr gemäß § 9 Abs. 11 BauNVO**
      - Der landwirtschaftliche Verkehr hat wie bisher den landwirtschaftlichen Grenzweg zwischen den Gemeinden Hatten und Hude zu nutzen. Zu diesem Zwecke darf nur der verbindende Abschnitt der Gewerbestraße genutzt werden.
    - Kompensationsfläche gemäß § 9 Abs. 1a BauNVO**
      - Der Bebauungsplan Nr. 36 Gewerbegebiet nördlich der BAB 28/Munderloh - Teilbereich I verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft. Es besteht ein Kompensationsbedarf, das auf einem Teil des Flurstücks 287/16, Flur 4, Gemarkung Hatten in Hattenwäldung 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 angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.
    - bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten der Hochbauten des Absatzes 1 und den baulichen Anlagen des Absatzes 2 gleich. Als Brücken über Bundesfernstraßen außerhalb dieser Teile der Ortsdurchfahrten dürfen Anlagen der Außenwerbung nicht angebracht werden. Weitergehende bundes- oder landschaftliche Vorschriften bleiben unberührt.
  - Bauverbotszone an der L 871 gemäß § 24 Abs. 1 NBSG**
    - 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.
- Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten der Hochbauten des Absatzes 1 und den baulichen Anlagen des Absatzes 2 gleich. Als Brücken über Bundesfernstraßen außerhalb dieser Teile der Ortsdurchfahrten dürfen Anlagen der Außenwerbung nicht angebracht werden. Weitergehende bundes- oder landschaftliche Vorschriften bleiben unberührt.

- #### Hinweise
- Baunutzungsverordnung**
    - Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 378).
  - Bodenfunde**
    - Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzleichen, Scherben, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldungspflichtig und müssen der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Oberer Strahl 15, unverzüglich gemeldet werden.
    - Meldungspflichtig 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 Denkmalbehörde vor der Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
  - Altablagerungen**
    - Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
  - Kampfmittel**
    - Sollen bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste,minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmitteleinsatz zu benachrichtigen.
  - DIN-Vorschriften**
    - Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10 aufgeführten DIN-Normen sind bei der Gemeinde Hatten einsehbar.
  - Erschließung Flurstück 107**
    - Das nächst angrenzende Flurstück 107 wird, wenn es einer baulichen Nutzung zugänglich ist, über das Plangebiet Nr. 36 Teilbereich I erschlossen. Gls. wird dies über eine private Gewerbestraße erfolgen.
  - Sichtfelder**
    - Die von den Sichtfeldern überdeckten Flächen sind von Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sich verändernden Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

#### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauBG) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hatten den Bebauungsplan Nr. 36 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh - Teilbereich I, bestehend aus der Planzeichnung und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Hatten, den 30. April 2020

gez. Dr. Christian Pundt  
Der Bürgermeister

L.S.  
(Siegel)

#### Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
  - Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 15.12.1992/20.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh - Teilbereich I beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauBG am 12.04.2019, ortsüblich bekanntgemacht.
  - Hatten, den 30. April 2020
- Plangrundlage**
  - Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
  - Quelle: Ansatz aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
  - © 2019 LGLN
- Die Planumlage** entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.03.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
- Die Überprüfbarkeit der neu zu bildenden Grenzen ist der Öffentlichkeit einwandfrei möglich.
- Wildeshausen, den 11.08.2020
- Katasteramt Wildeshausen

L.S.  
(Siegel)

- Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**
  - Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux in Technologiengang Nr. 4
  - Technische Mitarbeit: D. Nordhollen T 0481 988 402-10
  - Oldenburg, den 02.07.2020, gez. M. Lux mld@planung.de www.lux-planung.de
- Öffentliche Auslegung**
  - Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 30.10.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh - Teilbereich I und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.11.2019, ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 18.11.2019, bis einschließlich 18.12.2019, gemäß § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich ausliegen.
  - Hatten, den 30. April 2020
- Eingeschränkte Beteiligung**
  - Nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurde im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauBG den Beteiligten mit dem Schreiben vom 02.07.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 02.07.2020 gegeben.
  - Hatten, den 30. April 2020
- Satzungsbeschluss**
  - Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan Nr. 36 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh - Teilbereich I nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in seiner Sitzung am 23.04.2020, als Sitzung (§10 BauBG) sowie die Begründung beschlossen.
  - Hatten, den 30. April 2020
- Inkrafttreten**
  - Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 36 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh - Teilbereich I ist gemäß § 10 BauBG am 28.05.2020, im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. 4520, ortsüblich bekanntgemacht worden.
  - Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
  - Hatten, den 31. Aug. 2020
- Verletzung von Vorschriften**
  - In der abweichenden Bauweise sind die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 36 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh - Teilbereich I nicht geltend gemacht worden.
  - Hatten, den 30. April 2020
- Begleitungsvermerk**
  - Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
  - Hatten, den 30. April 2020

Gemeinde Hatten  
Der Bürgermeister



### Gemeinde Hatten

## Bebauungsplan Nr. 36 Gewerbegebiet nördlich BAB 28/Munderloh Teilbereich I

M. 1 : 1.000