

**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. 107 „Sport- und Freizeitzentrum“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 16.12.2004

(Siegel) **gez. Niesel**  
(Bürgermeister)

---

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 05.02.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lohne, den 16.12.2004 **gez. Niesel**  
(Bürgermeister)

**Planunterlage**  
Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000  
Flur: 26, Gemarkung: Lohne, Gemeinde: Lohne

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche 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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand v. 02.04.06.03). 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.

Cloppenburg, den 18.01.2005 **gez. W. Timmen**  
(W. Timmen, Öffentl. best. Verm. Ing.)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
pk plankontor städtebau gmbh  
Lindentallee 23  
26122 Oldenburg  
Tel.: 0441/97201-0  
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 16.12.2004 **gez. H. Meyer**  
(Dipl.-Ing. Hans Meyer)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 04.02.2003 dem Entwurf des Bebauungsplans 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 26.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 06.03.2003 bis 07.04.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 16.12.2004 **gez. Niesel**  
(Bürgermeister)

**Erneute öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lohne hat in seiner Sitzung am 21.10.2003 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 18.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 27.09.2004 bis 29.10.2004 gemäß § 3 Abs. 2 / § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 16.12.2004 **gez. Niesel**  
(Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2004 nach Vorbereitung durch Verwaltungsausschuss am 07.12.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 16.12.2004 **gez. Niesel**  
(Bürgermeister)

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.01.05 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit a.n.08.01.05 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 10.01.05 **gez. Niesel**  
(Bürgermeister)

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung**  
Innerhalb von 2 Jahren 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 ..... **gez. Niesel**  
(Bürgermeister)



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**

- MI Mischgebiet
- MI\_W Mischgebiet (mit vorwiegend Wohnbebauung)
- MI\_G Mischgebiet (mit vorwiegend gewerblicher Nutzung)

**Maß der baulichen Nutzung**

- 0,6 Grundflächenzahl z.B.:0,6
- GH 9,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe z.B.:9,0m
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B.: I

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- o offene Bauweise
- Baugrenze

**Verkehrsfächen**

- Straßenverkehrsfächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen**

- Grünflächen
- Zweckbestimmung:
  - öff. öffentliche Grünflächen
  - priv. private Grünflächen

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**

- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Schmutzwasser - Pumpwerk

**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
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Landschaftsschutzgebiet
- Erhaltung von Bäumen
- Naturdenkmal

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Lohne und der Versorgungsträger zu belastende Flächen
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch
- Lärmpegelbereich, z.B. III

Skizze zu textliche Festsetzung Nr. 6:

Wallhecke Sickermulde Maßstab 1:10

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Nutzungsbeschränkungen und Nutzungsgliederung der Mischgebiete**

Die festgesetzten Mischgebiete MI, MI\_W und MI\_G werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO wie folgt gegliedert:

**a) Mischgebiet MI**  
Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnungen bzw. Wohngebäude, wenn sie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter (i.S. v. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) errichtet werden und soweit sie einem innerhalb des Mischgebietes ansässigen Gewerbebetrieb zugeordnet sind,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, wenn sie als untergeordnete Nutzung/Einrichtung einer ansonsten zulässigen Nutzung zugeordnet sind und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gewerbebetriebe, die den Gewerbezeigen Sport, Freizeit oder Gesundheitswesen zuzurechnen sind und
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**b) Mischgebiet MI\_G**  
Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI\_G sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter (i.S. v. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), soweit sie einem innerhalb des Mischgebietes ansässigen Gewerbebetrieb zugeordnet sind,
- Schank- und Speisewirtschaften, wenn sie als untergeordnete Nutzung/Einrichtung einer ansonsten zulässigen Nutzung zugeordnet sind und
- Gewerbebetriebe, die den Gewerbezeigen Sport, Freizeit oder Gesundheitswesen zuzurechnen sind und
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**c) Mischgebiet MI\_W**  
Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI\_W sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**2. Gebäudehöhe**  
Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberfläche der das Grundstück erschließenden Straße in der Straßenmitte, mittig vor dem Grundstück; der obere Bezugspunkt ist die Oberkante oder der First des Gebäudes. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile in Sinne der Bauordnung wie Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme und Söle zulässig. (gem. § 9 (1) BauGB)

**3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**  
Innerhalb der Mischgebiete MI und MI\_G sind Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

