

# Präambel

Aufgrund der §§ 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 105 "Nördlich der Dinklager Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 28.02.2002 (Siegel) *gez. Niesel*  
Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluss

Der VA der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 08.04.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 09.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lohne, den 28.02.2002 (Siegel) *gez. Krüger*  
Unterschrift

## Planunterlagen / Verordnungen

Kartengrundlage:  
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)  
Maßstab: 1 : 1.000

Die Verordnungen sind für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.01.2002). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vechta, den 07.10.2002 (Siegel) *gez. Taubernauch*  
Katasteramt Vechta

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
Odenburg, den 28.02.2002 (Siegel) *gez. M. Meier*  
Unterschrift

## Öffentliche Auslegung

Der VA der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 15.12.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 und der Begründung gestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.11.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 und der Begründung haben vom 29.11.2001 bis 04.01.2002 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Lohne, den 28.02.2002 (Siegel) *gez. Krüger*  
Unterschrift

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 105 nach Prüfung der Anmerkungen gemäß § 3 (3) BauGB am 28.02.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 28.02.2002 (Siegel) *gez. Krüger*  
Unterschrift

## Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung wurde am 08.11.2002 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan und die Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung sind damit am 08.11.2002 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 08.11.2002 (Siegel) *gez. Krüger*  
Unterschrift

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innenhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 105 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 105 nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den \_\_\_\_\_ (Siegel) *Unterschrift*

## Mängel in der Abwägung

Innenhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 105 sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Lohne, den \_\_\_\_\_ (Siegel) *Unterschrift*

## Begleitungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den \_\_\_\_\_ (Siegel) *Unterschrift*

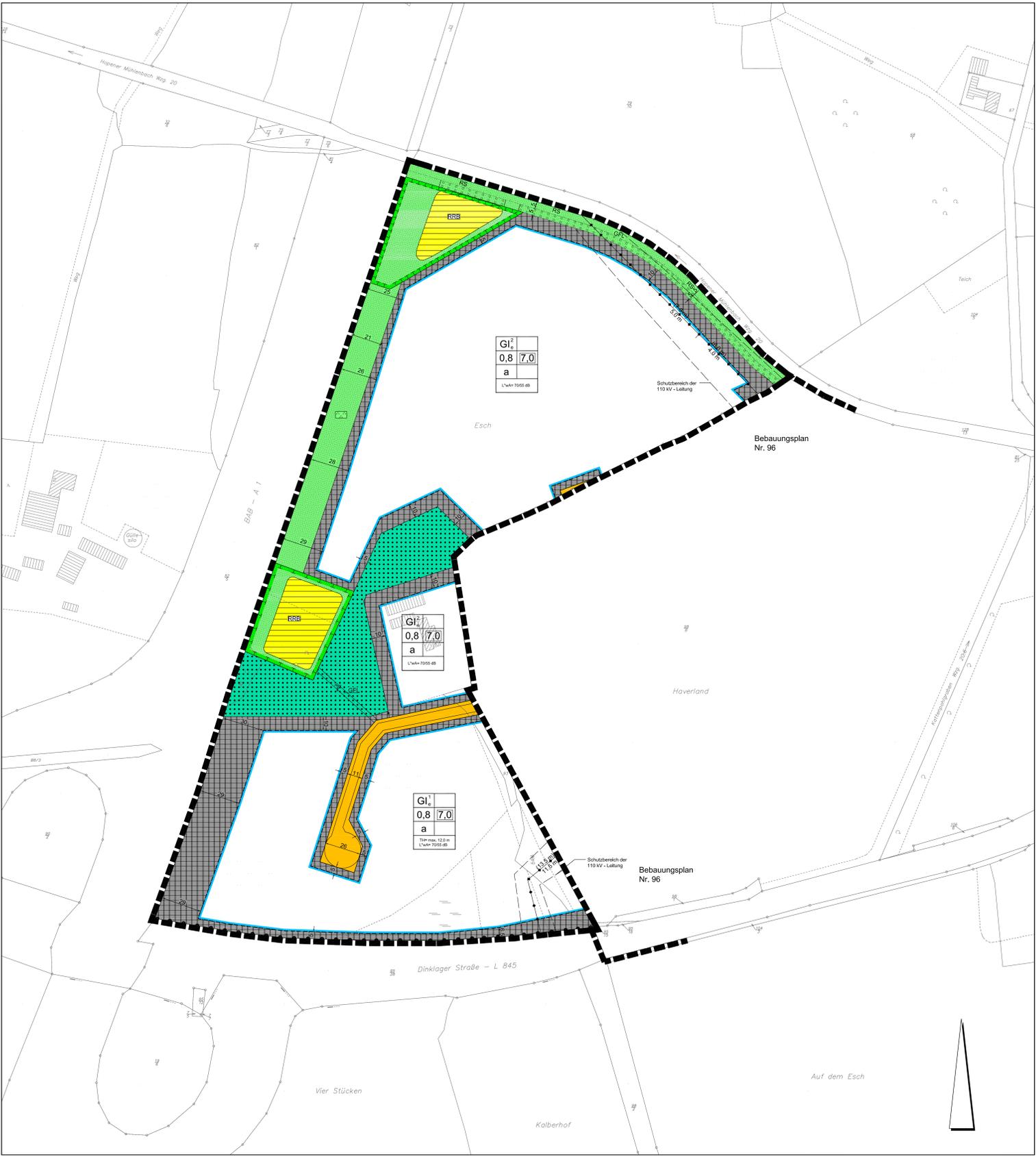
# Satzung

## über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 "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. 282) und des § 10 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 07.08.1987 (BGBI. I S. 2141) hat der Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung am 28.02.2002 folgende Satzung beschlossen:

