## PRÄAMBEL

Auf Grund von § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hatten diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Sprungweg 43a / Tweelbäke – Ost" bestehend aus der Planzeichnung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 27. 09. 2024

L.S. gez. Heinisch

.....
(Bürgermeister)

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 18. 08. 2016 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Sprungweg 43a / Tweelbäke – Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17. 09. 2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hatten, den 27. 09. 2024

gez. Heinisch

.....
(Bürgermeister)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 24. 02. 2022 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18. 11. 2023 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 mit der Begründung haben vom 27. 11. 2023 bis zum 29. 12. 2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hatten, den 27. 09. 2024

gez. Heinisch

.....
(Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 nach Prüfung der Anregungen gemäß §3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26. 09. 2024 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 27. 09. 2024

gez. Heinisch

.....
(Bürgermeister)

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13. 12. 2024 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 13. 12. 2024 rechtsverbindlich geworden.

Hatten, den 16. 12. 2024

gez. Heinisch

.....
(Bürgermeister)

### Verletzungen von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Hatten, den

.....
(Bürgermeister)

## PLANUNTERLAGE UND VERFASSER

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2015

Bereitgestellt durch: LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Katasteramt Wildeshausen

AZ: L4-85/2015

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtbaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Juni 2015). 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]

Wildeshausen, den 22. 11. 2024

gez. G. Suhrkamp L.S. Az.: .....

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 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wurde ausgearbeitet von:
pk plankontor städtebau gmbh (bis 31. 12. 2023) und
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner Norbert Seidel, Röwekamp 5, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 12. 11. 2024 gez. N. Seidel

.....
Dipl.- Ing. Norbert Seidel

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Sprungweg 43a / Tweelbäke – Ost" übereinstimmt.

Hatten, den Im Auftrag:

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb 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 Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. (§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

(2) Andere 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 Sondergebiet im Bebauungsplan zulässig.

### 2. Sondergebiet „Lebensmittelverarbeitender Betrieb"

(1) Das Sondergebiet „Lebensmittelverarbeitender Betrieb" dient der Unterbringung eines Betriebes des Catering-Gewerbes und der Lebensmittelverarbeitung.

(2) Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, aus dem Bereich des Catering-Gewerbes und der Lebensmittelverarbeitung
- Wohnung für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, sofern sie einem im Sondergebiet (SO) zulässigen Gewerbebetrieb zugeordnet ist

(3) Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs.3 Nr.2 und § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

(4) Innerhalb der Sondergebiete sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig.

(5) Innerhalb des Sondergebietes sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf zulässig. (gem. § 11 und § 12 BauNVO)

### 3 Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

### 4 Höhe baulicher Anlagen

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt; der obere Bezugspunkt ist die Oberkante oder der First des Gebäudes. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Antennenanlagen, Geländer und untergeordnete Schornsteine sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Seile u.ä., zulässig. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

### 5. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Wohngebäude ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

### 6. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorhandenen standortheimischen Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist innerhalb der festgesetzten Fläche eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm (mind. 10 – 12 cm Stammumfang), Heister (mind. 200 - 250 cm Höhe) oder Strauch (mind. zweimal verpflanzt, mind. 60 - 100 cm hoch) zu pflanzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

### 7. Erhalt von Anpflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Buche ist dauerhaft zu erhalten. Bei ihrem Abgang ist auf dem Baugrundstück eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm vorzunehmen.

### 8. Schutz des Kronentraufbereichs

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind im Kronentraufbereich der festgesetzten Gehölze bauliche Anlagen, wie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen des Bodens, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, nicht zulässig. Die bestehende Zu- und Abfahrt genießt Bestandsschutz. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

### 9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der ehemalige Standort eines Binsen- und Simsenried dauerhaft als natürliche Sukzessionsfläche zu erhalten. (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 20 BauGB)

### 10. Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Die nutzbaren Dachflächen der Gewerbehalle sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Nicht nutzbare Flächen können sein: erheblich beschattete Teil der Dachfläche z.B. durch vorhandene Bäume oder von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenstern, Schornsteinen oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches.

Werden auf dem Dach der Gewerbehalle Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB )

### 11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Als Nutzungsberechtigte für die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden die Betreiber der Gas- und Wasserleitungen festgesetzt.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### 12. Aktive Lärmschutzeinrichtungen

Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwand) ist eine Lärmschutzeinrichtung zu errichten. Die Höhe der wirksamen Schirmkante der Anlage muss mind. 4 m über der gewachsenen Geländeoberfläche betragen.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 13. Passiver Lärmschutz

Auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen.

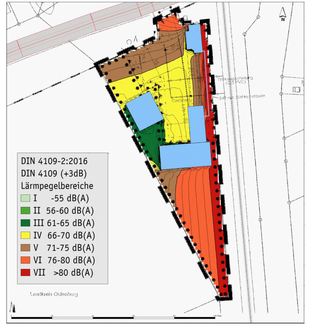
Die der Bahntrasse sowie dem Sprungweg zugewandten, einschließlich der senkrecht zur Bahntrasse bzw. zum Sprungweg liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen/Büroräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume), sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche III bis VII entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schallämm-Maßes jederzeit sicherstellen. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind einzuhalten:

| Lärmpegelbereich | Resultierendes Schalldämm-Maß dB(A) | |
|---|---|---|
| | Wohn- und Schlafräume | Büroräume |
| III | 35 | 30 |
| IV | 40 | 35 |
| V | 45 | 40 |
| VI | 50 | 45 |
| VII | Die Anforderungen hierfür sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen | 50 |

Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen für Wohnräume ergibt sich aus der Einteilung in der nachfolgenden Zeichnung. Für Räume, die nur tags gewerblich genutzt werden, können um 2 Stufen niedrigere Lärmpegelbereiche angewendet werden.

