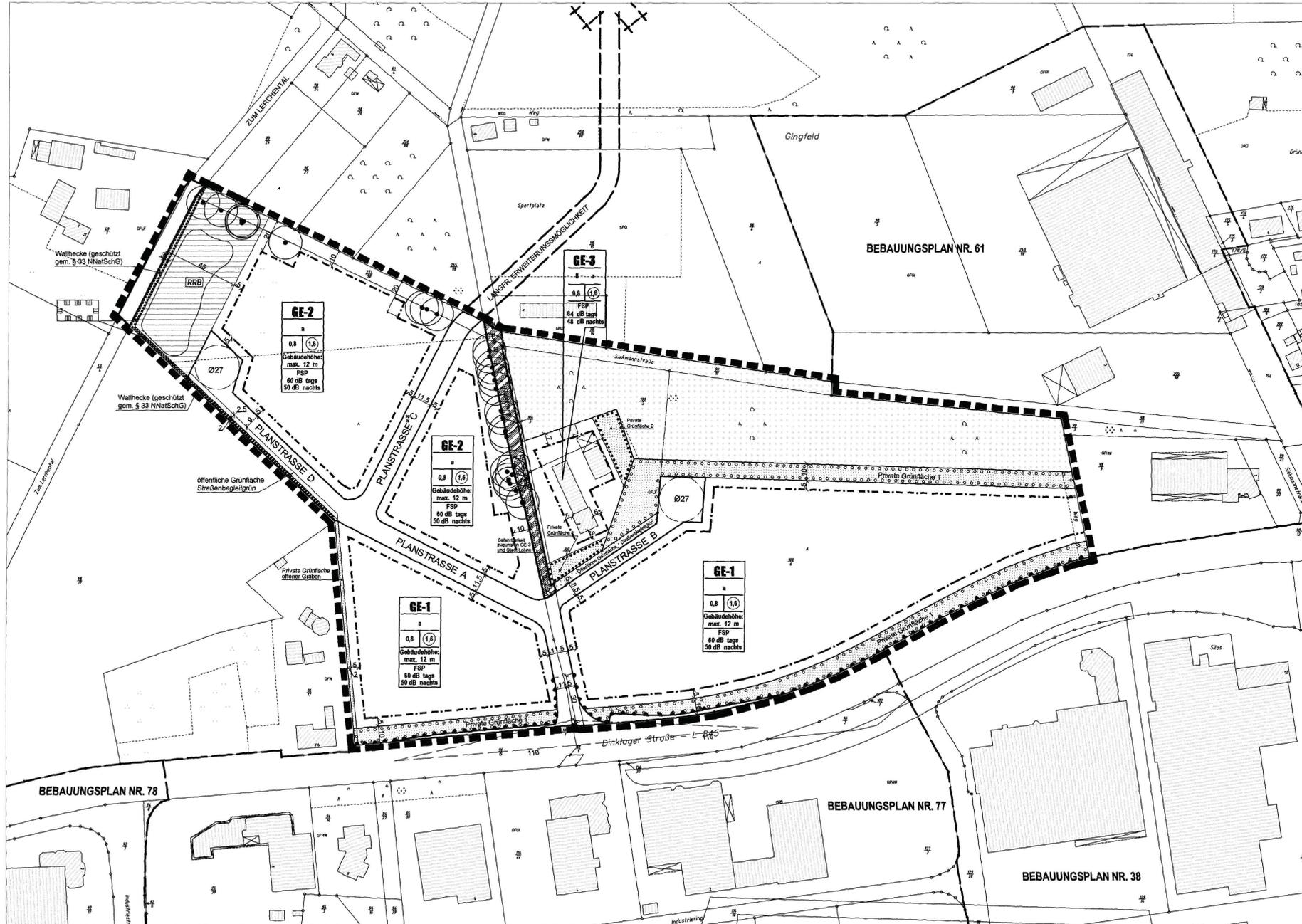


STADT LOHNE

BEBAUUNGSPLAN NR. 72

"GEWERBEPARK NÖRDLICH DER DINKLAGER STRASSE / L 845"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauGB)
 - GE-1 Gewerbegebiet
 - GE-2 Gewerbegebiet
 - GE-3 Gewerbegebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 BauNVO)
 - 1.0 Geschossflächenzahl
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - B Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- BAUWEISE, BAURENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - a Abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzung 1.9)
 - Baugrenze
 - Überbaubare Grundstücksfläche
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Strassenverkehrsflächen
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - F + R Fuß- und Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOMME ABLAGERUNGEN** (§ 9 Abs. 14 BauGB)
 - RRB Regenwasserabdeckungen
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche Nutzung gem. Flächennutzungsplan
 - Private Grünfläche Nutzung gem. Flächennutzungsplan (s. textl. Festsetzung 1.6.1)
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 - Flächen für Wald
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Zu erhaltende Bäume
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Festsetzung 1.8.1)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Festsetzung 1.7)
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Grenze des städtischen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Mit Geh-, Fahr- und Leittwegen zu belastende Flächen (Begrünung u. Flächennutzungsplan)
 - Sichtdreiecke (s. nachträgliche Hinweise 3)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (gem. § 9 Abs. 1 und 2 sowie § 31 BauGB)
 - Flächenbezogener Schallleistungspegel für die Gewerbegebiete (GE) gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO:

Innere der Plangebietes dürfen von allen Betrieben und Anlagen Emissionen nur in dem Maß erzeugt werden, als pro m² der Grundstücksflächen die eingeschriebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) ohne Berücksichtigung von Fremdgeräuschen nicht überschritten werden.
 - Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet gem. § 14 (4) Nr. 2 BauNVO:

In dem GE-3-Gebiet sind zulässig:

 - Betriebe des Behälter- und Lagerungsgewerbes
 - Betriebe des Frachtgutverwerbes
 - Spezial- und Schweißbetriebe
 - Büro- und Geschäftsbauweise
 - Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet gem. § 16 (5) BauNVO:

In dem GE-1-Gebiet sind Schrottplätze sowie Lagerplätze für Schüttgüter gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet gem. § 1 (6) BauNVO:
 - In den GE-1- und GE-2-Gebieten sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesellschaftliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
 - Vergnügungstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Differenzierung nach Art von baulichen und sonstigen Nutzungen im Gewerbegebiet gem. § 1 (9) BauNVO:
 - Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentral- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen sind nicht zulässig.

