

Stadt Lohne

B - Plan Nr. 76 -4. Änderung-



Textliche Festsetzungen

- Nicht zulässig sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:
 - Lebensmittel, Getränke
 - Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren
 - Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
 - Kunst, Antiquitäten
 - Baby- und Kinderartikel
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 - Unterhaltselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
 - Foto, Optik
 - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
 - Musikalienhandel
 - Uhren, Schmuck
 - Spielwaren, Sportartikel
 - Teppich (ohne Teppichboden)
 - Blumen
 - Campingartikel
 - Fahrräder und Zubehör, Mofas
 - Tiere und Tierernahrung, Zoartikel
- Gebäudehöhen: Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist über Oberkante Fahrbahn der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zu messen.
- Abweichende Bauweise: Die Gebäude dürfen eine Länge bis zu 100 m haben. Die Abstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.
- Innerhalb der Gewerbegebiete dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FBS) nicht überschritten werden. Bei Anordnung von Hindernissen auf dem Ausbreitungsweg können die flächenbezogenen Schalleistungspegel um die Einfüguingsdämpfung für den Bereich der Wirksamkeit der Hindernisse vergrößert werden.
- Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Grünfläche, ist eine dichte Bepflanzung von unregelmäßig geformten, zusammenhängenden Gehölzbiotopen (HSE) mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der folgenden Pflanzliste vorzusehen und dauernd zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen:
 - Faulbaum (Rhamnus frangula)
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Kornelkirsche (Cornus mas)

Hasel (Corylus avellana)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Schlehe (Prunus spinosa)
 Schneeball (Viburnum opulus)
 Stechpalme (Ilex aquifolium)

Es sind folgende Qualitäten vorzusehen:
 Heister: 2 x verpflanzt, Höhe 100 bis 150 cm.
 Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 bis 90 cm.

6. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Waldfläche, ist der vorhandene Bewuchs zu unterhalten und bei Abgängen sind statt der Nadelgehölze (Kiefern) standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzliste der textlichen Festsetzung Nr. 5 nachzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

7. Die auf der Baulinie errichteten Wände sind in Richtung des Meisfermannsweges zu mindestens 50 % dauerhaft zu begründen. Für die Begründung ist der Gemeine Efeu (Hedera helix) oder das Immergrüne Geißblatt (Lonicera henryi) zu verwenden.

Hinweise

- Im Bereich des Bebauungsplanes liegt eine Altablagerung. Unter den im Änderungsbereich durch Signatur kenntlich gemachten Flächen ist mit Altablagerungen zu rechnen. Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sind besondere Anforderungen zu erfüllen. Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials sowie zur schadlosen Entsorgung des Aushubmaterials erforderlich werden. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76 anfallende Niederschlagswasser ist außerhalb des Einzugsgebietes der Altablagerung abzuliefern. Flächen, die überbaut werden, sind weitgehend mit flüssigkeits- undurchlässigen Belagsmaterialien zu versiegeln. Ferner sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Grünfläche, im Bereich der Altablagerung mit bindigen Böden zu überdecken, um zusätzliches Niederschlagswasser nicht in den Aldeponiekörper eindringen zu lassen. Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet ist unzulässig. Sohle und Wände der Tongruben dürfen durch Baumaßnahmen nicht in ihrer Dichtungsfunktion beeinträchtigt werden. Hierzu ist für jedes Bauvorhaben eine gutachterliche Begleitung erforderlich. Sämtliche Tiefbauarbeiten (Erdausaub, Gebäudegründung) dürfen nur mit gutachterlicher Begleitung und nach vorheriger Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft des Landkreises Vechna durchgeführt werden. Nach Abschluss jedes Bauvorhabens ist eine Grundwasserbeweissicherung durchzuführen, um sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgeschlossen ist. Für die Einleitung in das Grundwasser oder ein Oberflächengewässer ist eine Erlaubnis gemäß § 10 Nieders. Wassergesetz (NWG) vom Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechna zu beantragen.

2. Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 80 und DN 200. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 403 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Eine Überpflanzung der Versorgungsleitungen mit Bäumen ist gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht zulässig.

Das Plangebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzverlängerung an die zentrale Schmutzwasserentsorgung (Freigeleitäkkanäle DN 200 in der Vechtaer Straße oder dem Meisfermannsweg) angeschlossen werden. Ein Schutzstreifen, der 1,5 m rechts und 1,5 m links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z. B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Aufschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifen der Abwasserleitung hineinragen bzw. überwachsen. Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.

3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder früngeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schiacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt Lohne oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechna 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.

4. Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 845 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (1) NStrG). In einem Abstand von 20 - 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 24 (2) NStrG).

5. Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an der Landesstraße 845 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgränze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtrichtlinien und § 15 NBauO).

