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 nebenstehenden 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
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Flur ..... 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 vom 26.06.02). 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
(Siegel) gez. W. Timmen
(W. Timmen, Öffentl. best. Verm. Ing.)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 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 Bebauungsplan-, 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 im Amtsblatt ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 08.01.05 rechtsverbindlich geworden.

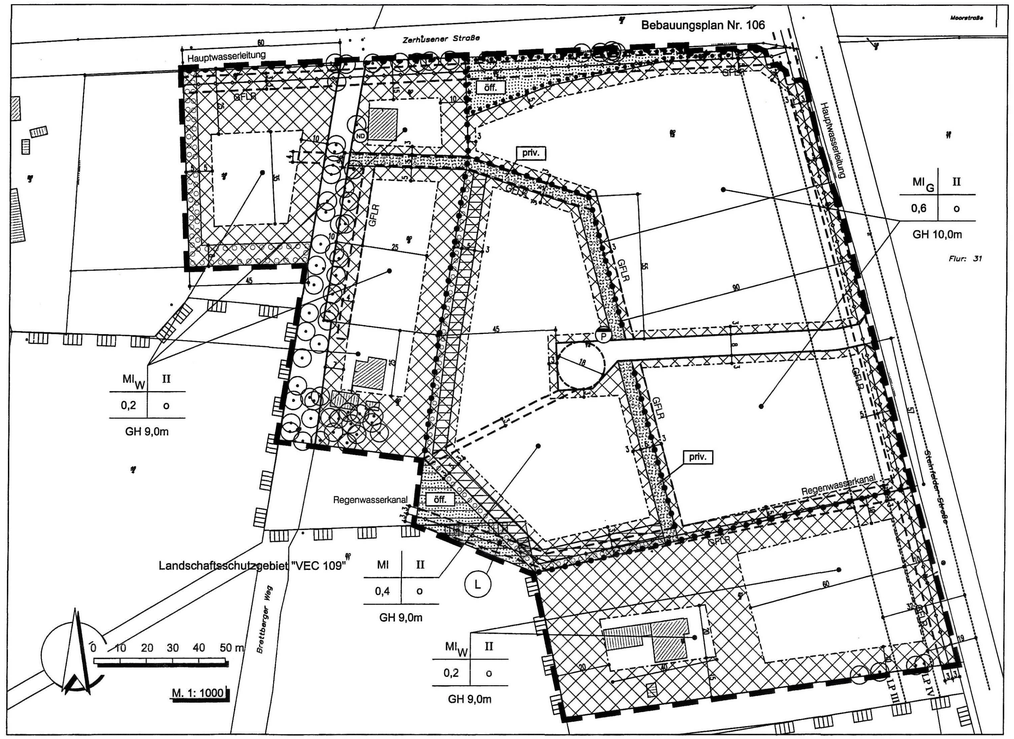
Lohne, den 10.01.05 gez. Niesel
(Bürgermeister)

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 ... ...
(Bürgermeister)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 107 „Sport- und Freizeitzentrum", übereinstimmt.

Lohne, den Im Auftrag:



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

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen 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
- P — Schmutzwasser - Pumpwek

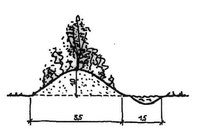
Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 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
- L — Landschaftsschutzgebiet
- Erhaltung von Bäumen
- ND — 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
- GFLR — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Lohne und der Versorgungsträger zu belastende Flächen
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch
- LP III — 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 Gewerbezweigen 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,
- Gewerbebetriebe, die den Gewerbezweigen 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 Seile 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 Stieleiche, Sandbirke, Eberesche, Schlehe und Schwarzen 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 Wallhecken mit folgenden Abmessungen anzulegen:
Breite am Wallfuß: 3,5 m, Wallhöhe 1,0 m und Breite der Wallkrone 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, Pfaffenhütchen, 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, Abfällen 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, Pfaffenhütchen, 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 einzugrünen. 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. Schotterrasen, Rasengittersteine, offenporiges Pflaster, großfugiges 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 Straßenachse 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 Straßenmitte 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 Vorklärung – ungedrosselt zugeleitet werden. Eine mögliche Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers steht dem nicht entgegen.

Das auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der Mischgebiete MI_W 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 Vorklärung) 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 wechselden Ufemeigungen) 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, 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 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.

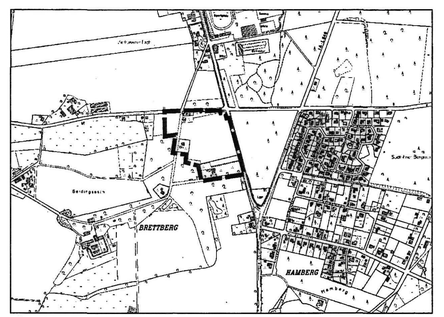
Bei Bauvorhaben ist die DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

Stadt Lohne

Bebauungsplan Nr. 107

"Sport- und Freizeitzentrum"

mit Örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 10.000

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