Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat / VA der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 96 "Nördlich der Dinklagerstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 04.10.2000 Siegel (Siegel)

gez. Diekmann — Der Bürgermeister

gez. Niesel — Der Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der VA der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 01.07.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 (1) BauGB am 17.01.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lohne, den 04.10.2000 gez. Niesel — Der Stadtdirektor

Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345)
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dez. 98). 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 26.10.2000 gez. Dr. R. Bruckner (Siegel) — Katasteramt Vechta

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Öffentliche Auslegung

Der VA der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 05.05.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 96 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 96 und der Begründung haben vom 07.09.1998 bis 09.10.1998 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 04.10.2000 gez. Niesel — Der Stadtdirektor

Erneute Öffentliche Auslegung

Der VA der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung vom 07.03.2000 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 96 und der Begründung zugestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 96 und der Begründung haben vom 31.07.2000 bis 01.09.2000 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 04.10.2000 gez. Niesel — Der Stadtdirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 96 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 04.10.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 04.10.2000 gez. Niesel — Der Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 14.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 96 ist damit am 14.10.2000 in Kraft getreten.

Lohne, den 17.10.2000 gez. Niesel — Der Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 96 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 96 nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den ..... — Der Stadtdirektor

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 96 sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Lohne, den ..... — Der Stadtdirektor

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den ..... — Stadt Lohne, Der Stadtdirektor

Satzung

über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 für das Gebiet nördlich der Dinklager Straße

Präambel
Aufgrund der §§ 6, 40 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) und des § 19 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Faasung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) hat der Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung am 04.10.2000 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 für das Gebiet nördlich der Dinklager Straße bedarf die Teilung von Grundstücken der Genehmigung der Stadt Lohne.

