Textliche Festsetzungen:

1.) Im Plangebiet (eingeschränktes Gewerbegebiet GEE) sind gem. § 1 Abs. 4, 5 und 8 BauNVO nur Betriebe oder Betriebsarten zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören und die für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können (§ 15 BauNVO)

2.) a Lagerhäuser und Lagerplätze gem. § 8 (2) Zifffer 1 BauNVO sind entlang der Dinklager Straße (L 45) nur auf den jeweiligen rückwartigen Grundstücksbereichen zulässig.

b Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude von Betrieben gem § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO sind entlang der Dinklager Straße (L 45) grundsätzlich nur auf den jeweiligen vorderen Grundstücksbereichen bis zu 25 m Tiefe ab straßenseitiger Baugrenze zulässig

c Anlagen gem § 8 (3) Ziffer 1 der BauNVO sind allgemein zulässig

d Anlagen gem. § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO sind unzulässig

3.) Im Plangebiet Nr 80/I ist die Errichtung von Betrieben des Lebensmittel-Einzelhandels (z B. Einkaufszentren, Supermarkt, Verbrauchermarkt etc.) gem § 1 (5) BauNVO nicht zulässig

4.) Bei der Erstellung von Gewerbebetrieben und eines Möbelmarktes sowie bei der Anlegung von Stellplätzen ist die "Untere Naturschutzbehörde" hinsichtlich der Eingrunung und Einbindung der baulichen Anlagen in die Umgebung zu beteiligen.

Die im Bebauungsplan gem § 9 (1) Ziffer 25a BBauG festgesetzten Pflanzflachen sind als Immissions- und Sichtschutzpflanzungen in Abstimmung mit der "Unteren Naturschutzbehörde" mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten Art und Eigenschaften der Pflanzen sind auf Standort und ganzjährigen Schutzzweck abzustimmen

Zu- und Abfahrten zur Erschließung der einzelnen Gewerbegrundstucke sind in Abstimmung mit der Stadt Lohne ausnahmsweise auch durch die vorgenannten Pflanzflachen entlang der L 45 zulassig
Gleiches gilt auch fur die Pflanzflache entlang der Bahnlinie bei einem evtl. Gleisanschluß bzw. einer Guteranlieferung und einem -abtransport uber das vorhandene Stammgleis der DB

5.) Von der festgesetzten max. Hohe der baulichen Anlagen (s Planzeichenerklarung "Maß der baulichen nutzung:) kann im begrundeten Einzelfallen ausnahmsweise eine Oberschreitung von bis zu 2,50 m in Abstimmung mit der Stadt Lohne zugelassen werden.

Hinweise.