§ 1  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 "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 28.02.2002 (Siegel) *gez. Niesel*  
Bürgermeister



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

GI Industriegebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl  
7,0 Baumassenzahl  
TH Höhe baulicher Anlagen als Traufhöhe (siehe § 3 Textliche Festsetzungen)

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

Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser  
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken  
RS Räumstreifen  
GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu beladenden Flächen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

## 6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

oberirdisch (110 kV - Leitung mit Schutzblech)  
Baubehringungsbeschränkungen innerhalb des Schutzbereiches:  
4,0 m max. Bauhöhe über bestehendem Gelände bei harter Bedeckung und einer Dachneigung < 15 Grad (Flachdach)  
6,0 m max. Bauhöhe über bestehendem Gelände bei harter Bedeckung und einer Dachneigung > 15 Grad

## 7. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Parkanlage

## 8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

## 9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## 10. Sonstige Planzeichen

RS Räumstreifen  
GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu beladenden Flächen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

# Textliche Festsetzungen

## Art der baulichen Nutzung

§ 1 Innerhalb der Industriegebiete (GI) sind gemäß § 9 BauNVO nicht zulässig:  
- Vergnügungsgelände  
- Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche  
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

## Maß der baulichen Nutzung

§ 2 Gemäß § 22 (4) BauNVO gilt in allen Baugeländen eine abweichende Bauweise (a). Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.  
§ 3 Gemäß § 18 BauNVO wird die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenhaut mit der Dachhaut) der Gebäude im Industriegebiet (GI) begrenzt auf 12 m, jeweils gemessen ab der Oberkante der festgenommene der zugewandten Einseits- oder Zweiseitsstraße 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 bestimmbar Traufhöhen haben wie Schornsteine, Masten, Türme, Reklameträger, Erker, Fahrstuhlaußenbauten und Lüftungsanlagen und die damit zu den untergeordneten Gebäudeteilen zählen.

Darüber hinaus müssen bauliche Anlagen innerhalb des gekennzeichneten Schutzbereichs der 110 kV-Freileitung Abstand zu den Leitungen halten, die jeweiligen zulässigen Höhen sind in der Planzeichnung ausgewiesen. Es dürfen keine hochwüchsigen Bäume, nur Bäume und Sträucher mit begrenzter Aufwuchshöhe angepflanzt werden. Der Leitungsbetreiber ist berechtigt, Zweige und Äste, die den Seiten der Hochspannungsleitungen entgegenwachsen, zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände zurückzuschneiden und fallgefährdende Bäume nach vorheriger Anündigung zu entfernen. Die Erreichbarkeit der Maststandorte mit Fahrzeugen muß gewährleistet bleiben.

§ 4 Gemäß § 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baugrenze und dem Fahrbahnrand der L 845 sowie dem Fahrbahnrand (planfestgestellte Standspur) der BAB 1 Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sowie Aufschichtungen und Abgraben mit Ausnahme der im wasserrechtlichen Verfahren genehmigten Regenrückhaltebecken nicht zulässig.

## Lärmschutz

§ 5 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) für benachbarte Wohnnutzungen der lärmbezogene Schalleistungspegel L<sub>WA</sub> = 70,55 dB im Gebiet festgelegt.

## Natur und Umwelt

§ 6 Gemäß 23 (5) BauNVO ist auf allen nicht überbaubaren Flächen, die an folgende Flächen stoßen:  
- Waldfläche  
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
die Errichtung von Gärten und Stellplätzen im Sinne von § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 7 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass in allen Baugeländen das anfallende Oberflächenwasser zu 50% zurückzuhalten oder zu versickern ist, um den Wasserabfluss zu vermindern sowie eine Grundwasseranreicherung zu ermöglichen. Bei der Berechnung der in den öffentlichen Kanal einzuleitenden Oberflächenwasseremissionen darf der Abflusswert für das gesamte Grundstück maximal 0,5 betragen. Die Oberflächenabflüsse dürfen 50% eines zweijährigen Niederschlagsereignisses nicht überschreiten. Erforderliche Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücksflächen sind mindestens für ein zehnjähriges Niederschlagsereignis zu bemessen.