§ 2
Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

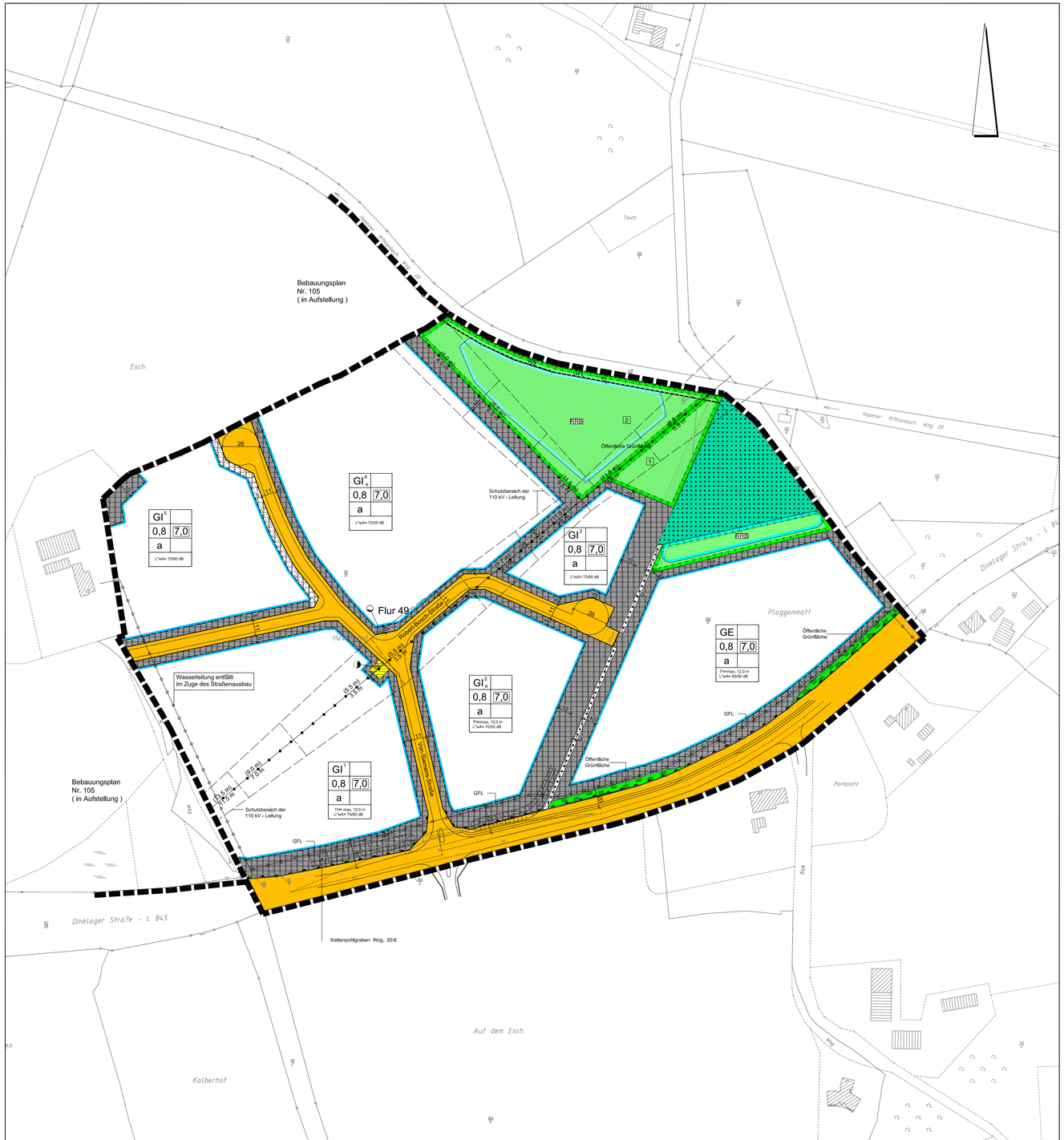
Lohne, den 04.10.2000

Siegel

gez. Diekmann — **(Diekmann) Bürgermeister**

(Siegel)

gez. Niesel — **(Niesel) Stadtdirektor**



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- GI — Industriegebiet
- GE — Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 — Grundflächenzahl
- 7,0 — Baumassenzahl
- TH — Höhe baulicher Anlagen als Traufhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- oberirdisch (110 – kV - Leitung mit Schutzbereich)
- unterirdisch
- 4,0 m — max. Bauhöhe über bestehendem Gelände bei harter Bedachung und einer Dachneigung <15 Grad (Flachdach)
- (6.0 m) — max. Bauhöhe über bestehendem Gelände bei harter Bedachung und einer Dachneigung >15 Grad

6. Flächen für Versorgungsanlagen , für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Fläche für Versorgungseinrichtungen
- Elektrizität
- Abwasser

7. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- RRB — Regenrückhaltebecken
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10. Sonstige Planzeichen

- RS — Räumstreifen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- L'wA= 70/55 dB — Flächenbezogener Schallleistungspegel Tag/Nacht in dB (A) pro m²
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 1 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) nach § 8 BauNVO sind gemäß §1 (5) und(6) Bau NVO nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

§ 2 Innerhalb der Industriegebiete (GI) nach § 9 BauNVO sind gemäß §1 (5), (6) und (9) Bau NVO nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche
- Vergnügungsstätten

mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben und Spielhallen/ Casino in räumlicher Einheit mit einem Rasthof/Autohof. Dabei dürfen Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche 500 m² Geschoßfläche und Spielhallen/ Casino 500 m² Geschoßfläche nicht überschreiten.
Einzelhandelsbetriebe mit einem gemeinsamen Angebot von Lebensmitteln und Nicht – Lebensmitteln dürfen 500m² Geschoßfläche für den Lebensmittelbereich nicht überschreiten.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Maß der baulichen Nutzung

§ 3 Gemäß § 22 (4) BauNVO gilt in allen Baugebieten eine abweichende Bauweise (a). Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

§ 4 Gemäß § 16 BauNVO wird die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenhaut mit der Dachhaut) der Gebäude in den Industriegebieten (GI1, GIe2) sowie dem Gewerbegebiet (GE) begrenzt auf 12 m, jeweils gemessen ab der Oberkante der Fahrbahnmitte der erschließenden Straße, in der Mitte der Straßenfront und in der Mitte der Gebäude. In Ausnahmefällen dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO diese Höhe überschreiten. Dabei sind solche Anlagen gemeint, die keine eindeutig bestimmbaren Traufhöhen haben wie Schornsteine, Masten, Türme, Reklameträger, Erker, Fahrstuhlaufbauten und Lüftungsanlagen und die damit zu den untergeordneten Gebäudeteilen zählen.

Darüber hinaus müssen bauliche Anlagen innerhalb des gekennzeichneten Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung Abstand zu den Leitungen halten; die jeweiligen zulässigen Höhen sind in der Planzeichnung ausgewiesen. Bei Änderungen in der Mastabfolge durch Errichtung eines neuen Mastes in der Fläche für Versorgungseinrichtungen gelten die darin in der Fachplanung festgelegten Leitungsschutzbereiche und Bauhöhenbegrenzungen. Es dürfen keine hochwüchsigen Bäume, nur Bäume und Sträucher mit begrenzter Aufwuchshöhe angepflanzt werden. Der Leitungsbetreiber ist berechtigt, Zweige und Äste, die den Seilen der Hochspannungsleitungen entgegenwachsen, zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände zurückzuschneiden und leitungsgefährdende Bäume nach vorheriger Ankündigung zu entfernen. Die Erreichbarkeit der Maststandorte mit Fahrzeugen muß gewährleistet bleiben.