6. Von den Landesstraßen 845 und 846 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschuldigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 76, 4. Änderung "Vechtaer Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.
 Lohne, den 27.09.2005

(Siegel) _____
 gez. Niesel
 Bürgermeister

Planunterlage

Planunterlage Bebauungsplan Maßstab: 1:1000
 Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
 © Medizinische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verantwortung für nichtigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 14.02.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lohne, den 23.12.2005
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel) _____
 Dipl.-Ing. Frank Markus
 Vogtstraße 4, 49393 Lohne
 gez. Markus

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der
 Oldenburg, den 30.09.2005

Planungsbüro INGWA
 Bremer Straße 18
 26135 Oldenburg
 i.A. gez. Schnitker
 Dipl.-Ing. F. Schnitker

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 15.02.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76, 4. Änderung "Vechtaer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
 Lohne, den 27.09.2005 i.A. gez. Kröger

Vereinfachtes Verfahren
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 15.02.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.
 Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, 1. Alternative mit Schreiben vom 23.02.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 04.04.2005 gegeben.
 Ort und Dauer der 1. öffentlichen Auslegung wurden am 23.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.03.2005 bis 04.04.2005 öffentlich ausgelegen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 19.04.2005 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.
 Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, 1. Alternative mit Schreiben vom 27.06.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 08.08.2005 gegeben.
 Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am 28.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.07.2005 bis 08.08.2005 öffentlich ausgelegen.
 Lohne, den 27.09.2005 i.A. gez. Kröger

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Lohne, den 27.09.2005 i.A. gez. Kröger

In-Kraft-Treten
 Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 18.01.2006 rechtsverbindlich geworden.
 Lohne, den 15.02.2006 i.A. gez. Kröger

Bekanntmachung
 Die Erteilung der Genehmigung / Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.
 Lohne, den i.A. _____

Verletzung von Vorschriften
 Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
 Lohne, den i.A. _____

Beglaubigungsvermerk
 Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. STADT LOHNE
 Der Bürgermeister
 Lohne, den i.A. _____

7. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden anteilig auf dem Flurstück 10/1 (46.604 m²) der Flur 21, Gemarkung Diepholz auf einer Fläche von 1.330 m² und auf dem Flurstück 164/76 (38.634 m²) der Flur 29, Gemarkung Lohne auf einer Fläche von 600 m² gemäß der Vorgabe der Begründung vorgenommen. Im Bereich der Gemarkung Diepholz wird ein standortgerechter Wald aus Stieleichen (Quercus robur), Rotbuchen (Fagus sylvatica) und Hainbuchen (Carpinus betulus) angepflanzt. Im Bereich Runenbrook wird eine Neuaufforstung durchgeführt werden. Entlang des Hopener Mühlenbachs werden auf einem Maisacker standortgerechte und einheimische Laubgehölze wie z. B.: Stieleichen (Quercus robur), Rotbuchen (Fagus sylvatica) und Hainbuchen (Carpinus betulus) angepflanzt mit dem Ziel einen Hochwald aus Laubgehölzen zu entwickeln.

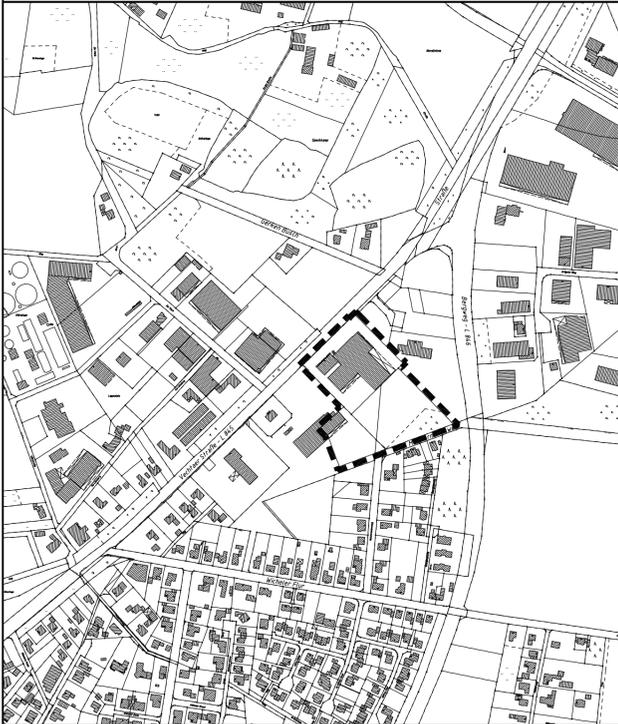
8. Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes treten die für diesen Änderungsbereich geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 76 und des Bebauungsplanes Nr. 76, 3. Änderung, außer Kraft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 GE Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 0,8 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse
 1,6 Geschossflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 o Offene Bauweise
 Baulinie
 a Abweichende Bauweise
 Baugrenze
- Verkehrflächen**
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
 private Grünfläche
- Flächen für die Landwirtschaft und für Wald**
 Flächen für Wald
- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Erhaltung : Bäume
 St Stellplätze
 Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 FSP [60 / 35] Flächenbezogener Schalleistungspegel
 Tagwert in dB(A) / Nachtwert in dB(A)
 Hinweis:
 - - - - - Begrenzung anschl. Bebauungspläne

Stadt Lohne

Übersicht M. 1:5000



Bebauungsplan Nr. 76 -4. Änderung-

"Vechtaer Straße" M. = 1 : 1000

Hauptsitz:
 Bremer Str. 18, 26135 Oldenburg
 Tel.: (0441) 92696-0
 Fax: (0441) 92696-29

Datum: 27.09.2005
 Projekt: 49380-1
 Blatt-Nr.: 1
 Blatt-Größe: 0,60x0,83