

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 136 „Nördlich der Dinklager Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 29.02.2012

gez. Gerdsmeyer
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2009



Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Cloppenburg

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

..... den

.....
(Ämtliche Vermessungsstelle)

(Siegel)

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

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

Oldenburg, den 28.02.2012

.....
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den

i. A.

Beteiligungsverfahren gemäß § 13 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 136 wurde der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.10.2011 zur Kenntnis gegeben mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 22.11.2011.

Lohne, den 29.02.2012

i. A. gez. Kröger

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 136 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 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 Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..16.06.2012..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 136 ist damit am ..16.06.2012..... in Kraft getreten.

Lohne, den ..28.06.2012.....

i. A. gez. Kröger

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 136 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 136 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Lohne, den

i. A.

Beglaubigungsvermerk

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

STADT LOHNE
Der Bürgermeister
im Auftrag

Lohne, den

Hinweise

Bodenfunde / Denkmalschutz

Unter dem mittellaterlichen Esch könnten ältere Fundstellen vorhanden sein. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Boden in Abstimmung mit der Denkmalpflege des Landkreises Vechta auf mögliche archäologische Funde hin zu untersuchen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

Altablagierungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagierungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Schutzbestimmungen / Leitungen

Auf die Schutzbestimmungen der Preussen Elektra als Betreiber der 110-kV Freileitungen im Gebiet wird hingewiesen.

Verkehrliche Hinweise

- Von der BAB A1 gehen Emissionen aus. Für die neugeplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Im Abstand von 40 – 100 m (Baubeschränkungszone) vom befestigten Fahrbahnrand (Standstreifen) der Bundesautobahn 1 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 (6) FStGr).
- Innerhalb der Bauverbotszone dürfen gemäß § 9 (1) FStGr längs der Bundesautobahn 1 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
- Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesautobahn 1 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen, lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten (§ 9 FStGr in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtentrichtlinien und § 15 NBauO).

Schmutzwasserentsorgung

Der Spitzenwasseranfall des in den öffentlichen Kanal einzuleitenden Schmutzwassers darf 1,0 l/(s*ha) nicht überschreiten.

Landschaftsbau, Schutz von Gehölzen

Bei Pflanz- bzw. Baumaßnahmen sind insbesondere folgende technische Regeln zu beachten:

- | | |
|-----------|---|
| DIN 18915 | Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten |
| DIN 18916 | Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten |
| DIN 18919 | Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen |
| DIN 18920 | Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen |

Artenschutz

Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.

