

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 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Wirtschaftspark Sandkrug“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 17.12.2015
gez. Pundt
.....
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 23.07.2015 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 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 22.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hatten, den 17.12.2015
gez. Pundt
.....
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 23.07.2015 dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 mit der Begründung haben vom 31.08.2015 bis 02.10.2015 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hatten, den 17.12.2015
gez. Pundt
.....
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hatten hat die 8. Änderung den Bebauungsplan Nr. 38 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 17.12.2015
gez. Pundt
.....
(Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.02.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg 05 / 16 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 38 ist damit am 05.02.2016 rechtsverbindlich geworden.

Hatten, den 08.02.2016
gez. Pundt
.....
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 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 © 2015



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).

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⁾

....., den

Amtliche Vermessungsstelle

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 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de
Oldenburg, den 17.12.2015
gez. H. Meyer
(Dipl.-Ing. H. Meyer)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Wirtschaftspark Sandkrug“ übereinstimmt.

Hatten, den Im Auftrag:

Textliche Festsetzungen

1. Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 4 sind gemäß § 1 Abs. 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 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 Kraftfahrzeugen, Altfreifen und Altmittel.
2. 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.
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, Schaufelladergeräten, 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.
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.

Das Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 ist gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Die betrieblichen Nutzungen im Gewerbegebiet GE 4 werden gemäß § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt: Durch Betriebe und Anlagen in dem Gebiet GE 4 dürfen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden:

GE 4: 60 dB(A)/qm tags / 45 dB(A)/qm nachts

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

2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

3. 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 gleich große Dachflächen von Gebäuden auf dem Baugrundstück begrünt werden.

4. Versickerung von Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken innerhalb des Gewerbegebietes GE 4 darf nicht versickert werden, sondern ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

5. Leitungsrechte

Entlang der Trassen der dargestellten Fernleitungen soll eine Fläche mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers der Fernleitungen belastet werden. Bei der Bepflanzung des Schutzstreifens (2 x 5m) ist auf tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zu verzichten.

6. Begrünung von Stellplätzen

Die Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit standortheimischen Laubbäumen (vgl. Pflanzenliste, 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 standortheimischen Laubsträuchern (vgl. Pflanzenliste) einzugrünen.

7. Begrünung von Fassaden

Bei Neubauten, Anbauten und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind fensterlose Fassaden mit einer lichten Höhe von über 5,00 m zu 50 % mit standortheimischen Kletterpflanzen (vgl. Pflanzenliste) zu begrünen. Je 2 m Fassadenlänge ist eine Kletterpflanze zu setzen. 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 sind auszuschließen. Ausgenommen von der Festsetzung sind transparente Fassaden.

Örtliche Bauvorschriften

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

1. 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 (vgl. Pflanzenliste).

2. Begrünung der Grundstücksgrenzen

Die Einfriedung eines Grundstücks darf nur in Form von Heckenpflanzungen, bei Bedarf in Verbindung mit Metalldrahtzäunen oder Holzzäunen, erfolgen. Es sind nur standortheimische 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. Alternativ zu den Heckenpflanzungen ist die Anlage von Baumreihen zulässig.

3. Farbgebung der Gebäude

Die Außenwände der Gebäude sind in den Farbtönen Altweiß bis Grau bzw. Blaugrau (RAL-Farbtöne 5014, 5023, 5024, 7032, 7035, 7038, 9002, 9010, 9018) und Rot bis Rotbraun (RAL-Farbtöne 3002 - 3005, 3009, 3011, 3013) herzustellen.

