

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 76, 5. Änderung „für den Bereich Vehtaer Straße, Bergweg und Wicheler Flur“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 22.09.2010 L. S. gez. Niesel  
Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: 1:1.000  
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Cloppenburg GLL.“

Herausgeber: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Cloppenburg

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und für Standardpräsentationen für Angaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVerMG)

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)

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg  
- Katasteramt Vehta -

Vehta, den ..... Katasteramt Vehta

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 21.09.2010 gez. M. Meier  
Unterschrift

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 02.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76, 5. Änderung beschlossen.

Lohne, den 22.09.2010 i. A. gez. Kröger  
Unterschrift

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 02.12.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76, 5. Änderung mit der Begründung hat vom 21.12.2009 bis 29.01.2010 gemäß § 13a BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 22.09.2010 i. A. gez. Kröger  
Unterschrift

## Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 09.03.2010 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76, 5. Änderung hat vom 21.06.2010 bis 23.07.2010 gemäß § 13 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 22.09.2010 i. A. gez. Kröger  
Unterschrift

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 76, 5. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.09.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 22.09.2010. i. A. gez. Kröger  
Unterschrift

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 76, 5. Änderung ist damit am ..... in Kraft getreten.

Lohne, den ..... 08.11.2010 i. A. gez. Kröger  
Unterschrift

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 76, 5. Änderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 76, 5. Änderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Lohne, den ..... i. A. \_\_\_\_\_  
Unterschrift

## Beglaubigungsvermerk

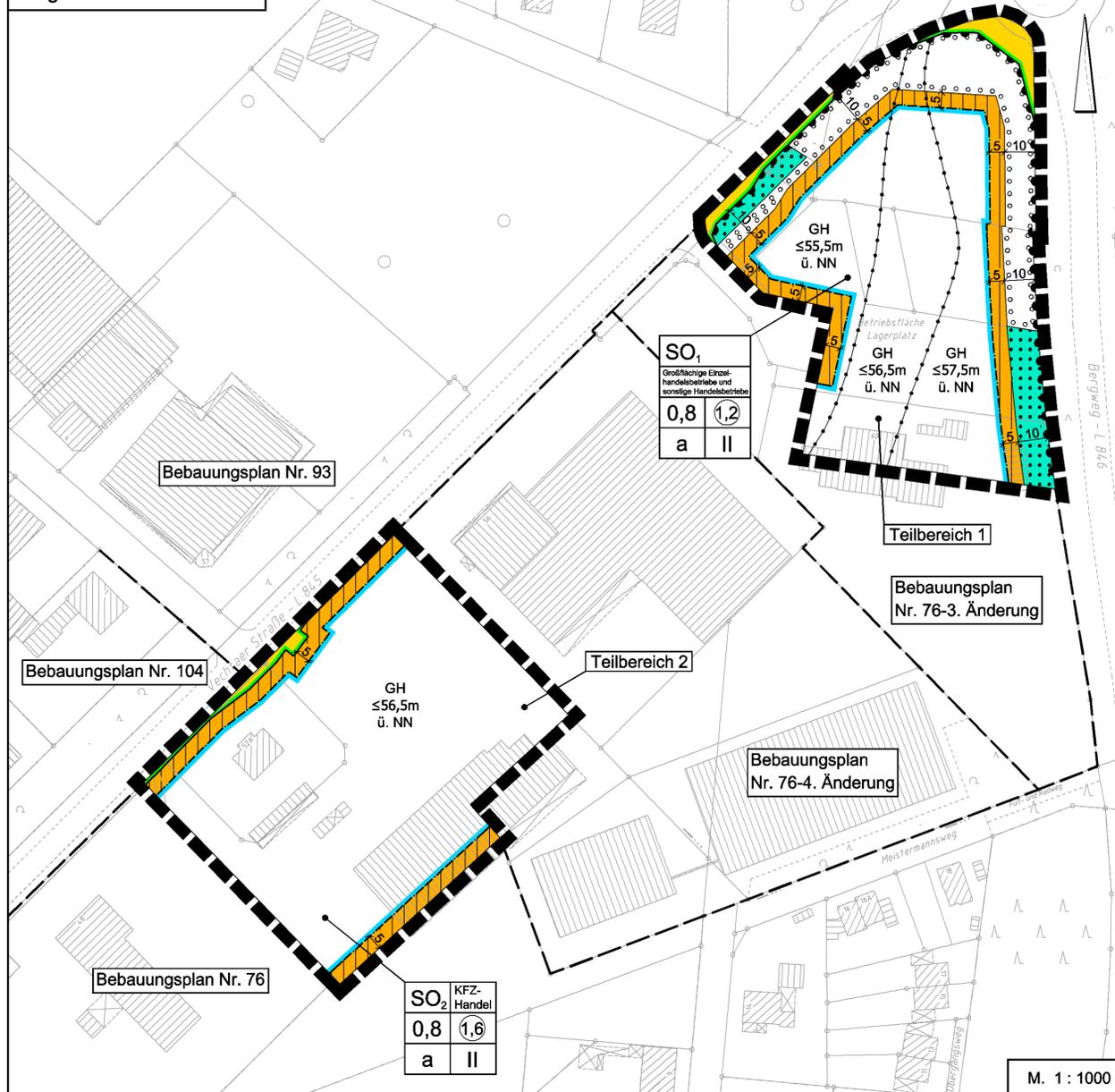
Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den ..... i. A. \_\_\_\_\_  
STADT LOHNE  
Unterschrift

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind

- das Baugesetzbuch (BauGB)
  - die Baunutzungsverordnung (BaunVO)
  - die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- in der derzeit geltenden Fassung.

