



VERFAHRENSLEISTE

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in den zur Zeit gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 109, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Sitzung beschlossen.

Lohne, den 30.09.2004 (Siegel) gez. Niesel
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 24.06.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Lohne, den 30.09.2004 gez. Kröger
Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage: Aktualisierte Liegenschaftskarte (ALK) - Stand: 13.01.2003
Maßstab: 1 : 1.000

Ordnungswidrig handelt, wer unbefugt ohne Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde Angaben des amtlichen Vermessungswesens oder Standardpräsentationen für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke verwendet oder öffentlich wiedergibt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Niedersächsisches GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig (Stand: 15.04.04). 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.

Barnstorf, den 26. Juni 2006
ÖBVI Kamphausen, Lambers, Ostendorf
Altoner Straße 1
49046 Barnstorf (Siegel) gez. Ostendorf
Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der IDN, Ingenieur-Dienst-Nord, Dr. Lange - Dr. Anselm GmbH, Industriestraße 32, 28678 Oyten.
Oyten, den 15.10.2004 gez. Vollmer
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 22.06.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.07.2004 bis 13.08.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lohne, den 30.09.2004 gez. Kröger
Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lohne, den gez. Kröger
Unterschrift

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.2004 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 30.09.2004 gez. Kröger
Unterschrift

Vereinfachtes Verfahren

Der Rat der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am dem geänderten bzw. ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne § 13 BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom bis zum gegeben. Innerhalb der Frist ist eine Änderung bzw. Ergänzung nicht widersprochen worden.

Lohne, den (Siegel) Unterschrift

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan wurde am 20.05.06 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 20.05.06 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 15.06.2006 gez. Kröger
Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den Unterschrift

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. STADT LOHNE

Lohne, den (Siegel) I.A. Unterschrift

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11, sowie §§ 16 und 17, bzw. §§ 19 bis 21 BauNVO

a) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit einer Verkaufsfläche für den Verkauf an Endverbraucher mit Ausnahme von Handelsbetrieben für Kraftfahrzeuge und Zweiräder sind nur mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² zulässig und nur dann, wenn sie zu im Plangebiet produzierenden oder verarbeitenden Betrieben im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen.

b) In den Gewerbegebieten sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 + 3 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

c) Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete werden gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Eigenschaften der Betriebe gegliedert.

Die im Folgenden angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel werden auf der Grundlage der Vorschriften in der DIN 18005-1, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau" Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe Juli 2002, bestimmt. Es handelt sich hier um immisionswirksame Schallleistungspegel. Der "wahre" Schallleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der reinen Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß d_z (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein.

In den folgenden Gebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.

GE 1 + GE 3 tagsüber 62,5 dB (A)_m² nachts 47,5 dB (A)_m²
GE 2 + GE 4 tagsüber 60 dB (A)_m² nachts 45 dB (A)_m²

Eine Umschichtung der vorgegebenen Emissionshöhen im Rahmen der betrachteten Immissionsausbreitung zulässig. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

Im Einzelfall kann bei Einsatz von schallpegelreduzierenden Hindernissen auf dem Schallschuttweg der flächenbezogene Schallleistungspegel erhöht werden. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

d) Die festgesetzten Gebäudehöhen gelten als Maximalwerte und beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht von der Straßenecke auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Für technisch bedingte Anlagen ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 3,00 m zulässig (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 sowie § 23 BauNVO

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von bis zu 120,00 m zulässig.

3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 22 BauGB und § 12, § 14 sowie § 21a BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßengrenze sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

4. Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Eine Bepflanzung der mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsleiter zu belastenden Flächen und der dazugehörigen Schutzstreifen ist nicht zulässig. Bepflanzungen sind nur mit Zustimmung des Versorgungsleiters zulässig.

Sämtliche Maßnahmen im Bereich des Schutzstreifens bedürfen der Genehmigung der Versorgungsleiter. Hierbei sind die Schutzstreifen zu beachten. Erforderliche Schutzmaßnahmen an den Gasleitungen sind vom Verursacher zu tragen.

5. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 sowie Nr. 16

Das auf den gewerblichen Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb der Grundstücksfläche zu versickern.

6. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 18, Nr. 20 bzw. Nr. 25 BauGB

a) Innerhalb des GE-Gebietes müssen auf den Grundstücken Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden.

Mindestens 10 % der jeweiligen Grundstücksfläche sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die Arten und Pflanzqualitäten entsprechen der Festsetzung Nr. 6 c.

Die Gehölze sind in Gruppen zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m.

In den Gewerbestraßen Planstraße A - C sind mindestens 20 Laubbäume zu pflanzen. Je Baumstamm ist eine mindestens 5,00 m² große, unbefestigte Baumscheibe vorzusehen. Diese Baumscheiben sind mit Stauden bzw. Bodendeckern flächendeckend zu bepflanzen.

Folgende Baumarten (Hochstamm, 3xv, DB, SIU 14 - 16 cm) können u.a. verwendet werden:

Quercus robur	Baum-Hain
Quercus petraea	Cherestee-Waldkie
Quercus ilex	Stieleiche
Tilia cordata	Baumweide
Salix alba	Weißerle
Salix caprea	Weißle

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in den gekennzeichneten Flächen auszuführen:

Es sind 50 v. H. der Gesamtfläche mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist aus den Gehölzarten in den aufgeführten Pflanzqualitäten vorzunehmen. Der Pflanzabstand innerhalb der Gehölzflächen liegt bei 1,5 m x 1,5 m.

Bäume 1. Ordnung: Fagus sylvatica, Quercus robur, Tilia cordata
Bäume 2. Ordnung: Cornus sanguinea, Cornus alba, Ligustrum vulgare, Prunella domestica, Salix alba, Thuja occidentalis
Sträucher: Betula pendula, Berberis, Corylus avellana, Cotoneaster, Ligustrum vulgare, Prunella domestica, Salix alba, Thuja occidentalis

10 v. H. der Gehölzflächen sind aus Bäumen 1. und 2. Ordnung herzustellen.

Bei Abgang der Gehölze innerhalb der Flächen nach Ziff. 20 sind Ersatzpflanzungen in entsprechender Art und Qualität vorzunehmen.

d) Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in entsprechender Art und Qualität zu ersetzen.

e) Die öffentlichen Grünflächen mit der Nutzung als Regenrückhaltebecken sind nach den Vorgaben der textlichen Festsetzung Nr. 6 c zu begrünen, jedoch nur bis zu 20% der Gesamtfläche.

f) Die Ersatzmaßnahmen (Entwicklungsziel: extensives Grünland) werden in einer Flächegröße von 47.132 m² im Landkreis Diepholz realisiert, auf folgenden Grundstücken: Gemarkung Aschen, Flur 1, Flurstücksnummer 25, 25/1 + 27.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 BauNVO)

1. Einfriedigungen

a) Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße L 846 angrenzen, sind entlang der Straßengrenze mit einer festen lichten Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.

C HINWEISE

1. Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Bauamt für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

2. Für den Knotenpunkt L 846 / K 264 ist die Planung eines Kreisverkehrsplatzes, für den ein separates Planverfahren beabsichtigt ist, zweifelsfrei dargestellt.

3. Aus Verkehrssicherheitsgründen (Sichtdreieck) dürfen bauliche Anlagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Beweise eine Höhe von 0,80 m über OK fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten.

4. Im Abstand von 20,00 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße L 846 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (1) NStG). In einem Abstand von 20,00 m - 40,00 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 24 (2) NStG).

5. Von der Landesstraße L 846 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaubau keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000

Bebauungsplan Nr. 109
für den Bereich "Auf dem Berge / Nordlohe"
mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung

STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

INGENIEUR-DIENST-NORD
Dr. Lange-Dr. Anselm GmbH
Institutenstraße 32 28719 Oyten Tel: 04207 3801 Fax: 04207 3806 www.idn-nord.de