HINWEISE

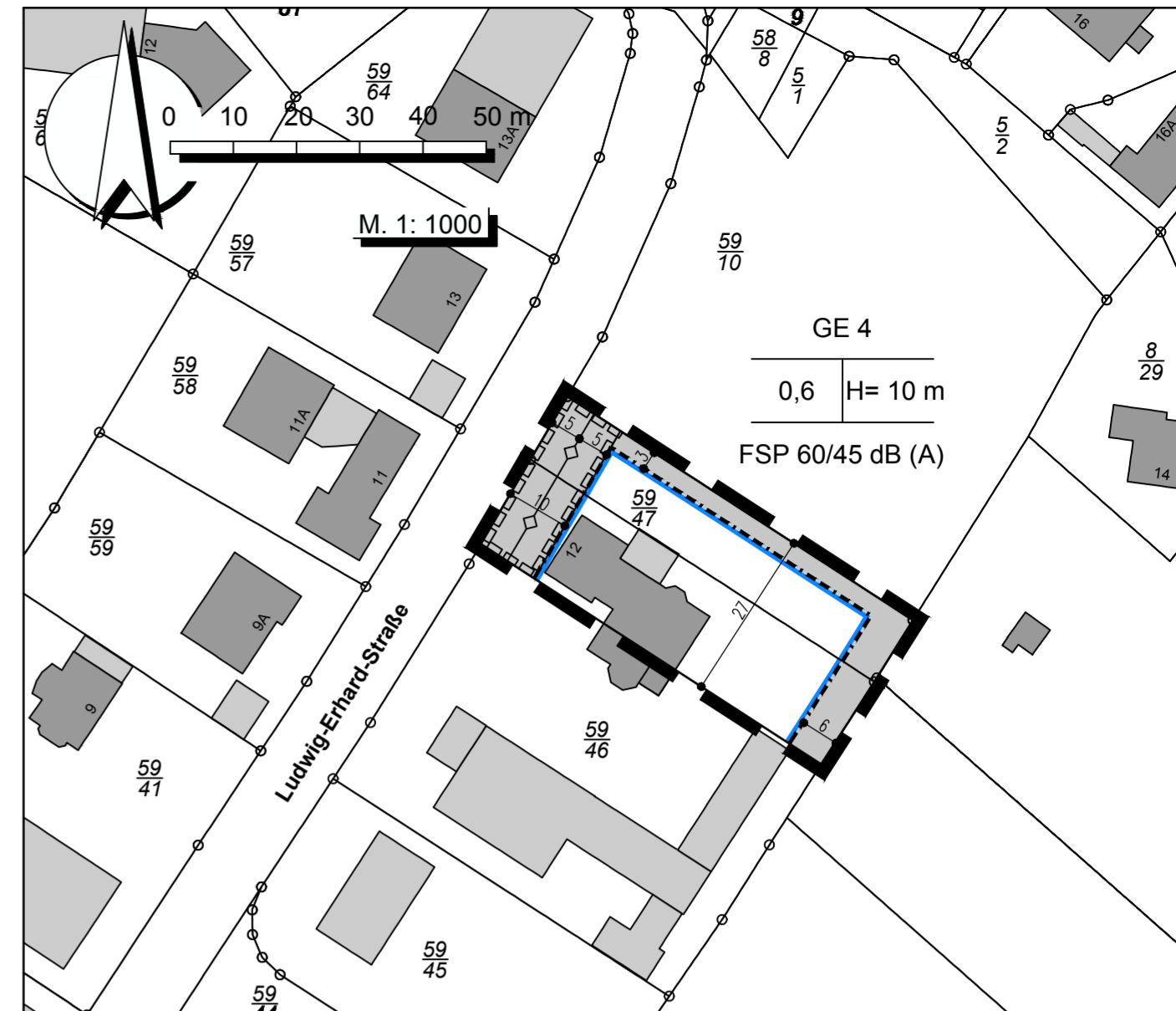
(1) Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, zugrunde.

(2) Diese 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 hebt die Festsetzungen der 1. Änderung und der 5. Änderung des Bebauungsplanes innerhalb seines Geltungsbereiches auf.

(3) Sollten bei den geplanten Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVBl. S. 517).

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

(5) Bei Kreuzungen mit Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ist ein Mindestabstand von 0,4 m zwischen den Leitungen einzuhalten. Bei paralleler Leitungsführung mit metallenen Versorgungs- oder Entsorgungsleitungen sind zusätzliche Mess-Stellen für den kathodischen Korrosionsschutz erforderlich. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die tatsächliche Erdüberdeckung der Leitung zu ermitteln. Wenn die Erdüberdeckung geringer als 1,2 m ist, werden besondere zusätzliche Schutzmaßnahmen gegen mechanische Beschädigung erforderlich. Bei einer Erdüberdeckung von mehr als 1,2 m sind für Verkehrslasten kleiner = SLW 60 keine besonderen Schutzmaßnahmen erforderlich (auch während der Bauzeit).