Im Gl5 ist ein Pilon mit einer maximalen Höhe von 63 m zulässig.

§ 5 Gemäß § 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren und der nächstgelegenen Baugrenze zwischen dem Fahrbahnrand der L 845 Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sowie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

Lärmschutz

§ 6 Gemäß § 1 (4) BauNVO werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) für benachbarte Wohnnutzungen folgende flächenbezogene Schallleistungspegel im Gebiet festgelegt:
GE L'wA = 65/50 dB, Gl1 L'wA = 75/60 dB, Gle2 L'wA = 70/55 dB
Gl3 L'wA = 75/60 dB, Gle4 L'wA = 70/55 dB, Gl5 L'wA = 75/60 dB

Natur und Umwelt

§ 7 Gemäß 23 (5) BauNVO ist auf allen nicht überbaubaren Flächen, die an folgende Flächen stoßen:
- Gewässer zweiter Ordnung (Hopener Mühlenbach, Kattenpohlgraben)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

die Errichtung von Garagen und Stellplätzen im Sinne von § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 8 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zwischen Kattenpohlgraben und Regenrückhaltebecken /Bereich 1) eine Initialpflanzung mit folgenden Gehölzarten vorzusehen und zu unterhalten: Schwarzerle, Moorbirke, Ohrweide, Grauweide, Salweide, Purpurweide, Eberesche, Pfaffenhütchen, Schneeball (jeweils 10 %). Pflanzqualität Heister 150 cm bis 200 cm bzw. Sträucher 80 cm –100 cm, Pflanzabstand 10 m. Einzäunung gegen Verbiß. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. In den ersten 5 Jahren jährliches Ausmähen im Herbst.
Auszunehmen von der Pflanzung sind der Kattenpohlgraben und der dazugehörige Räumstreifen. In der Schutzzone der Hochspannungsleitung sind nur strauchförmige Gehölze zulässig.

§ 9 Die Regenrückhaltebecken sowie die umliegenden, gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Bereich 2) sind dem Herrichtungsplan und den festgesetzten Maßnahmen des wasserrechtlichen Verfahrens entsprechend naturnah zu gestalten.

§ 10 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Baumreihe aus Bergahorn (StU 14-16,ca. Abstand 10 m) mit Rosenunterpflanzung anzulegen.

§ 11 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind in allen Baugebieten die Oberflächenabflüsse (eines zehnjährigen Niederschlagsereignisses) entsprechend dem Abfluß einer gleich großen Fläche so zu drossein, daß der Abflußbeiwert (gemäß DIN 4045) 0,5 nicht überschreitet.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 12 Der Verlauf der vorhandenen Wasserversorgungsleitungen wird gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes belastet.
Am Nordrand des Flurstücks 98/8 entlang des Hopener Mühlenbachs in einer Breite von 5 m wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des landwirtschaftlichen Betriebes Franz Middelbeck zur Erschließung seiner landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt.

Gewässer

§ 13 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist entlang des Hopener Mühlenbachs sowie entlang des Kattenpohlgrabens die Errichtung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von weniger als 10 m von der oberen Böschungskante unzulässig. Ein Uferrandstreifen von 5 m Breite ist von jeglicher Bodenablagerung, Bepflanzung, Einzäunung und Nutzung freizuhalten.

Hinweise

Bodenfunde / Denkmalschutz

Unter dem mittelalterlichen Esch könnten ältere Fundstellen vorhanden sein. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

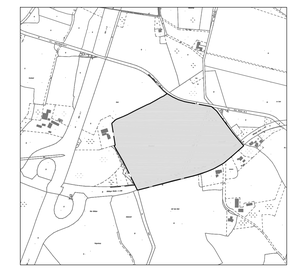
Schutzbestimmungen / Leitungen

a) Entlang der Dinklager Straße verläuft eine Wasserversorgungsleitung. Diese darf nicht überbaut werden. Die Bestimmungen des Leitungsbetreibers (Oldenburgisch - Ostfriesischer Wasserverband) sind zu beachten.

b) Auf die Schutzbestimmungen der Preussen Elektra als Betreiber der 110-kV-Freileitungen im Gebiet wird hingewiesen.

Verkehrliche Hinweise

Von der BAB A1 und der L 845 gehen Emissionen aus. Für die neugeplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.



STADT LOHNE

Landkreis Vechta/Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 96

Nördlich der Dinklager Straße

M. 1 : 1000 — September 2000

NWP · Planungsgesellschaft mbH · Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg
Postfach 3907 · 26028 Oldenburg
Telefon 0441/ 97174-0 · Telefax 0441/9717473