

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Nutzungsregelunge

Die gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) Nr.2 BauNVO in gewerblich geprägten Gebieten) sind im Plangebiet auf der Grundlage von § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach der BauNVO: § 6 (3) (Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) Nr.2 BauNVO außerhalb gewerblich geprägten Gebieten) sind im Plangebiet gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

§ 2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO) Die Oberkante von baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze, gemessen über der Fahrbahnoberfläche im Bereich der Längsachse der Landesstraße 845 Dinklager Straße, festgesetzt.

§ 3 Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB und die Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind durchgehend zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind

Jungpflanzen im Reihenabstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Bei den Jungpflanzen sind jeweils Pflanzen der gleichen Art in Gruppen zu 3 - 7 Stück zu pflanzen. Abgängige Bepflanzungen sind umgehend durch entsprechende Ersatzbepflanzungen zu ersetzen.

Für alle Bepflanzungen sind Pflanzen der folgenden Arten zu wählen:

Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Moor-Birke (Betula pubescens), Sand-Birke (Betula pendula), Hänge-Birke (Betula pendula), Stiel-Eiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Zitter-Pappel (Populus tremula)

Ohr-Weide (Salix aurita), Grau-Weide (Salix cinerea), Lorbeer-Weide (Salix pentandra), Faulbaum (Frangula alnus), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana), Hunds-Rose (Rosa canina), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Brombeere (Rubus fruticosus), Heidelbeere (Vaccinium myrtillus)

§ 4 Immissionsschutz

Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie als Schutz vor solchen Einwirkungen und zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen werden folgende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV müssen die Außenbauteile der Gebäude von Aufenthaltsräumen in ihrer Gesamtheit (Fenster, Wände, Lüftungen, Dächer etc.) mindestens den folgenden Anforderungen nach DIN 4109, Tabelle 8, hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R'W,res [dB]

Aufenthaltsräume von Wohnungen: R'W,res = 35 dB Lärmpegelbereich III: Büroräume und Ähnliches: R'W,res = 30 dBLärmpegelbereich IV: Aufenthaltsräume von Wohnungen: R'W,res = 40 dB Büroräume und Ähnliches:

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 zu führen.

Außenwohnbereiche wie z. B. Terrassen, Balkone, Loggien usw. sind nur auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude, im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig oder müssen durch entsprechend dimensionierte bauliche Anlagen am Rand der Außenwohnbereiche in Richtung der Lärmquellen abgeschirmt werden. Von der vorgenannten Festsetzung zum erf. R'W,res kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmung vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

HINWEISE

1.) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz 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.

2.) Entlang der L 845 (Dinklager Straße) verläuft in einem ca. 10 m breiten Streifen eine Wasser-Versorgungsleitung des OOWV (DN 250 mm). Bei Bepflanzung der festgelegten Pflanzflächen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB am nördlichen Rand der L 845 ist zur Absicherung der Wasserleitung vorher eine Abstimmung mit dem OOWV durchzuführen.

3.) Südlich des Plangebietes verläuft die Dinklager Straße L 845. Von dieser Straße gehen Immissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungs-ansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

4.) Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Aufund Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September). Unmittelbar vor dem Fällen sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/ Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vechta abzustimmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen ist zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit "insekten-freundlichen" Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht angestrahlt werden.

5.) Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80/I (einschließlich der 1. Änderung) treten außer Kraft, soweit sie durch den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80/I erfasst werden.

VERFAHRENSLEISTE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBI. S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311) hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 80/I - 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 19.10.2016

L. S.

gez. Gerdesmeyer Gerdesmeyer

Planunterlage

Planunterlage Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000 Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsichen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01/2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Beglaubigungsvermerk

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

STADT LOHNE Der Bürgermeister

Lohne, den 10.11.2016

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 07.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.03.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lohne, den 19.10.2016

i.A. gez. Kröger

Beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 14.06.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 06.07.2016 gem. § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 05.08.2016 gegeben.

Lohne, den 19.10.2016

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 19.10.2016 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 19.10.2016

i.A. gez. Kröger

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 05.11.2016 in Kraft getreten.

Lohne, den 10.11.2016

i.a. gez. Kröger

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Lohne, den

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

0,6 Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Oberkante von baulichen Anlagen in Meter über einen Bezugspunkt

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise, mit der Abweichung, dass Gebäude eine Länge von 50 m

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

▲ ▼ Ein- und Ausfahrt

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

o o und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

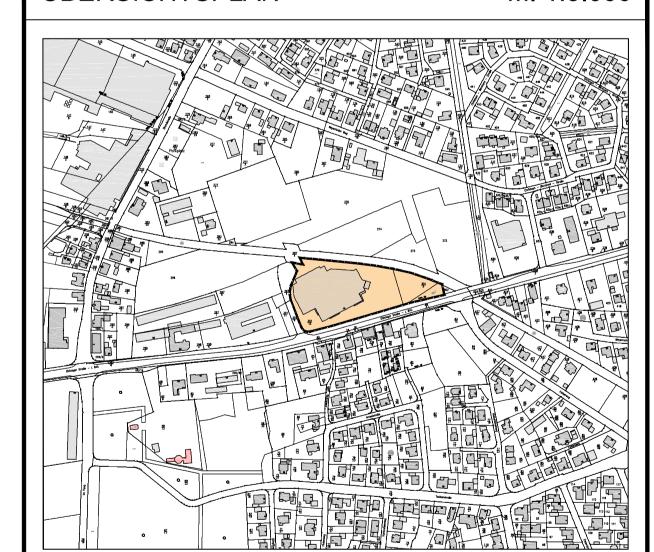
Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb

Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RASt 06 von ständigen

Fahrbahnoberkante Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5.000



Bebauungsplan Nr. 80/I - 2. Änderung

für den Bereich nördlich der Dinklager Straße L 845 / östlich Rießeler Flur

STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

1) BauGB Öffentlichkeitsbet, § 4 (1) BauGB Behördenbet. § 3 (2) BauGB Öffentl. Ausl. § 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl. § 13a BauGB B-Pläne der Innenentwicklung § 10 BauGB Satzur 27.06.2016 19.10.2016