Als zentral- und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen werden festgesetzt:

 - Lebensmittel, Getränke
 - Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren
 - Textilien (ohne Teppichböden)
 - Bücher
 - Campingartikel
 - Fahrräder und Zubehör, Modes
 - Tiere und Tierhaltung, Zoofutik
 - Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
 - Kunst, Antiquitäten
 - Baby- und Kinderartikel
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 - Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
 - Foto, Optik
 - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bekleidung, Kunstgewerbe
 - Musikhandeln
 - Uhren, Schmuck
 - Spielewaren, Sportartikel
 - Abweichend von der Regelung unter 1.5.1 sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfäche nicht größer als 400 m² ist.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB:
 - Innere der festgesetzten privaten Grünflächen 1 sind zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenarten: Brombeere (*Rubus fruticosus*), Eibe (*Taxus baccata*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Faulbaum (*Rhus frangula*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hartleule (*Comus mas*), Hasel (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hölle (*Ilex aquifolium*), Handrösche (*Rosa canina*), Schiele (*Prunus spinosa*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Weiden (A. (Salix), Weißdorn (*Crataegus monogyna*)).

Qualitäten: Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm
 - Pro Baugrundstück ist je angelegten 6 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Laubbäum zu pflanzen.

Pflanzenarten: Aesculus hippocastanum (Roskastanie), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Gem. Esche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Linde (*Tilia cordata*), Mahoebe (*Cornus arsa*), Rottbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche / Traubeneiche (*Quercus robur / petraea*), Apfel- (*Malus*-Fruchtsorte Hochstamm), Birne- (*Prunus*-Fruchtsorte Hochstamm)
- Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB:

Innere der festgesetzten privaten Grünflächen 2 sind vorhandene Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Birken (*Betula pendula*). Bei Abzug eines Gebosches ist eine entsprechende Nachpflanzung an etwa gleicher Stelle vorzunehmen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
 - Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sowie nicht dauerhaft beanspruchte Fahrdflächen sind in wasserundurchlässigem Material auszuführen. Der Fugenanteil muß mindestens 25 % betragen.
 - Jedliche Versiegelung ist auf Baugrundstücken im Abstandsreich von 3 m an Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig.
- Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO:

In den Baugruben mit abweichender Bauweise sind maximale Gebäudehöhen von bis zu 150,00 m zulässig. Die Abstände regeln sich nach der NBauVO.
- Gebäudehöhe gem. § 19 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:

