

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsi- schen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 86/I - 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textli- chen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 27.02.2013

L.S. (Siegel) gez. Gerdesmeyer (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 03.04.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86/I beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den 27.02.2013

i.A. gez. Kröger

Vereinfachtes Verfahren

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung haben § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB vom vom 08.12.2012 bis zum 18.01.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lohne, den 27.02.2013

i.A. gez. Kröger

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Lohne hat der Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.02.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 27.02.2013

i.A. gez. Kröger

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.04.2013 in der Oldenburgischen Volkszeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplanänderung ist damit am 27.04.2013 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 08.05.2013

i.A. gez. Kröger

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zu- standekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den

(Bürgermeister)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2012

 Regionaldirektion Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen bauli- chen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 2012).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.¹⁾
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.²⁾

Vechta, den

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Cloppenburg - Katasteramt Vechta -
Neuer Markt 14
49377 Vechta

Siegel

Unterschrift

1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebau- ungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 26.02.2013

Ehnenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

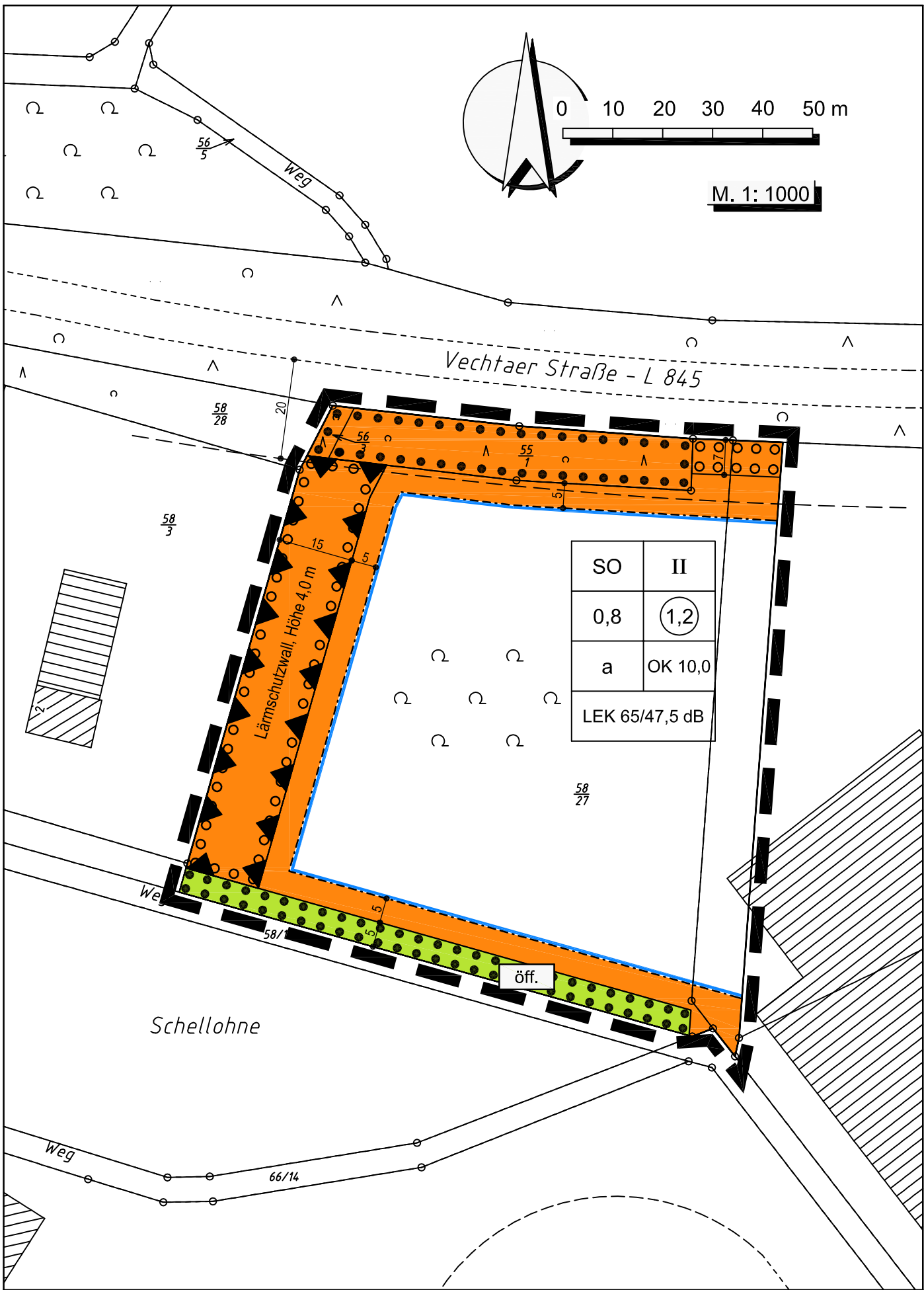
gez. H. Meyer
(Dipl.-Ing. Hans Meyer)

