

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 115, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 12.07.2007 (Siegel) gez. Gritzka  
Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1 : 1.000  
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG)).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.05.2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg  
- Katasteramt Vechta-

Vechta, den 27.07.2007 (Siegel) gez. Hanel  
Katasteramt Vechta

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 11.07.2007 gez. M. Meier  
Unterschrift

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 05.10.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.10.2006 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht.

Lohne, den 12.07.2007 gez. Reinkober  
i.A. Unterschrift

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 20.02.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.02.2007 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 05.03.2007 bis 05.04.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 12.07.2007 i.A. gez. Reinkober  
Unterschrift

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 115 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.07.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 12.07.2007 i.A. gez. Reinkober  
Unterschrift

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am 25.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 115 ist damit am 25.07.2007 in Kraft getreten.

Lohne, den 25.07.2007 i.A. gez. Reinkober  
Unterschrift

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 115 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 115 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

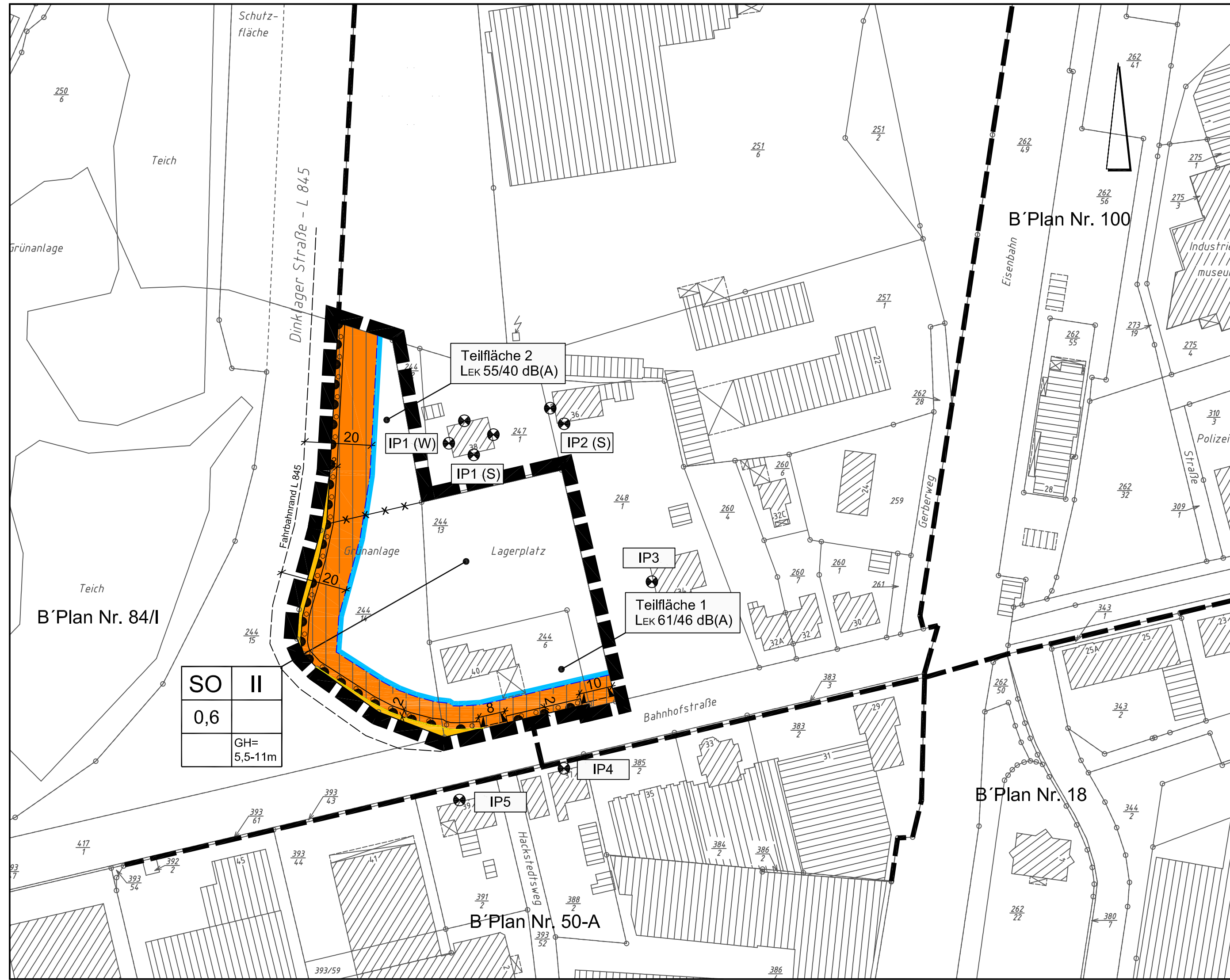
Lohne, den ..... i.A. \_\_\_\_\_  
Unterschrift

