Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Nr. 134

„Brockdorf - nördlich Langweger Straße K 269"
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

Präambel

Aufgrund des § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 134 „Brockdorf – nördlich Langweger Straße K 269" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 29.2.2012

gez. Gerdesmeyer
Bürgermeister

gesiegelt

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 01.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 „Brockdorf – nördlich Langweger Straße K 269" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am 03.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lohne, den 29.02.2012 i.A.

gez. Kröger

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 26.10.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 29.06.2011 bis 05.08.2011 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 29.02.2012 i.A.

gez. Kröger

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 23.08.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 05.12.2011 bis 13.01.2012 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 29.02.2012 i.A.

gez.Kröger

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am 29.02.2012 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 29.02.2012

i.A.

gez. Kröger

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Lohne, den

i.A. .....

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den

i.A. .....

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
Stadt Lohne, Gemarkung Lohne, Flur 50, Stand: November 2009

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgebervermerk: © LGLN 2009, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom November 2009). 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.

Lohne, den 29.02.2012
Dipl. Ing. Frank Markus, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Vogtstraße 4, 49 393 Lohne

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210
Oldenburg, den 29.02.2012

gez. Schneider

Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Vechta unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
3. Nördlich des Planungsgebietes verläuft in einem Abstand von ca. 150 m die Landesstraße 845. Von dieser gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
4. Um der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Rechnung zu tragen, darf die Entfernung von Gehölzen bzw. die Baufeldfreimachung zur Realisierung der Planung nicht in der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. der Brutphase der Vögel erfolgen.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE-1 und GE-2) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Tankstellen (gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1(5) BauNVO);
- Anlagen für sportliche Zwecke (gemäß § 8(2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1(5) BauNVO).

1.2 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE-1 und GE-2) sind Gewerbebetriebe, die mit Nahrungs- und/oder Genussmitteln arbeiten, gemäß § 8(2) Nr. 1 BauNVO i.V. m. § 1(4) und § 1(9) BauNVO nicht zulässig.

1.3 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE-1 und GE-2) sind gemäß § 8(3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Die gemäß § 16(2) Nr. 4 BauNVO in den Baugebieten festgesetzte Oberkante von Gebäuden (OK) von maximal 18m gilt als Höchstgrenze und darf nur von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Schornsteinen, Erkern, Fahrstuhlaufbauten und Lüftungsanlagen überschritten werden.
Als Bezugspunkt gemäß § 18(1) BauNVO für die festgesetzte Höhe gilt die Höhe ab Geländeoberfläche (GOF).

§ 3 Bauweise

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist in allen Baugebieten eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es sind Gebäudelängen bis maximal 200 m zulässig.

§ 4 Immissionsschutz

4.1 Schall: Gemäß § 1(4) BauNVO sind innerhalb der Gewerbegebiete (GE-1 und GE-2) nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (6:00 – 22:00 Uhr), noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
GE-1	63	40
GE-2	55	35

Die Einhaltung der festgesetzten Schallimmissionskontingente ist im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung nachzuweisen. Die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5. Die Berechnung der Immissionskontingente LIK aus den Emissionskontingenten erfolgt nach folgender Gleichung:

LIK = LEK – Adiv + 10*lg S
LEK = Schallemissionskontingent, dB(A)/m²
Adiv = 10 log (4 π Sm²)
LIK = zulässiger Schallimmissionsanteil der Teilflächen, dB(A)
Sm = Abstand zwischen dem Mittelpunkt der Teilfläche und dem Immissionsort, m
S = Größe der Teilfläche, m²

Für den in der Planzeichnung angegebenen Richtungssektor A (270° - 67,5° = W - ONO) ausgehend vom Bezugspunkt (Gauß Krüger Koordinaten: X= 3444703, Y = 5836136) sind für Schallabstrahlungen in nördlicher Richtung tagsüber bis zu +7 dB(A) und nachts bis zu + 15 dB(A) richtungsabhängige Zusatzkontingente zulässig. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5.

4.2 Geruch: Gemäß § 1(4) BauNVO sind im Plangebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geruchsemissionen nur irrelevant im Sinne der GIRL zu den Geruchsimmissionen in der Nachbarschaft beitragen (Zusatzbelastung < 0,02 = < 2 % der Jahresstunden). Alternativ ist jeweils der Nachweis zu führen, dass die Geruchsemissionen des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der Vorbelastung nicht zu einer Überschreitung der nach GIRL zulässigen Immissionswerte in der Nachbarschaft führen.

§ 5 Zu- und Abfahrtsverbot

Das festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Langweger Straße (K269) darf gemäß § 9(1) Nr. 11 BauGB für eine Feuerwehrzufahrt unterbrochen werden.

§ 6 Natur und Umwelt / Grünflächen

6.1 Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten **öffentlichen Grünfläche** entlang dem östlichen, dem südlichen sowie dem westlichen Plangebietsrand ist die Anlage eines Fuß- und Radweges sowie die Unterbrechung durch eine Feuerwehrzufahrt zulässig.

