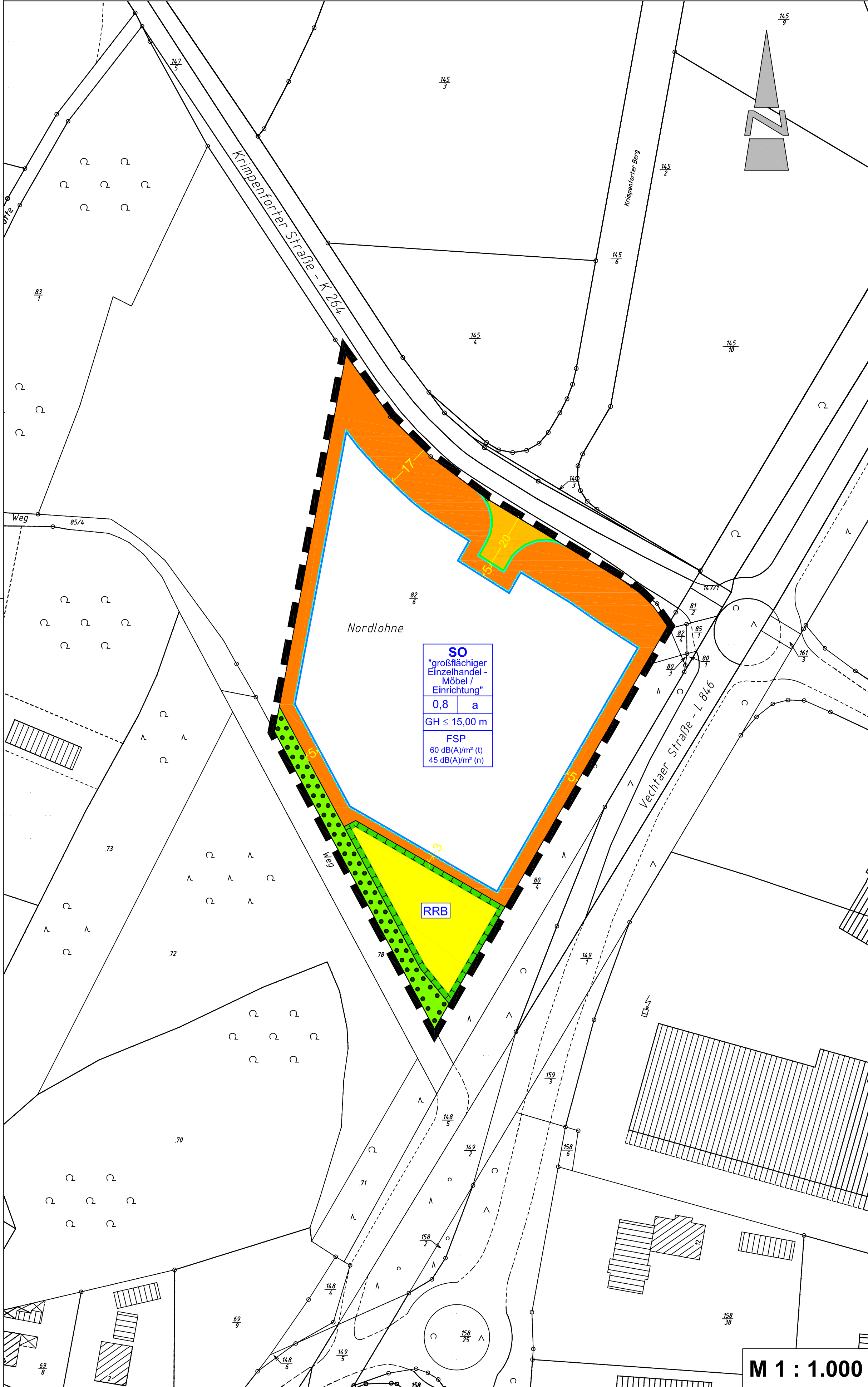


Stadt Lohne

Bebauungsplan Nr. 109 - 1.Änderung für den Bereich "Auf dem Berge / Nordlohne" (gem. § 13a BauGB) mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel - Möbel / Einrichtung" gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Möbel- und Einrichtungshaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 11.000 m²,
 - eine Wohnung mit max. 200 m² für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter,
 - eine Werkstatt /Möbeltischlerei mit max. 600 m² sowie
 - Stellplätze.
- Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) sind die folgenden innenstadtrelevanten Sortimente als Randsortimente auf insgesamt bis zu 800 m² der Verkaufsfläche zulässig. Je Sortimentsgruppe sind bis zu 200 m² Verkaufsfläche zulässig.
 - Gruppe 1: Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Hausrat, Glas-Porzellan.
 - Gruppe 2: Lampen, Leuchten, Elektrohaushaltswaren.
 - Gruppe 3: Haus- und Heimtextilien.
 - Gruppe 4: Gartenmöbel, Kunst, Antiquitäten.
- Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante
unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittte) der nächsten Erschließungsstraße.

Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf für Lüftungsgeräte, Kühltaggregate u. a. haustechnische Anlagen um bis zu 3 m überschritten werden.
- Innerhalb des sonstigen Sondergebiet (SO) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO zulässig, die folgende Schallleistungspegel nicht überschreiten:

tags 60,0 dB(A)/m²
nachts 45,0 dB (A)/m²

Die 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 Juni 2002, bestimmt. Es handelt sich hier um immissionswirksame Schallleistungspegel. Der „wahre“ Schallleistungspegel als Summe aller Geräuschquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirm-Maß D Lz (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein. Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionsschallpegel ist im Rahmen der betrachteten Immissionsituation zulässig. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich. Im Einzelfall kann beim Einsatz von schallpegelmindernden Hindernissen auf dem Schallausbreitungsweg der flächenbezogene Schallleistungspegel erhöht werden. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude bis zu 120 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB innerhalb der Grundstücksflächen zu versickern.
- Innerhalb des sonstigen Sondergebiet (SO) sind auf den Grundstücken gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen. Mindestens 10 % der jeweiligen Grundstücksfläche sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in entsprechender Art und Qualität zu ersetzen. Die Gehölze sind in Gruppen zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m.

Es sind folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume: Heister, 2xv, o. B., 150 - 250 cm
Fagus sylvati Rotbuche
Quercus rob Stieleiche
Tilia corda Winterlinde

Bäume: Heister, 2xv, o. B., 125 - 150 cm
Betula pendul Sandbirke
Sorbus aucupar Eberesch

Sträucher: Strauch, v. o. B., (60J) 100 - 150 cm
Cornus sanguin Roter Hartriegel
Corylus avella Haselstrauch
Crataegus monogy Weißdorn
Ligustrum vulga Liguster
Rosa canis Hundrose
Salix auri Ohrweide

10 % der Gehölzpflanzungen sind aus Bäumen herzustellen.

- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) naturnah herzustellen; bis zu 20 % der Gesamtfläche sind gem. der textl. Festsetzung Nr. 8 zu begrünen.
- Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gem. § 56, 97 und 98 NBauO

Zuwerhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 - 1. Änderung.
- Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Vechtaer Straße (L 846) angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrünze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Entlang der L 846 und der K 264 dürfen gemäß § 24 (1) Nds. Straßengesetz (NStG) in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. In der Baubeschränkungzone des § 24 (2) Nds. Straßengesetz (NStG) bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Grundsätzlich sind nur blendfreie, sich nicht bewegende Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind dieses gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg, der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta oder der Stadt Lohne unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Von der Landesstraße 846 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.
- Die angegebenen DIN Vorschriften können bei der Stadt Lohne eingesehen werden.
- Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG wurde ein faunistischer Fachbeitrag erstellt. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
 - Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchzuführen, also nur während der Wintermonate in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG), sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Lohne den Bebauungsplan Nr. 109 "Auf dem Berge / Nordlohne" - 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Lohne, den 19.07.2012 L.S. gez. Gerdemeyer
(Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2011



Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.08.2011). 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, Katasteramt Vechta

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, den 05.06.2012 gez. O. Mosebach
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 23.08.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Auf dem Berge / Nordlohne" - 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 BauGB am 28.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lohne, den 19.07.2012 i. A.gez. Wojta

VEREINFACHTES VERFAHREN

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 23.08.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 "Auf dem Berge / Nordlohne" - 1. Änderung und der Begründung zugestimmt.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, 1. Alternative mit Schreiben vom 30.01.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 09.03.2012 gegeben.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den 19.07.2012 i. A.gez. Wojta

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 109 "Auf dem Berge / Nordlohne" - 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 19.07.2012 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Lohne, den 19.07.2012 i. A.gez. Wojta

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 109 "Auf dem Berge / Nordlohne" - 1. Änderung ist gem. § 10 (3) BauGB am 11.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 109 ist damit am 11.08.2012 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 29.08.2012 i. A.gez. Kröger

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 109 "Auf dem Berge / Nordlohne" - 1. Änderung ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, i. A.

