PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 86/II für den Bereich zwischen Lindenstraße und Heinrichstraße, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 24.06.2009

gez. Gerdesmeyer

(Siegel) .....

(Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 05.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86/II beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den 24.06.2009 i. A. gez. Kröger .....

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 05.06.2007 dem Entwurf des Benauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 11.02.2008 bis 14.03.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 24.06.2009 i. A. gez. Kröger .....

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 22.04.2008 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 07.07.2008 bis 19.08.2008 gemäß § 3 Abs. 2 / § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 24.06.2009 i. A. gez. Kröger .....

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 21.10.2008 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 01.12.2008 bis 06.01.2009 gemäß § 3 Abs. 2 / § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 24.06.2009 i. A. gez. Kröger .....

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 10.03.2009 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 14.04.2009 bis 15.05.2009 gemäß § 3 Abs. 2 / § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 24.06.2009 i. A. gez. Kröger .....

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.06.2009 nach Vorbereitung durch Verwaltungsausschuss am 23.06.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 24.06.2009 i. A. gez. Kröger .....

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 09.07.2009 rechtsverbindlich geworden

Lohne, den 09.07.2009 i. A. gez. Kröger .....

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans bzw. sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den ... ... i. A. .....

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab 1: 1000
Gemeinde Lohne Gemarkung Lohne
Herausgebervermerk: Herausgegeben von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg, Katasteramt Vechta. ©2005 GLL LGN

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesen sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5). Die Verwertung für nichteigene oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.10.08).

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.

Vechta, den 6.7.2009 (Siegel) gez. Deux VmA .....

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnernstraße 26
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

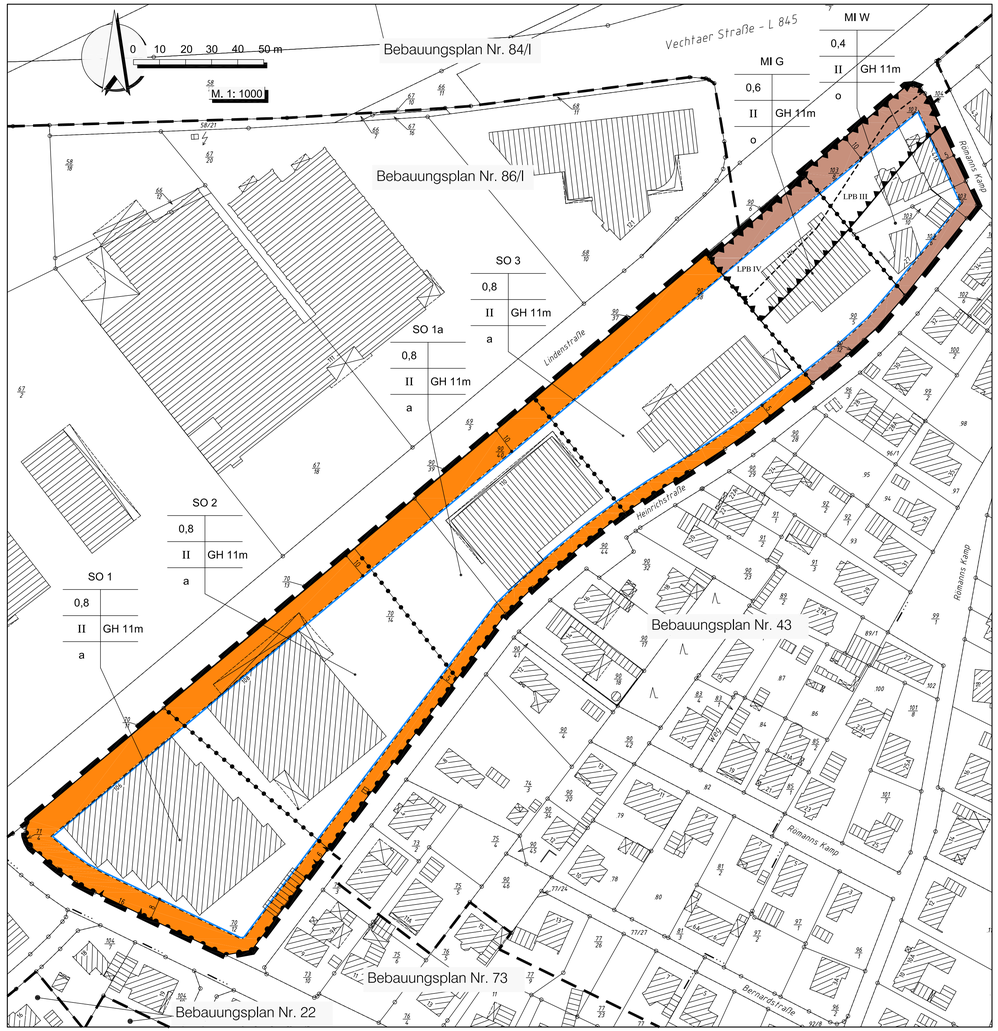
Oldenburg, den 24.06.2009

gez. H. Meyer .....

(Dipl.-Ing. Hans Meyer)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 86/II für den Bereich zwischen Lindenstraße und Heinrichstraße, übereinstimmt.

Lohne, den ..... (Siegel) Stadt Lohne – Der Bürgermeister
i.A. .....



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiete, z.B. "Einzelhandel und sonstige Handelsbetriebe"

MI — Mischgebiete, G Gewerbe, W Wohnen

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,6 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH z.B. 11m — Gebäudehöhe als Höchstmaß in m, Bezugspunkt: Oberkante Fahrbahn erschließender Straße

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise, Gebäudelänge bis 120m zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB IV / LPB III — Grenze der Lärmpegelbereiche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Sondergebiete Einzelhandel und sonstige Handelsbetriebe (SO 1)

1. In den Sondergebieten SO 1 und SO 1a sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe gem. § 11 (3) Nr. 2 u. 3 BauNVO 1990 zulässig, wobei die Verkaufsflächen für die in Abs. 4 genannten zentrenrelevanten Sortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen dürfen. Ausgenommen von dieser Beschränkung sind Einzelhandelbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auf ihrer bestehenden genehmigten Verkaufsfläche.