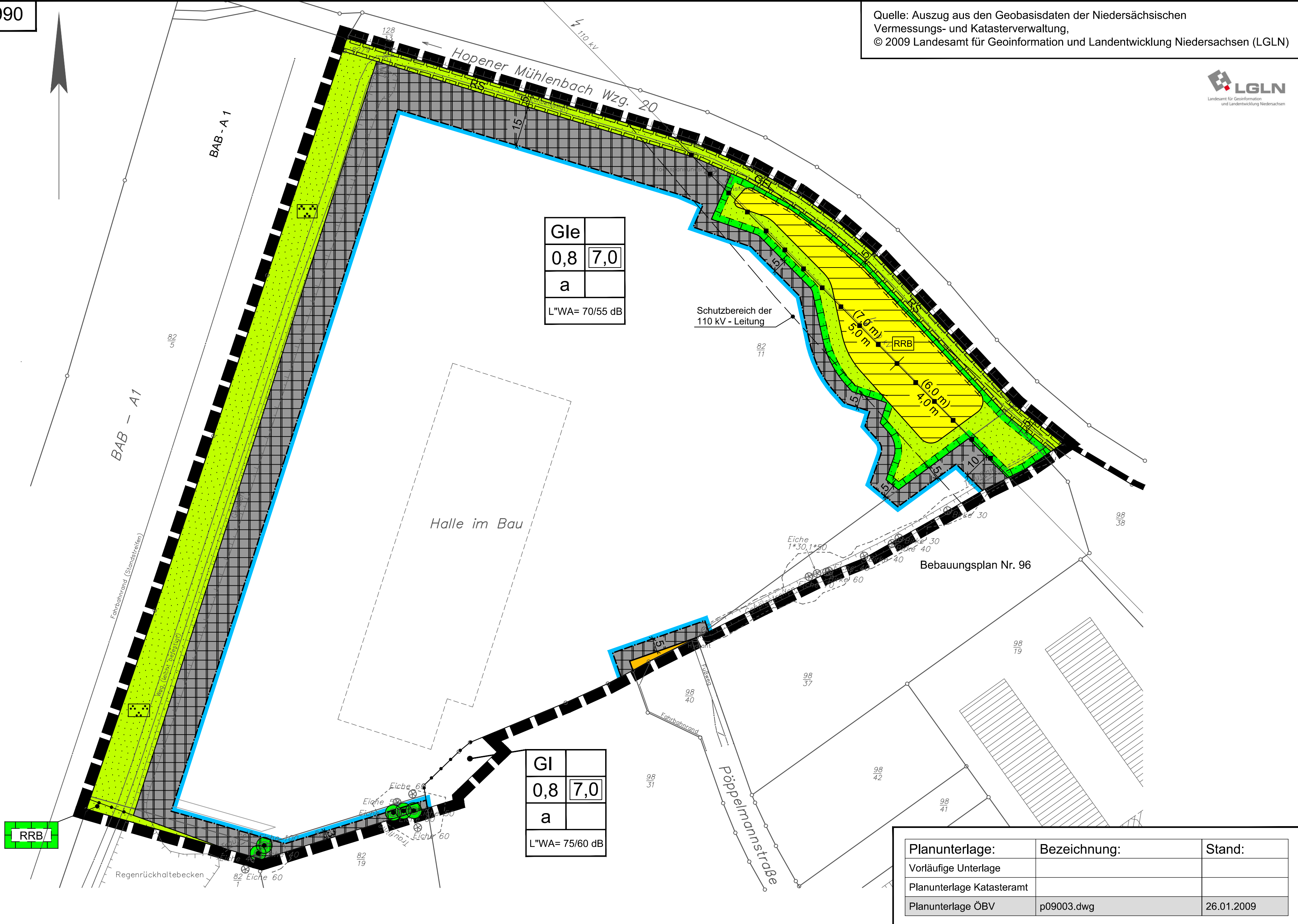
DIN Normen

Die für die Festsetzung von Schallemissionskontingenten und den Landschaftsbau erforderlichen einschlägigen DIN Normen können bei der Stadt Lohne im Baumrat der Stadt Lohne zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 105 und 113

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes treten die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 105 und 113 – soweit sich die Geltungsbereiche überlappen – außer Kraft.

Es gilt die BauNVO 1990



Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- § 1 Innerhalb des Industriegebietes GI und eingeschränkten Industriegebietes Gle sind gemäß § 9 BauNVO nicht zulässig:
- nicht kerngebietsübliche Vergnügungstätigkeiten als Gewerbebetriebe aller Art
 - Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Maß der baulichen Nutzung

- § 2 Gemäß § 22 (4) BauNVO gilt in allen Baugebieten eine abweichende Bauweise (a). Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.
- § 3 Gemäß § 18 BauNVO wird die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenhaut mit der Dachhaut) der Gebäude in dem Industriegebiet und eingeschränkten Industriegebiet begrenzt auf 18,00 m, jeweils gemessen ab der 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 bestimmbar Traufhöhen haben wie Schornsteine, Masten, Türme, Reklameträger, Erker, Fahrstuhlgebäude und Lüftungsanlagen und die damit zu den untergeordneten Gebäudeteilen zählen.

Darüber hinaus müssen bauliche Anlagen innerhalb des gekennzeichneten Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung Abstand zu den Leitungen halten; die jeweiligen zulässigen Höhen sind in der Planzeichnung ausgewiesen. Es dürfen keine hochwüchsigen Bäume, nur Bäume und Sträucher mit begrenzter Aufwuchshöhe angepflanzt werden. Der Leitungsbetreiber ist berechtigt, Zweige und Äste, die den Seilen der Hochspannungsleitungen entgegenwachsen, zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände zurückzuschneiden und leitungsfähigende Bäume nach vorheriger Anknüpfung zu entfernen. Die Erreichbarkeit der Maststandorte mit Fahrzeugen muß gewährleistet bleiben.