Die Innere der GE-Gebiete festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist bezogen auf die Mitte der Gebäude über der Straßenoberfläche der nächstgelegenen Erschließungsstraße zu messen.
- Oberflächenwasserleitung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB:

Auf den privaten Bauflächen sind 50 % der anfallenden Niederschlagswassers (Berechnungsgrundlage: zweijähriges Niederschlagsregime) zurückzuführen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Bodenfunde** gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzbohlenanordnungen, Schichten sowie aufliegende Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDsSchG) mitzuteilen und müssen der Baugenehmigung Weiser, Eins. Dez. 409 Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Malspflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDsSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Abfallagerungen:**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfallagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Sichtdreiecke:**

Die Flächen Innerhalb der Sichtdreiecke sind zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante von Sichtbehinderungen (Bepflanzungen, Einbautungen etc.) freizuhalten.
- Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landstraße 845 dürfen außerhalb der Ort-durchdringung Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (1) NdsChG).**

In einem Abstand von 20 - 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 24 (2) NdsChG).

Die Baugrubenstücke, soweit sie unmittelbar an die Landstraße 845 angrenzen, sind entlang der Straßengrubengrenze mit einer festen, rückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NdsChG in Verbindung mit der Nr.2 der Zufahrtsbestimmungen und § 15 NBauChG).

Die Flächen der in dem anliegenden Plan dargestellten Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 31 (1) BauGB) (§ 31 (2) NdsChG).

Die Sichtdreiecke der Sichtdreiecke betreffen in der Fahrdreiecke der übergeordneten Straße 110 m, in der untergeordneten Straße 10 m gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße.

Von der Landstraße 845 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaust keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Durch das Plangebiet verlaufen Versorgungsleitungen des OWW die weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahnbedeckung überbaut werden dürfen.**

Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. (DVGW Arbeitsblatt W 403). Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen gemäß DIN 1999 Punkt 5.

PRÄMBEL

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. 72 "Gewerbepark nördlich der Dinklager Straße / L 845", bestehend aus dem Planzeichnung und den beiliegenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lohne, 25. September 2003

gez. Niesel (Bürgermeister) (Siegel)

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 05.02.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Gewerbepark nördlich der Dinklager Straße / L 845" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am öffentlich bekanntgemacht.

Lohne, 25.09.2003

im Auftrag

gez. Reinkeber (Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 28.05.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 72 "Gewerbepark nördlich der Dinklager Straße / L 845", und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden am 05.04.2003 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 72 "Gewerbepark nördlich der Dinklager Straße / L 845", und der Begründung haben vom 14.04.2003 bis 16.05.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lohne, 25.09.2003

im Auftrag

gez. Reinkeber (Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 25.09.2003 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB, die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung gem. § 97 NBauChG sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauChG beschlossen.

Lohne, 25.09.2003

gez. Niesel (Bürgermeister)

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 72 "Gewerbepark nördlich der Dinklager Straße / L 845" ist am 23.11.2003 öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Lohne, 01.12.2003

gez. Niesel (Bürgermeister)

RECHTSVERBINDLICHKEIT DER VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN gem. § 21 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 72 "Gewerbepark nördlich der Dinklager Straße / L 845" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lohne,

..... (Bürgermeister)

GELTENDEMACHUNG VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Innere von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 72 "Gewerbepark nördlich der Dinklager Straße / L 845" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lohne,

..... (Bürgermeister)



Satzung
Über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 "Gewerbepark nördlich der Dinklager Straße (L 845)"

Präambel

Aufgrund der §§ 6, 40 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Gemeindeordnung (NGO) und des § 19 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in den zur Zeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung am 25.09.2003 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 "Gewerbepark nördlich der Dinklager Straße (L 845)" bedarf die Teilung von Grundstücken der Genehmigung der Stadt Lohne.

§ 2
Die Satzung tritt mit der ordentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Lohne, den 25.09.2003

gez. Niesel (Siegel)
Bürgermeister

STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 72

"GEWERBEPARK NÖRDLICH DER DINKLAGER STRASSE / L 845"

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10 000

AUSGEARBEITET IM AUFRAGE UND EINVERNEHMEN MIT DER STADT LOHNE

PLAN NR. 014013

Stand vom 25.09.2003

PLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. GARTHAUS
ARCHITECTEN - INGENIEURE - STADTPLÄNER
LENGENFELDER LANDSTRASSE 19 46078 OSNABRÜCK
TELEFON (0541) 44 11 91-02 TELEFAX (0541) 44 11 93