6.2 Die Flächen für Versorgungsanlagen (gemäß § 9(1) Nr. 14 BauGB)**, die zugleich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung** von Natur und Landschaft sind (gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB), dienen insbesondere der Regenrückhaltung/Regenversickerung. Im Randbereich der Flächen ist die Errichtung eines begrünten Walles oder einer begrünten Wand zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie eine Feuerwehrzufahrt zulässig. Die Flächen sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Das Ausbringen von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Flächen sind einmal im Jahr, nicht vor dem 1. Juli zu mähen. Innerhalb der Flächen sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch, zulässig. Die Böschungsneigung der Regenrückhaltanlagen ist nicht steiler als 1 : 2 herzurichten. Sohle und Wasserwechselbereich sind als Rohbodenflächen der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Beckensohle ist auf 20 % der Sohlenfläche so zu vertiefen, dass Bereiche mit Dauerwassertiefen größer/gleich 1,00 m entstehen. Konstruktive Böschungsbefestigungen sind nicht zulässig. Befestigungen im Bereich der Ein- und Auslaufbauwerke sind zulässig.
Innerhalb dieser Maßnahmenfläche sind Anpflanzungen sowie Pflege- und Unterhaltungswege zulässig (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB). Es sind Arten der nachfolgenden Liste zu verwenden.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform
Eberesche	Sorbus aucuparia	Baum
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Strauch
Esche	Fraxinus excelsior	Baum
Faulbaum	Frangula alnus	Strauch
Hainbuche	Carpinus betulus	Baum
Hasel	Corylus avellana	Strauch
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Strauch
Schlehe	Prunus spinosa	Strauch
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Strauch
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Baum
Stieleiche	Quercus robur	Baum
Vogelkirsche	Prunus avium	Baum
Wolfsmilchbaum	Lonicera periclymenum	Kletterpflanze
Weiden	Salix caprea, S. cinerea, S. aurita, S. alba	Sträucher und Bäume

Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Bäume - Heister, 2 x v., o.B., 150 - 200 cm; Sträucher - Heckenpflanzen, 2 x v., o.B. 60 - 100 cm; Pflanzung der Sträucher in artengleichen Gruppen.

6.3 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB) nördlich und südlich des Hopener Mühlenbachs sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Das Ausbringen von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Flächen sind einmal im Jahr nicht vor dem 1. Juli zu mähen. Innerhalb dieser Flächen sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz und die Gewässerunterhaltung zulässig.

6.4 Kompensationsfläche Runenbrook: Die Eingriffe, die durch die Festsetzung einer neuen Gewerbefläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 entstehen, ergeben entsprechend der Schwere des Eingriffs in Natur und Landschaft ein Wertpunktdefizit von insgesamt 42.467 Werteinheiten (s. a. Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück). Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB werden 42.467 Werteinheiten auf dem städtischen Flurstück 91/7, Flur 29, Gemarkung Lohne (Kompensationsflächenpool Runenbrook) zugeordnet. Auf der Ausgleichsfläche ist folgende Maßnahme nach dem Pflege- und Entwicklungskonzept durchzuführen: Umwandlung eines intensiv genutzten Maisackers in extensiv genutztes Grünland.

6.5 Kompensationsfläche Klingott: Für den Eingriff, der sich durch die Überplanung von 9.338 m² Wald ergibt, wird je eine Teilfläche auf dem städtischen Flurstück 4/2 (Teilfläche 4.442m²) sowie auf dem städtischen Flurstück 59/1 (Teilfläche 4.896 m²) der Flur 51, Gemarkung Lohne als Ausgleichsfläche zugeordnet. Zu entwickeln ist hier Wald, der vorrangig aus Erlen-und Eschen besteht.

Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509);
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);
3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).

Planzeichnung

Plangrundlage: ALK-Stadt Lohne
Gemarkung Lohne
Flur 50
Gemessen - November 2009

Dipl. Ing. Frank Markus
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Vogtstraße 4, 29393 Lohne

GE-1	
0,9	a
OK max. 18.00m	
LeK = 63 / 40 dB(A)m²	

GE-2	
0,9	a
OK max. 18.00m	
LeK = 55 / 35 dB(A)m²	

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 „Brockdorf-nördlich Langweger Straße K 269".

§ 2 Werbeanlagen

2. 1 Werbeanlagen gemäß § 49 NBauO sind nur an der Stätte ihrer Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.2 Werbeanlagen sind an Einfriedungen sowie auf Dachflächen und Schornsteinen unzulässig. Sie dürfen an Gebäuden nur unterhalb der gebauten Traufhöhe angebracht werden.

2.3 Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

Planzeichenerklärung BauNVO 90 / PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (mit Ordnungsnummer) — siehe textliche Festsetzung Nr. 1 u. Nr. 4

Maß der baulichen Nutzung

0,9 — Grundflächenzahl
OK — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß — siehe Textliche Festsetzung Nr. 2
Oberkante des Gebäudes

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise — siehe textliche Festsetzung Nr. 3
Baugrenze
Nicht überbaubare Fläche
Überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- Privatstraße
- F + R (Fuß- und Radweg)
- Feuerwehrzufahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — siehe textliche Festsetzung Nr. 6.2

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zweckbestimmung:
RRB — Regenrückhaltebecken
Wasser

Grünflächen / Natur und Landschaft

Öffentliche Grünfläche — siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — siehe textliche Festsetzung Nr. 6.2

Umgrenzung von Schutzgebieten und Objekten im Sinne des Naturschutzrechts

LB — Geschützter Landschaftsbestandteil — als nachrichtliche Übernahme

Wasserwirtschaft

Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

Sonstige Planzeichen

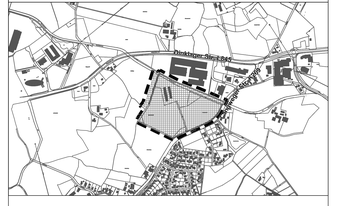
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — siehe textliche Festsetzung Nr. 5
Nutzungsgrenze

L EK — Maximaler Schallleistungspegel in dB(A) / m² — siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1

157° — Sektor für richtungsabhängige Zusatzkontingente — siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 134

"Brockdorf - nördlich Langweger Straße K 269"

mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

Stadt Lohne
Landkreis Vechta

Stand: Satzungsbeschluss 29.02.2012

Abschrift

Im Auftrag:
P3 Planungsteam
Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211