§ 8 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird eine Anpflanzung von Gehölzen entlang des am Höperner Mühlenbach festgesetzt. Geeignete Arten sind: Esche (Fraxinus excelsior), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Silberweide (Salix alba), Grauweide (Salix cinerea), Scherbenweide (Salix auria), Salweide (Salix caprea), Lorbeerweide (Salix pentandra), Schneebal (Viburnum opulus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hasel (Corylus avellana).  
Pflanzqualität: Bäume - Heister, 2 x x ohne Ballen, 250 - 300 cm hoch; Sträucher 2 x v, ohne Ballen, 80 - 100 cm hoch.  
Pflanzabstand: 2 m in der Reihe, Reihen im Abstand von 1 m versetzt, 3-reihige Anpflanzung.

§ 9 In der öffentlichen Grünfläche/Parkanlage entlang der westlichen Grenze des Plangebietes sind ein Graben mit Pflegeweg entsprechend der Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens zulässig.

§ 10 Die Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und die öffentlichen Grünflächen, die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind entsprechend der Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens naturnah zu gestalten.

## Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 11 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen Planstraße und der südlichen Fläche für die Regenrückhaltung wird zugunsten der Stadt Lohne als Träger der Oberflächenwasserentwässerung eingetragen.  
Am Nordrand des Flurstücks 82/8 entlang des Höperner Mühlenbachs wird in einer Breite von 5 m ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen und der Träger der Unterhaltung des Höperner Mühlenbachs und der Oberflächenwasserentwässerungseinrichtungen innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

## Denkmalschutz

§ 12 Entlang des Höperner Mühlenbachs gilt ein Räumstreifen von 10 m Breite, der für die Gewässerunterhaltung zugänglich zu halten ist. Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist entlang des Höperner Mühlenbachs die Errichtung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von weniger als 10 m von der oberen Böschungskante unzulässig. Ein Uferstrandstreifen von 5 m Breite ist von jeglicher Bodenabtragung, Bepflanzung, Einzäunung und Nutzung freizuhalten.

# Hinweise

**Bodenfunde / Denkmalschutz**  
Unter dem mittelalterlichen Esch könnten ältere Fundstellen vorhanden sein. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Boden in Abstimmung mit der Denkmalpflege bei der Bezirksregierung Weser-Ems auf mögliche archäologische Funde hin zu untersuchen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind darauf hinzuweisen, dass diese Funde mittelaltlich sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Bauauftraggeber für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

## Ablagerungen

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

## Schutzbestimmungen / Leitungen

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

## Verkehrliche Hinweise

- a) Von der BAB A1 und der L 845 gehen Emissionen aus. Für die regeplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- b) Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen gemäß § 9 (6) FStG im Abstand von 100 m vom belebten Fahrbahnrand (Standstreifen) der Bundesautobahn 1 und der Landesstraße 845 gemäß § 24 (1) NSO im Abstand von 20 m bis 40 m außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blockfeld der Straße nicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet besonderer Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbauamtes Oststrecke bedarf.
- c) Innerhalb der Bauverbotszone dürfen gemäß § 9 (1) FStG längs der Bundesautobahn 1 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
- d) Im Rahmen des sechsstreifigen Ausbaus der Bundesautobahn 1 wird neben den Bauanlagen vorübergehend ein Geländestreifen bis zu 12 m Breite für Boden- und Materialabgraben und sonstigen gegen Entschädigung in Anspruch genommen, wenn dies der Träger der Straßenbaulast zur Durchführung der Bauarbeiten für geboten erachtet und mit dem jeweiligen Eigentümer eine vertragliche Regelung getroffen wurde.

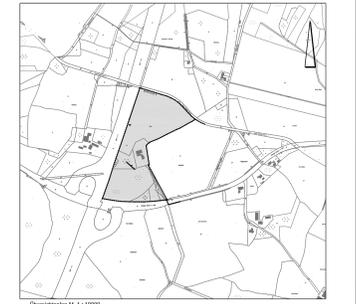
## Versickerung / Regenrückhaltebecken

Bei der Berechnung der in den öffentlichen Kanal einzuleitenden Oberflächen darf der Abflusswert für das gesamte Grundstück maximal 0,5 betragen. Die Oberflächenabflüsse dürfen 50% eines zweijährigen Niederschlagsereignisses nicht überschreiten. Erforderliche Rückhalteeinrichtungen sind mindestens für ein zehnjähriges Niederschlagsereignis zu bemessen.

Die Regenrückhaltebecken mit den unterliegenden Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind dem Herrschaftsgelände und den festgesetzten Maßnahmen des wasserrechtlichen Verfahrens entsprechend naturnah zu gestalten.

## Schmutzwasserentwässerung

Der Spitzenwasseranfall des in den öffentlichen Kanal einzuleitenden Schmutzwassers darf 1,0 l/(s\*ha) nicht überschreiten.



# STADT LOHNE

## Landkreis Vechta

## Bebauungsplan Nr. 105 mit Umweltbericht

### FÜR DAS GEBIET "Nördlich der Dinklager Straße"

M 1 : 1000 Februar 2002

NWP	Planungsgesellschaft mbH	Geographische IT-orientierte Planung und Forschung
	Erbenweg 1	26121 Odenburg
Prof. Dr. 985	Prof. Dr. 985	26121 Odenburg
	Telefon 0441/97174-0	Telefon 0441/9717423