- § 4 Gemäß § 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baugrenze und dem Fahrbahnrand (planfestgestellte Standspur) der BAB 1 Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO, Nebenanlagen in Form von Hochbauten im Sinne von § 14 (1) BauNVO sowie Aufschüttungen und Abgrabungen mit Ausnahme der im wasserrechtlichen Verfahren genehmigten Regenrückhaltebecken nicht zulässig.

Lärmschutz

- § 5 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) für benachbarte Wohnnutzungen der flächenbezogene Schalleistungspegel L_{WA} = 70/55 dB im Gle sowie 75/60 im GI festgelegt:

Natur und Umwelt

- § 6 Die Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und die öffentlichen Grünflächen, die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind entsprechend den Vorgaben der wasserrechtlichen Genehmigung naturnah zu gestalten.
- § 7 In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ entlang der westlichen Grenze des Plangebietes ist ein Graben mit Pflegeweg entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung zulässig.
- § 8 Am Nordrand des Flurstücks 82/6 entlang des Hopener Mühlenbachs wird in einer Breite von 5 m ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Unterhaltungsträgers des Hopener Mühlenbachs und der Oberflächenentwässerungseinrichtungen innerhalb des Plangebietes festgesetzt.
- § 9 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist entlang des Hopener Mühlenbachs die Errichtung von hochbaulichen Anlagen in einer Entfernung von weniger als 10 m von der oberen Böschungskante unzulässig. Ein Uferstrandstreifen von 5 m Breite ist von jeglicher Bodenablagung, Bepflanzung, Einzäunung und Nutzung freizuhalten.
- § 10 Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die gekennzeichneten Bäume zu erhalten. Bei Abgang sind Stieleichen mit der Pflanzqualität Sollitärgehölz, Gesamthöhe 400 – 500 cm, Kronenbreite 150 - 200 cm, StU 30 - 40 cm nachzupflanzen.

Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 91 (3) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

- § 1 Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Betriebsgrundstücken vollständig zurückzuhalten, um den Wasserabfluss zu vermindern sowie eine Grundwasseranreicherung zu ermöglichen.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- GI Industriegebiet
- Gle Eingeschränktes Industriegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 7,0 Baumassenzahl
- 0,8 Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser - Regenrückhaltebecken -

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- oberirdische Leitung (110 kV-Leitung mit Schutzbereich)
Bauhöhenbeschränkungen innerhalb des Schutzbereiches:
- 4,0m max. Bauhöhe über bestehendem Gelände bei harter Bedachung und einer Dachneigung < 15 Grad (Flachdach)
- (6,0m) max. Bauhöhe über bestehendem Gelände bei harter Bedachung und einer Dachneigung > 15 Grad

9. Grünflächen

- Private Grünflächen
- Zweckbestimmung: Parkanlage

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- zu erhaltender Baum

15. Sonstige Planzeichen

- L_{WA}= 70/55 dB Maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel

- RS Räumstreifen

- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2009 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	p09003.dwg	26.01.2009

gezeichnet:	K. Heise	K. Kuper	K. Kuper	K. Kuper	M. Witting
geprüft:	A. Taudien	A. Taudien	A. Taudien	A. Taudien	A. Taudien
Datum:	06.10.2009	03.01.2011	17.02.2011	11.10.2011	11.06.2012



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

STADT LOHNE

Landkreis Vechta

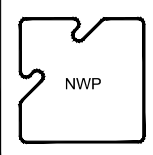
Bebauungsplan Nr. 136

"Nördlich der Dinklager Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

M. 1 : 1.000

Februar 2012



NWP
Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/ 91174-0
Internet: www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefon 0441/ 91174-0
Email: info@nwp-ol.de