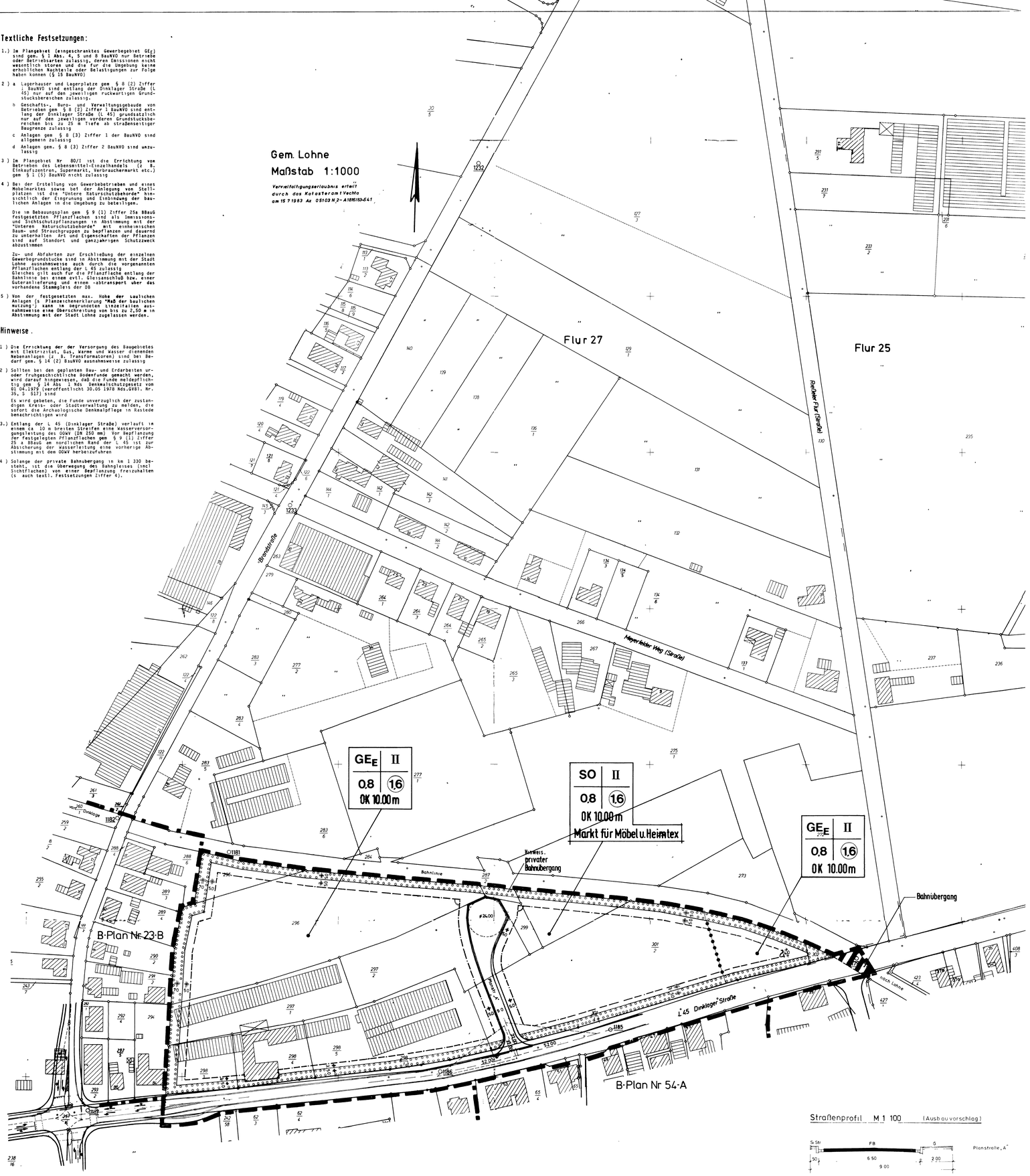
1.) Die Errichtung der der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizitat, Gas, Warme und Wasser dienenden Nebenanlagen (z B. Transformatoren) sind bei Bedarf gem. § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulassig

2.) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fruhgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gem § 14 Abs 1 Nds Denkmalschutzgesetz vom 01.04.1978 (veroffentlicht 30.05 1978 Nds.GVBl. Nr. 35, S 517) sind

Es wird gebeten, die Funde unverzuglich der zustandigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden, die sofort die Archaologische Denkmalpflege in Rastede benachrichtigen wird

3.) Entlang der L 45 (Dinklager StraBe) verlauft in einem ca 10 m breiten Streifen eine Wasserversorgungsleitung des OOWV (DN 250 mm) Vor Bepflanzung der festgelegten Pflanzflachen gem § 9 (1) Ziffer 25 a BBauG am nordlichen Rand der L 45 ist zur Absicherung der Wasserleitung eine vorherige Abstimmung mit dem OOWV herbeizufuhren

4.) Solange der private Bahnubergang in km 1 330 besteht, ist die Uberwegung des Bahngleises (incl Sichtflachen) von einer Bepflanzung freizuhalten (s auch textl. Festsetzungen Ziffer 4).



PRAAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS 3 UND DES § 10 DES BUNDESBAUGESETZES (BBAUG) I D F VOM 18 8 1976 (BGBl I S 2256 BER S 3617) ZULETZT GEANDERT DURCH GESETZ VOM 24 06 85 (BGBl I S 1144 ff) ~~UND DER §§ 58 UND 59 DER NIEDERSACHSISCHEN BAUORDNUNG VOM 7 7 1970 (NDS GVBl S 293) ZULETZT GEANDERT DURCH VOM ~~ NDS GVBl S ~~ I V M § 1 DER NIEDERSACHSISCHEN VERORDNUNG ZUR DURCHFUHRUNG DES BUNDESBAUGESETZES (DVBBauG) VOM 15 6 1976 (NDS GVBl S 365) ZULETZT GEANDERT DURCH VOM ~~ (NDS GVBl S ~~~