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. **STADT LOHNE**  
Der Bürgermeister

Lohne, den ..... (Siegel) i.A. \_\_\_\_\_  
Unterschrift

gezeichnet:	K. Heise				
geprüft:	A. Taudien				
Datum:	29.06.2007				



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

**SO** Sonstiges Sondergebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
GH = 5,5-11m Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze  
 überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche

## 6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Einfahrtbereich  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder 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

## 15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Schallemissionskontingente  
 Immissionsorte (Hinweis)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen 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 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.
- Während der Baumaßnahmen und im Verlauf der Vorbereitungsphase sind die ZTV-Baumpflege, die RAS -Landschaftsgestaltung - Abschnitt 4; Schutz von Bäumen und Sträuchern und die DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - anzuwenden.
- Die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 84/ I „Nordtangente“ werden für den überplanten Bereich aufgehoben.
- Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 845 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (1) NStrG). In einem Abstand von 20 - 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 24 (2) NStrG) Von der Landesstraße 845 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Baulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Immissionsorte IP 1 (W), IP 1 (S), IP 4 und IP 5 sind jeweils 4 dB(A) erhöhte Emissionskontingente nach DIN 45691, Anhang A.3 zulässig.

# Textliche Festsetzungen

## Art der baulichen Nutzung

- § 1 Im SO „Großflächiger Einzelhandel“ sind nur Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden Sortimenten zulässig:
- Bekleidung und
  - Textilien
- Rand- und Ergänzungssortimente, insbesondere Schuhe, Lederwaren und Schmuck, dürfen nur dann in das Angebot aufgenommen werden, wenn diese in sowohl räumlicher als auch fachlicher Verbindung zum Hauptsortiment stehen und dem Hauptsortiment deutlich untergeordnet bleiben (max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche).
- Insgesamt darf die Summe von 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche durch Einzelhandelsbetriebe nicht überschritten werden.
- Als Verkaufsfläche gelten alle dem Verkauf dienenden und dem Kunden zu Verkaufszwecken zugänglichen Flächen.
- § 2 Stellplätze und Garagen sind nicht innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Anpflanzflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

## Maß der baulichen Nutzung

- § 3 Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante der fertigen Straßenhöhe der zugehörigen Erschließungsstraße, 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 bestimmbare Traufkante haben, wie Schornsteine, Masten, Türme, Reklameträger, Erker, Fahrstuhlbauten und Lüftungsanlagen und die damit zu den untergeordneten Gebäudeteilen zählen.
- § 4 Im Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. Insgesamt ist eine bauliche Grundstücksnutzung bis zu 90 % des Sondergebietes zulässig.

## Natur und Umwelt

- § 5 Im Sondergebiet ist pro 6 Einstellplätzen jeweils ein Laubbaum zu pflanzen. Folgende Arten sind zulässig: Baumhasel (*Corylus colurna*), Rotton (Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Mehlsbeere (*Sorbus intermedia* "Brouwers"). Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen sind im Abstand von 15 m Linden zu pflanzen (Pflanzqualität Hochstamm, StU 16-18 cm) und dauerhaft zu erhalten.

## Immissionsschutz

- § 6 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L<sub>Ex</sub> nach DIN 45691 weder tags (06.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 06.00 Uhr) überschreiten.
- Teilfläche TF 1: 61 dB(A)/m<sup>2</sup> tags 46 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts
  - Teilfläche TF 2: 55 dB(A)/m<sup>2</sup> tags 40 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

# STADT LOHNE

Landkreis Vechta

# Bebauungsplan Nr. 115

Eckbereich "Dinklager Straße / Bahnhofstraße"

M. 1 : 1000 Juli 2007

NWP · Planungsgesellschaft mbH · Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg  
Postfach 3867 · 26028 Oldenburg  
Telefon 0441/ 97174-0 · Telefax 0441/9717473