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Auf dem Berge / Nordlohne" - 1. Änderung stimmt mit der Urschrift überein.

STADT LOHNE

Der Bürgermeister

Lohne, i. A.
(Siegel)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

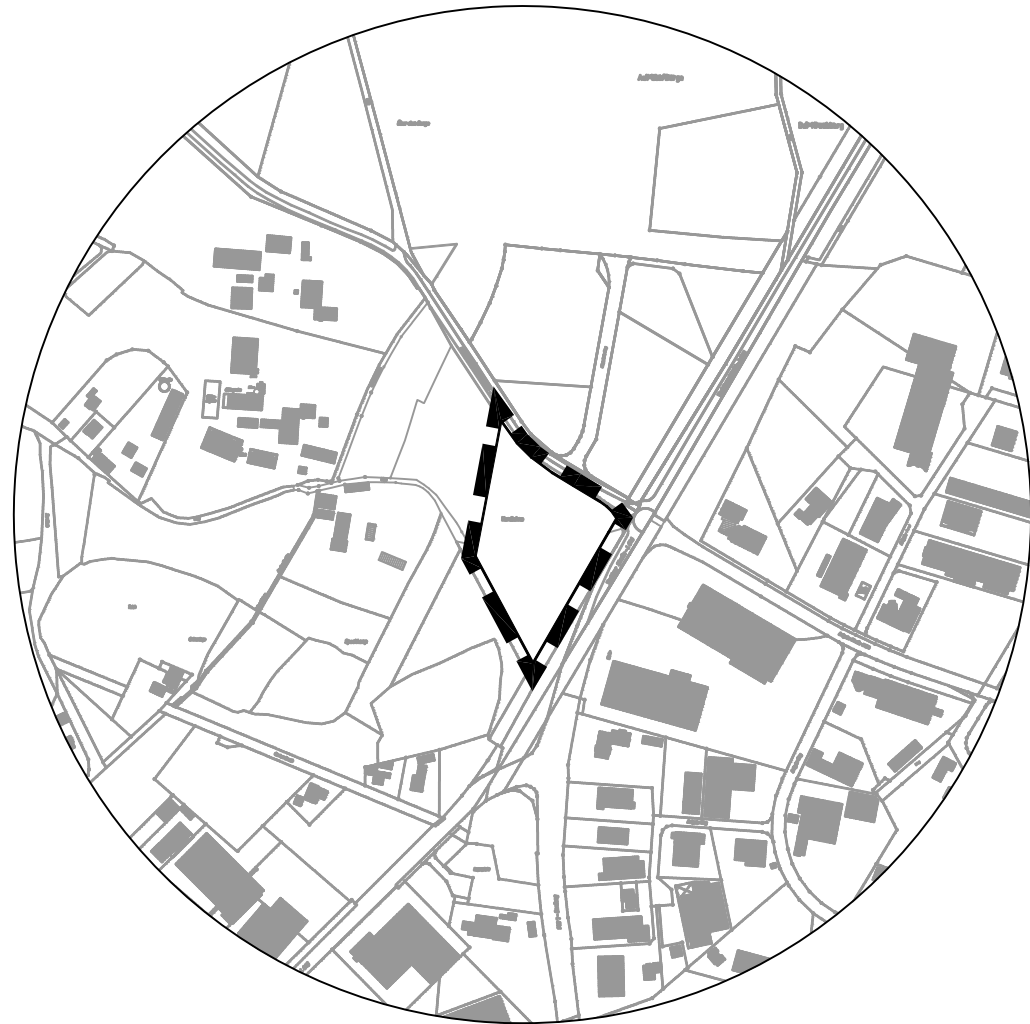
- Art der baulichen Nutzung**
 - sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel - Möbel / Einrichtung"
- Maß der baulichen Nutzung**
 - zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
 - GH ≤ 15,00 m Gebäudehöhe (GH) ≤ 15,00 m
- Bauweise, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 - RRB Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken
- Grünflächen**
 - private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - FSP 60 dB (A) tags, 45 dB (A) nachts Flächenbezogener Schallleistungspegel (FSP), Tag- und Nachtwerte

Stadt Lohne Landkreis Vechta



Bebauungsplan Nr. 109 - 1. Änderung für den Bereich "Auf dem Berge / Nordlohne" (gem. § 13a BauGB) mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Juni 2012

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