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den 08.05.2013

(Siegel) STADT LOHNE
Der Bürgermeister
im Auftrag



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet "Produktionsverbindungshandel"

Maß der baulichen Nutzung

1,2 Geschoßflächenzahl
0,8 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK 10,0 Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
— — — Baugrenze

Verkehrsflächen

— — — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

öff. öffentliche Grünflächen

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

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

LEK Emissionskontingent in db(A) pro m² tags bzw. nachts

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Sondergebiet „Produktionsverbindungshandel“

Das Sondergebiet (SO) „Produktionsverbindungshandel“ dient gem. § 11 Abs. 2 BauNVO der Unter- bringung von Anlagen und Betrieben des Produktionsverbindungshandels.

In dem Sondergebiet sind diejenigen Zweige des Großhandels, die sich mit der Belieferung von Pro- duktionsbetrieben (industrielle Hersteller, Handwerksbetriebe oder andere gewerbliche Verbraucher bzw. gewerbliche Verwender) mit Investitionsgütern, Roh-, Hilfs- oder Betriebsstoffen befassen, zuläs- sig.

2 Emissionskontingente

Im Sondergebiet (SO) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend und in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

65 dB(A) pro m² tags / 47,5 dB(A) pro m² nachts

Die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt im Anlagenzulassungsverfahren nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5.

Die Emissionskontingente gelten auch dann als eingehalten, wenn der Beurteilungspegel einer Anlage die Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

3 Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf bezogen auf die Mitte der Gebäude nicht höher als 0,50 m über den unteren Bezugspunkt liegen.

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe und die Erdgeschossfußbo- denhöhe ist die Oberkante der privaten Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt (in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches), der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile in Sinne der Bauordnung wie z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie tech- nische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Ge- bäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Seile, u.ä. zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 18 BauNVO)

4 Abweichende Bauweise

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, nach der auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind; im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

5 Lärmschutzwall

Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltein- wirkungen ist eine begrünte Lärmschutzeinrichtungen zu errichten. Die Höhe der wirksamen Schirm- kante muss mind. 4,00 m betragen. Bezugspunkt ist die Oberkante der privaten Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt (in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches). Zur Begrünung der Lärmschutzeinrichtung sind standortheimische Bäume, Sträucher und/oder Kletterpflanzen (vgl. nachfolgende Pflanzliste) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume, Sträucher oder Kletterpflanzen sind zu ersetzen. (gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

6 Anpflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind stand- ortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: *Stieleiche, Rotbuche, Winterlinde, Feldahorn, Esche, Birke, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obst- bäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss, Hundsrose*. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 m² Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

7 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäu- men, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen standortheimischen Gehölze sind dauer- haft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist an derselben Stelle eine Neuanpflanzung in derselben Art vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

HINWEISE

(1) Der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86/I liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

(2) Diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86/I hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86/I auf, soweit sich die Geltungsbereiche überlagern.

(3) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenver- färbungen 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. Meldepflich- tig 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)

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

(5) Von der Landesstraße 845 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

(6) Bei den Bauarbeiten ist die DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflä- chen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 2002 - zu beachten.

(7) Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnatur- schutzgesetzes (BNatSchG) sind bei der Verwirklichung der Planung zu beachten.

In Bezug auf die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind die nachfolgend aufge- führten Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Reproduktionszeiten von Brutvögeln und Fledermäusen durchzuführen, also nur während der Wintermonate im Zeitraum von November bis Februar;
- die Baufeldfreimachung ist ebenfalls in dieser Jahreszeit vorzunehmen;
- auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustelle ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträ- ge, die über die Beleuchtung der im Gewerbebetrieb anzulegenden versiegelten Flächen hinaus- gehen.