## Es gilt die BauNVO 1990



M. 1 : 1000

## Textliche Festsetzungen

- 1.a In dem Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe gem. § 11 (3) Nrn. 2 u. 3 BauNVO 1990 zulässig, wobei die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente (gem. 1.c) nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche und max. 200 m<sup>2</sup> betragen dürfen.

1.b Ausnahmsweise sind zulässig:

  - Gewerbetriebe aller Art
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber
  - Tankstellen

1.c Zentrenrelevant gemäß der Lohner Liste sind folgende Sortimente:

  - Nahrungs- und Genussmittel
  - Drogerieartikel
  - Apotheken, medizinisch orthopädischer Bedarf
  - Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Büroorganisation
  - Kunst, Antiquitäten
  - Baby- und Kinderartikel
  - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
  - Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren, Lampen, Leuchten
  - Foto, Optik
  - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Glas-Porzellan-Keramik, Hausrat, Haus- und Heimtextilien
  - Bastelartikel, Kunstgewerbe
  - Musikinstrumente, Musikalien
  - Uhren, Schmuck, Foto, Optik
  - Spielwaren, Sportartikel
  - Fahrräder und Fahrradzubehör
  - Lampen, Leuchten
- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes 2 SO 2 gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „KFZ-Handel“ sind zulässig:
  - KFZ-Einzelhandelsbetriebe mit KFZ-orientiertem Gewerbe
  - Gewerbetriebe aller ArtDie Verkaufsflächen für zentrenrelevanten Sortimente (gem. 1.c) darf nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche und max. 200 m<sup>2</sup> betragen.
- Ausnahmsweise sind im Sonstigen Sondergebiet SO 2 gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „KFZ-Handel“ zulässig:
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Innerhalb der abweichenden Bauweise a sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.
- Innerhalb der Sondergebiete sind Stellplätze und deren Zufahrten auf die festgesetzte Grundflächenzahl nicht anzurechnen.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe für die festgesetzten Sondergebiete kann gemäß § 16 (6) BauNVO für einzelne technisch bedingte Anlagen wie Schornsteine, Abluftkamine o. ä. überschritten werden.
- Das nicht verunreinigte Oberflächenwasser von Dachflächen, Stellplätzen und Zufahrten sowie sonstigen befestigten Flächen ist auf den privaten Grundstücken über bewachsene Bodenmulden der Versickerung zuzuführen. Eine Rückhaltung des Oberflächenwassers in Regenrückhaltebecken und die gedroselte Abgabe in den vorhandenen Regenwasserkanal ist zulässig.
- Auf den Betriebsgrundstücken sind je angefangene 20 Stellplätze im Stellplatzbereich ein Laubbaum der u.a. Pflanzliste zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

- Auf den Flächen zum Anpflanzen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden (s. Pflanzliste unten, Anpflanzung auf Lücke, Abstand zwischen den Reihen und zwischen den Pflanzen 2 m). Nach außen sollen die Abstände größer werden, so dass sich für die 5 m breite Fläche 2 Reihen ergeben, für die 10 m breite Fläche 4 Reihen. Die Fläche, die breiter als 10 m ist, soll mit 4 Reihen bepflanzt werden, und zusätzlich sollen am Rand noch einzelne Sträucher gesetzt werden. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Pflege: Während der ersten 3 Jahre nach Anlage ist die Pflanzung auszumähen. Abgänge sind artgleich zu ersetzen.

## Pflanzliste

Geeignete Arten für Stellplätze	
Baumhasel	Corylus coloma
Roldom	Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"
Birne	Pyrus calleryana "Chantideer"
Stiel-Eiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus intermedia "Brouwers"
Winterlinde	Tilia cordata
Standortgerechte und heimische Arten für die randliche Anpflanzung	
Brombeere	Rubus fruticosus
Eibe	Taxus baccata
Faulbaum	Rhamnus frangula
Feldahorn	Acer campestre
Hartriegel	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra
Hülse	Ilex aquifolium
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus
Weiden l.a.	Salix
Weißdorn	Crataegus monogyna

## Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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 Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Während der Baumaßnahmen und im Verlauf der Vorbereitungsphase sind die ZTV-Baumpflege, die RAS „Landschaftsgestaltung - Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern und die DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – anzuwenden.
- Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 846 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 Abs. 1 NStrG).  
In einem Abstand von 20 m – 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 24 Abs. 2 NStrG).
- Die Baugrundstücke – soweit sie unmittelbar bei der Landesstraße 846 angrenzen – sind entlang der Straßeneigentumsgränze mit einer lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.
- Von der Landesstraße 846 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
SO Sonstige Sondergebiete
- Maß der baulichen Nutzung**  
1,6 Geschosflächenzahl  
0,8 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
GH ≤55,5m ü. NN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NN (GH= Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
a Abweichende Bauweise  
Baugrenze  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**  
Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**  
Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
Begrenzung anschließender Bebauungspläne  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Übersichtsplan M 1 : 10.000

## STADT LOHNE Landkreis Vehta

## Bebauungsplan Nr. 76-5. Änderung "für den Bereich Vehtaer Straße, Bergweg und Wicheler Flur"

September 2010

NWP	NWP - Planungsgesellschaft mbH	Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
	Escherweg 1	26121 Oldenburg
	Postfach 3887	28028 Oldenburg
	Telefon 0441/ 97174-0	Telefax 0441/87174-73
	Internet: www.nwp-ol.de	Email: info@nwp-ol.de