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämm-Maße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Inbetriebnahme des Wohngebäudes darf erst nach Errichtung der Lärmschutzwand, der Gewerbehalle und des Lagers erfolgen und ist abhängig vom Erhalt des Bestandsgebäudes. (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB )




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- SO — Sondergebiet "Lebensmittelverarbeitender Betrieb"

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- H 9,0 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche / überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Einfahrt- und Ausfahrtbereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- unterirdisch

Grünflächen

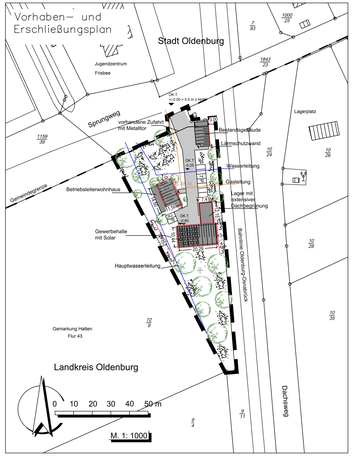
- private Grünflächen

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und von sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

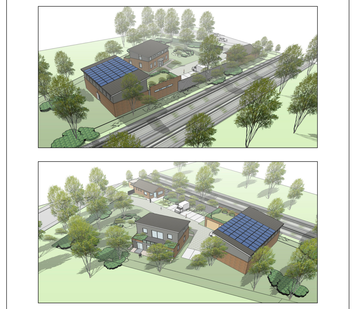
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Lärmschutzwand
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen




## Ansichten

(ohne Maßstab)

## Ansichten




(ohne Maßstab)

## VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Vorhabenbeschreibung und der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

### Vorhabenbeschreibung

| | |
|---|---|
| **Lage** | Gemeinde Hatten an der Grenze zur Stadt Oldenburg<br>Südlich des Sprungwegs und westlich der Bahntrasse Oldenburg-Osnabrück |
| **Größe** | Plantrakt mit einer Größe von 4.133 m² |
| **Bestand** | Gebäude Sprungweg 43a (ca. 100 m² Grundfläche mit Verkaufsraum und Sanitäreinrichtungen), gepflasterte Flächen und Gehölze |
| **Planung** | **Ansiedlung eines Catering-Betriebes mit Betriebsleiterwohnhaus**<br>Errichtung einer Gewerbehalle und Lager (ca. 300 m² Grundfläche)<br>• Lagern und Kühlen von Arbeitsmitteln und Getränken<br>• Zubereitung der Speisen für das Catering<br>• Das Beladen des für den Transport erforderlichen Kleinlastwagen erfolgt innerhalb der Gewerbehalle.<br>Errichtung eines Wohngebäudes (ca. 170 m² Grundfläche)<br>• ein Vollgeschoss<br>• mit Staffelgeschoss<br>• max. 1 Wohnung<br>Weiternutzung des bestehenden Gebäudes mit Sanitäreinrichtungen und Gewerberaum<br>Stellplätze im Zusammenhang mit der geplanten gewerblichen Nutzung<br>Lärmschutzwand zwischen Bestandsgebäude und Gewerbehalle |
| **Transport- und Lieferzeiten** | Transport für das Catering: Mo. - So. 06.00 – 22.00 Uhr<br>Anlieferungen: Mo.- Fr. 06.00 - 22.00 Uhr |
| **Baumaterial** | Wohngebäude mit naturroter bis brauner Klinkerfassade im EG und anthrazitfarbenes Blech an der Fassade des Dachgeschosses<br>Gewerbehalle mit naturroter bis brauner Klinkerfassade im EG und an der Fassade zum Dachgeschoss anthrazitfarbenes Blech<br>Lager mit naturroter bis brauner Klinkerfassade und einem Flachdach mit einer extensiven Dachbegrünung |
| **Freiflächen** | Erhalt der erhaltenswerten Bäume und Gehölze<br>Freisitze auf der Westseite des Wohngebäudes<br>vorhandene Pflastersteine werden für die neue Wegeführung und Parkplätze verwendet |
| **Erschließung** | vorhandene Ein- und Ausfahrt am Sprungweg |
| **Energieversorgung** | Auf mindestens 50 % der Dachfläche der Gewerbehalle Solarmodule |

## HINWEISE

(1) Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO 2017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) zugrunde

(2) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Oldenburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenbefunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (NDSchG vom 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011, (Nds. GVBl. S. 135)

(3) Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September) durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen **artenschutzrechtliche Bestimmungen** sind unmittelbar vor dem Fällen der Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, auf die Bedeutung für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelnistplätzen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. sind CEF-Maßnahmen durchzuführen.

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

(5) Sollten bei Erdarbeiten **Kampfmittel** (z.B. Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover.

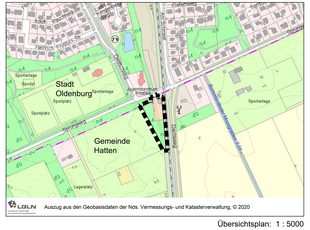
(6) Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen **DIN-Normen** können im Bauamt der Gemeinde Hatten zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

(7) Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwasservmenge von 96 cbm pro Stunde (1.600 l/Min.) über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.

# Gemeinde Hatten

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8

## "Sprungweg 43a / Tweelbäke-Ost"




Übersichtsplan: 1 : 5000

| Arbeitsfassung | Vorentwurf | Entwurf | Entwurf zum Satzungsbeschluss | **ABSCHRIFT** |
|---|---|---|---|---|