(8) Die für die Festsetzung von Schallemissionskontingenten sowie die zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen einschlägigen DIN-Normen können bei der Stadt Lohne im Bauamt zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

(9) Die Baugrundstücke sind, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße L 845 angrenzen, entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten. (Rechtsgrundlage gem. § 24 NStrG i.V.m. Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinie und § 15 NBauO)

(10) Bei der Errichtung von bepflanzten Wällen mit einer Höhe von 2 m und mehr ist gem. NBauO ein Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten.

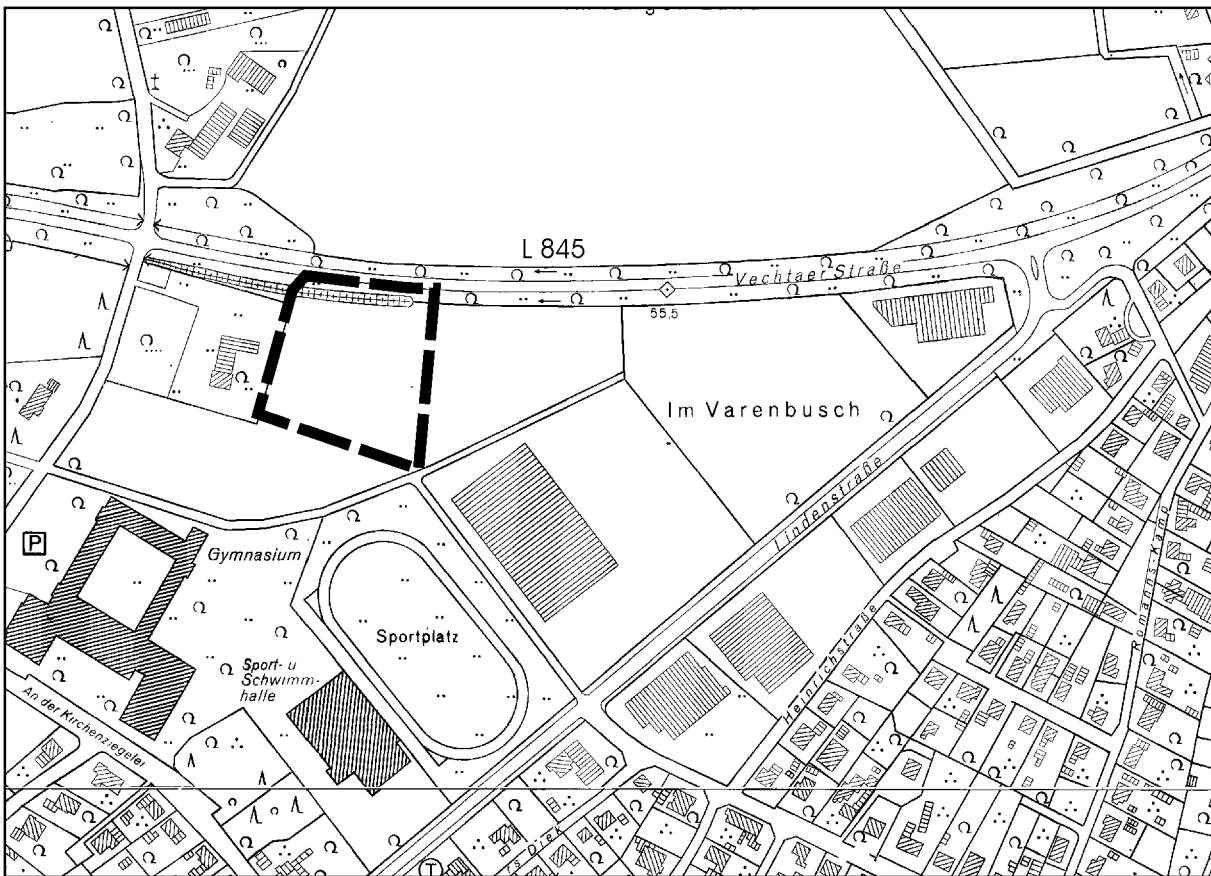
Stadt Lohne

Bebauungsplan Nr. 86/I

"für den Bereich zw. der Straße
An der Kirchenziegelei, Lindenstraße
und Vechtaer Straße"

1. Änderung

(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)



Übersichtsplan : 1 : 5.000

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