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

H= 10 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

FSP 60/45 dB(A)/qm Flächenbezogener Schalleistungspegel: zulässiger dB(A) - Wert je qm Grundstücksfläche, Tag-/Nachtwert

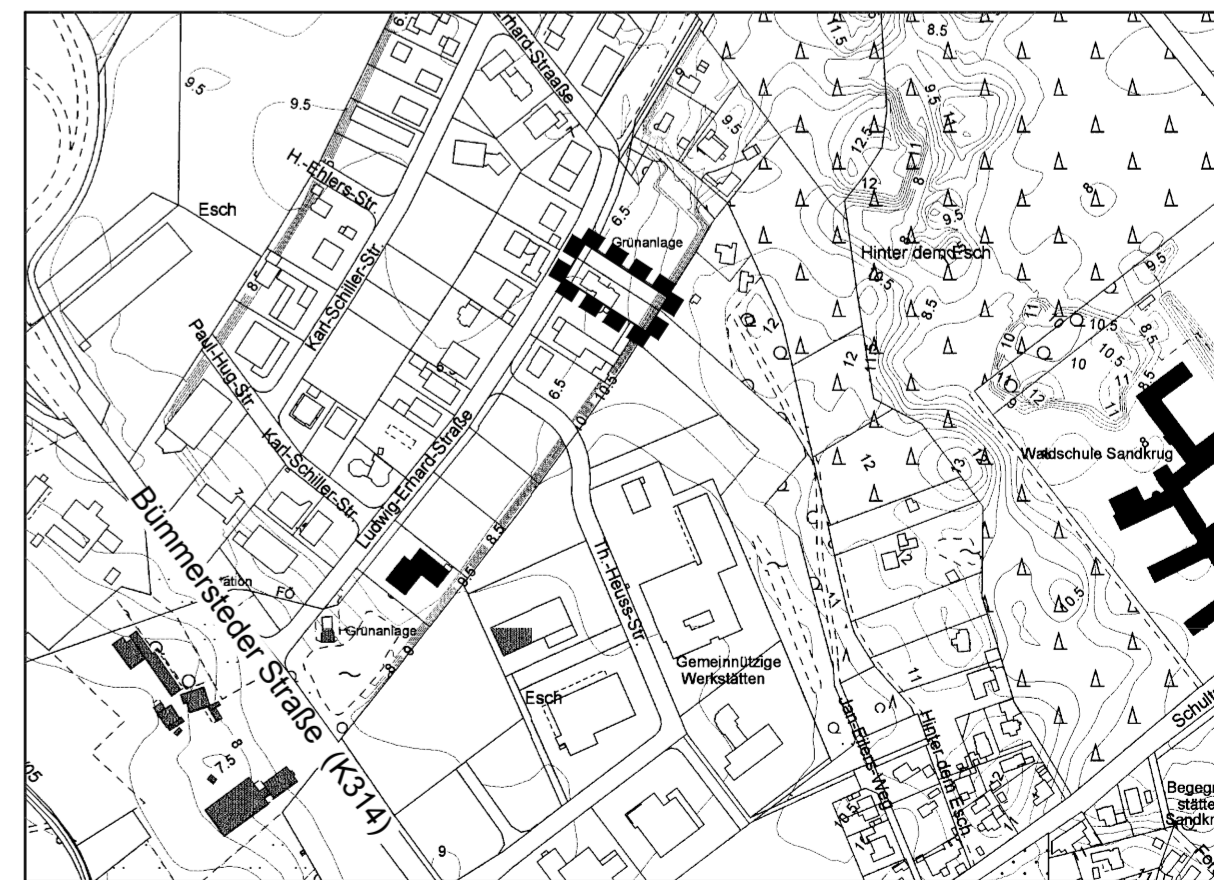
Gemeinde Hatten

Bebauungsplan Nr. 38

"Wirtschaftspark Sandkrug"

8. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

Bearbeitungsstand: ABSCHRIFT