**4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
Als Nutzungsberechtigte für die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden die Stadt Lohne und die Versorgungsträger festgesetzt. (gem. § 9 (1) 21 BauGB)

**5. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist an derselben Stelle eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25b) BauGB)

Die auf den Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern vorhandenen standortheimischen Laubgehölze wie Steieleiche, Sandbirke, Eberesche, Schlehe und Schwarzer Holunder sind dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind bei Abgang durch Neuanpflanzungen gleicher Art auf dem Grundstück zu ersetzen. (gem. § 9 (1) 25b) BauGB)

**6. Private Grünflächen**  
Auf den privaten Grünflächen mit der überlagernden Festsetzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind folgendes Abmessungen anzulegen:  
Breite am Wallfuß: 3,5 m, Wallhöhe 1,0 m und Breite der Walkkone 0,5 m. Der Wall ist mit standortheimischen Laubgehölze zu bepflanzen.

Weiterhin sind auf den 5 m breiten privaten Grünflächen zwischen Wallhecke und den Mischgebieten MI\_G 1,5 m breite Sickermulden anzulegen.

Auf den privaten Grünflächen sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: *Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Vogelkirsche, Pflehenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuß*. 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 qm 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 (1) 25a) BauGB)

Auf der gesamten Fläche ist der Eintrag von Dünger, Bioziden und Kompost nicht zulässig.

**7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: *Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Vogelkirsche, Pflehenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuß*. 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 qm 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 (1) 25a) BauGB)

**8. Begrünung von Stellplätzen**  
Die Anlagen für Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit standortheimischen Laubbäumen (z.B. Eiche, Buche, Bergahorn, Esche, Vogelbeere, Birke, Faulbaum, Weide, Erle und in geschützten Lagen Linde) mit 10/12 cm bis 12/14 cm Stammumfang zu bepflanzen, wobei ein Baum pro drei Stellplätze zu rechnen ist. Darüber hinaus sind die Flächen mit standortheimischen Laubsträuchern (je nach Standort z.B. Eiche, Vogelbeere, Birke, Faulbaum, Weide, Rotbuche, Stechpalme, Hainbuche, Esche, Erle, 2 x verpflanzte Ware) als einreihige Schnitt- oder Wildhecke einzuzüchten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. (gem. § 56 Nr. 5 und Nr. 7 NBauO i.V. mit § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die Pkw-Stellplätze sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist (z.B. Schotterterrassen, Rasengittersteine, offenporiges Pflaster, grobkörniges Pflaster).

**9. Passiver Lärmschutz**

In den Mischgebieten MI und MI\_W, westlich der Steinfelder Straße sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, innerhalb der Lärmpegelbereiche, Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen. An der straßenzugewandten Seite sind keine Wohn- und Schlafräume zulässig. Die straßenzugewandten und die senkrecht zur Straßenseite der Steinfelder Straße stehenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Dabei gelten folgende Lärmpegelbereiche:

Lärmpegelbereich	Abstand zur Straßennmitte der Steinfelder Straße
IV	von 7 m bis 19 m
III	von 20 m bis 32 m

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 56, 97 und 98 NBauO)**

**1. Oberflächenwasserableitung**  
Innerhalb der Mischgebiete MI und MI\_G müssen 50 % des anfallenden Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert werden. Die verbleibenden 50% können dem Regenwassergraben bzw. Regenwasserkanal - bei Erfordernis nach Vorklärun - ungedrosselt zugeleitet werden. Eine mögliche Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers steht dem nicht entgegen.

Das auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der Mischgebiete MI\_G anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser der Pkw-Stellplätze ist ebenfalls auf den Grundstücksflächen (im Einzelfall nach Vorklärun) zur Versickerung zu bringen.

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der überlagernden Festsetzung Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist eine Staumulde anzulegen. Die Staumulde ist nach ökologischen Anforderungen (geschwungene Uferlinie, Flachufer mit wechsellagen Uferneigungen) naturnah zu gestalten.

**HINWEISE**

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzleichenansammlungen, 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 Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 zu benachrichtigen.

Bei Bauvorhaben ist die DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

**Stadt Lohne**

**Bebauungsplan Nr. 107**

**"Sport- und Freizeitzentrum"**

mit Örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan : 1 : 10.000

**pk plankontor städtebau gmbh**  
Lindentallee 23 26122 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99