2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Büroräume, gewerbliche Nutzungen und Anlagen für sportliche Zwecke innerhalb von Gebäuden, sofern sie nur einen untergeordneten Teil der zulässigen Geschossfläche einnehmen.

3. Innerhalb des Sondergebietes SO 1a sind die Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art gem. § 9 (3) Satz 2 BauGB nur im Erdgeschoss zulässig.

4. Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Bücher, Zeitschriften, Papier- u. Schreibenwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel
- Blumen
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Glas-Porzellan-Keramik, Hausrat, Haus- und Heintextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalien
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerieartikel
- Apotheken

2 Sondergebiet Einzelhandel (SO 2)

Im Sondergebiet SO 2 ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO 1990 mit wechselndem, periodischen und saisonalen Artikeln (Sonderpostenmarkt) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.100 m² zulässig.

Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche ist für die in der nachstehenden Liste 1 aufgeführten sechs Sortimentsgruppen eine Verkaufsfläche von jeweils bis zu 10 % und für die in Liste 2 aufgeführten zwei Sortimentsgruppen von jeweils bis zu 5 % der tatsächlichen Verkaufsfläche zulässig.

Liste 1
- Papier- u. Schreibwaren, Bücher, Zeitschriften, Bastelartikel, Büroorganisation
- Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Haus- u. Heimtextilien
- Spielwaren, Baby- und Kinderartikel, Fahrräder und Sportartikel
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Hausrat, Elektrohaushaltswaren
- Unterhaltungs- u. Kommunikationselektronik, Computer, Lampen, Leuchten
- Glas-Porzellan-Keramik, Kunst, Antiquitäten, Uhren, Schmuck, Foto, Optik

Liste 2
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerieartikel, medizinischer Bedarf

Eine Verschiebung der Verkaufsflächen zwischen den Sortimentsgruppen ist nicht zulässig.

Ausnahmsweise ist ein Einzelhandels- und Handelsbetrieb im Sinne der textl. Festsetzung 1 zulässig.

3 Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel (SO 3)

Im Sondergebiet SO 3 ist ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO 1990 zulässig, mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m², wobei der Anteil der Non-Food-Artikel max. 15 % der zulässigen Verkaufsfläche betragen darf.

Ausnahmsweise ist ein Einzelhandels- und Handelsbetrieb im Sinne der textl. Festsetzung 1 zulässig.

4 Nutzungsbeschränkungen und Nutzungsgliederung des Mischgebietes

Das festgesetzte Mischgebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO wie folgt in MI_W und MI_G gegliedert:

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI_G sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird dahingehend eingeschränkt, dass der Anteil zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente zusammen max. 10 % der Verkaufsfläche betragen darf.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI_W sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

5 Überschreitung der Grundfläche

Innerhalb der Sondergebiete darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

6 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) sind Höchstgrenzen über der Straßenachse der Lindenstraße (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 18 BauNVO).

7 Abweichende Bauweise

In den Baugebieten mit abweichender Bauweise sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäudelängen bis zu maximal 120 m zulässig; im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO).

8 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Lindenstraße nicht zulässig.

9 Zu- und Abfahrtsverbot

Das zwischen den Sondergebieten und der Heinrichstraße sowie der Wicheler Straße festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot gilt für den Kfz-Verkehr, nicht für den Fuß- und Radverkehr. Diese Festsetzung gilt ebenfalls nicht für die Zufahrt zu Mitarbeiter-Stellplätzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

10 Begrünung von Stellplätzen

Die Stellplatzanlagen für die Pkws sind mit standortheimischen Laubbäumen (z.B. Eiche, Buche, Bergahorn, Esche, Vogelbeere, Birke, Faulbaum, Weide, Erle und in geschützten Lagen Linde) mit 14/16 cm Stammumfang zu bepflanzen, wobei ein Baum pro drei Stellplätze zu rechnen ist. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB).

11 Maßnahmen zum Schallschutz

In den Teilbereichen der Mischgebiete MI_W und MI_G, in denen es durch das Verkehrsaufkommen auf der Lindenstraße und der Vechtaer Straße zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt, sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Die Wohn- und Schlafräume sind bei der Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Lindenstraße und der Vechtaer Straße liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche III bzw. IV entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämmaßes jederzeit sicherstellen. Die Zuordnung der Lärmpegelbereiche III bzw. IV ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. 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 mit einer Höhe von mindestens 1,80 m wie z.B. Umfassungswände (massiv oder durchsichtig) am Rand der Außenwohnbereiche in Richtung der o.g. Straßen abgeschirmt werden.

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

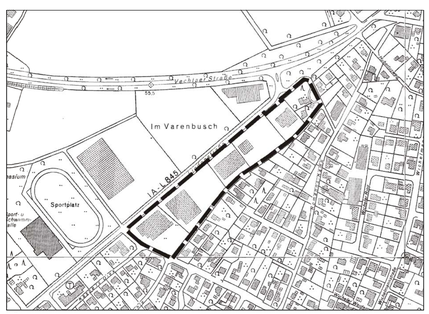
Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta 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 vier 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

Stadt Lohne

Bebauungsplan Nr. 86 / II

für den Bereich zwischen Lindenstraße und Heinrichstraße



Übersichtsplan

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnernstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

Stand: Satzungsbeschluss 24.06.2009