

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz, hat der Rat der Stadt Lohne diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 – Neufassung "Gerken Busch", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 23.03.2017

L. S.

gez. Gerdesmeyer  
Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

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



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Cloppenburg

Die Planunterlagen entsprechen 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.

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),  
Regionaldirektion Cloppenburg

- Katasteramt Vechta -

Katasteramt Vechta

## Planverfasser

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

Oldenburg, den 22.03.2017

gez. Meier  
(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 14.06.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den 23.03.2017

i. A. gez. Kröger

## Beschleunigtes Verfahren

Dieser Bebauungsplan für die Innenentwicklung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entsprechend.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 14.06.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 01.11.2016 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 30.11.2016 gegeben.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den 23.03.2017

i. A. gez. Kröger

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.03.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 23.03.2017

i. A. gez. Kröger

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 17.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 ist damit am 17.06.2017 in Kraft getreten.

Lohne, den 19.06.2017

i. A. gez. Kröger

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 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 Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den 19.06.2017

i. A.

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

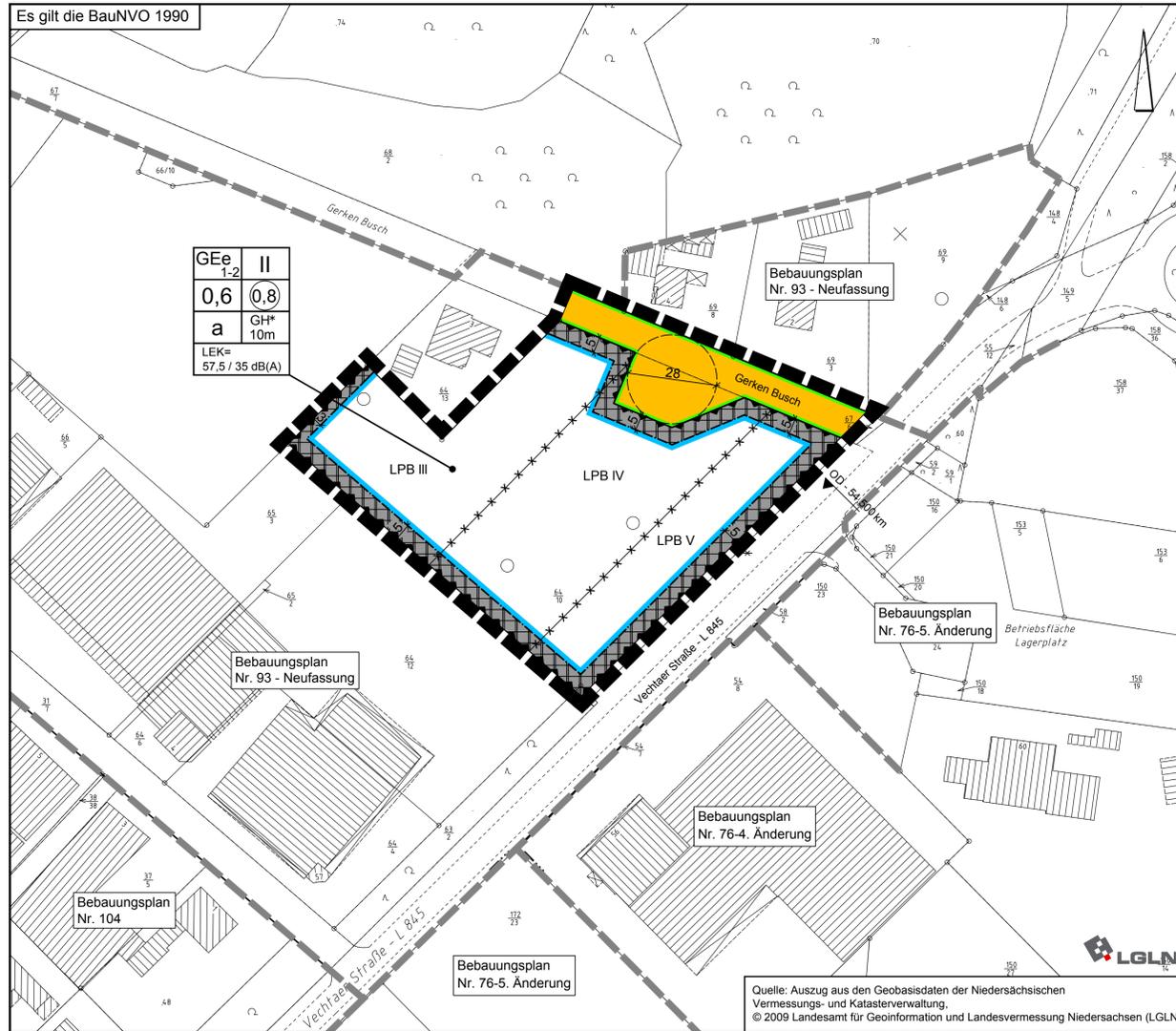
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 228)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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

Es gilt die BauNVO 1990



GEe 1-2	II
0,6	0,8
a	GH* 10m
LEK= 57,5 / 35 dB(A)	

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

# Textliche Festsetzungen

## Art der baulichen Nutzung

§ 1a Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes 1-2 (GEe 1,2) sind gemäß § 1 (5) BauNVO bzw. § 1 (6) BauNVO von den allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO),
- Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude (gem. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO).

§ 1b Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind Anlagen und in Betrieb befindliche Maschinen, die der Be- und Verarbeitung, Lagerung, Sortierung, Verwertung oder sonstigen Bewirtschaftung von Abfällen im Sinne des jeweils geltenden Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts dienen, nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Bereitstellung und Lagerung von Kunststoffgranulaten und das Abstellen von leeren Containern, sowie von Personen- und Lastkraftfahrzeugen nebst Anhängern (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO).

## Bauweise

§ 2 Gemäß § 22 (4) BauNVO gilt in dem eingeschränkten Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise (a). Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

## Maß der baulichen Nutzung

§ 3 Die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) sind Höchstgrenzen über den Straßenachsen der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße gemäß § 18 BauNVO. Diese Höchstgrenze gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen wie z. B. Schornsteine und Antennen.

## Immissionsschutz

§ 4 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet 1-2 (GEe 1-2) sind gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Dezember 2006) von 57,5 dB(A) tags (06:00 - 22:00 Uhr) und 35 dB(A) nachts (22:00 - 06:00 Uhr) nicht überschreiten.

Die Einhaltung der festgesetzten Schallemissionskontingente ist im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung nachzuweisen. Die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5.

§ 5 Zum Schutz vor Verkehrslärmwirkungen sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV und V gekennzeichneten Flächen nach § 9 (1) 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen.

Die Außenbauteile der Gebäude vor Aufenthaltsräumen müssen in ihrer Gesamtheit (z. B. Fenster / Wand / Dachstrahlen) mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume	
	in Wohnungen	in Büros
LPB III	erf. R <sub>w, res</sub> = 35 dB	30 dB
LPB IV	erf. R <sub>w, res</sub> = 40 dB	35 dB
LPB V	erf. R <sub>w, res</sub> = 45 dB	40 dB

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R<sub>w, res</sub> ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.

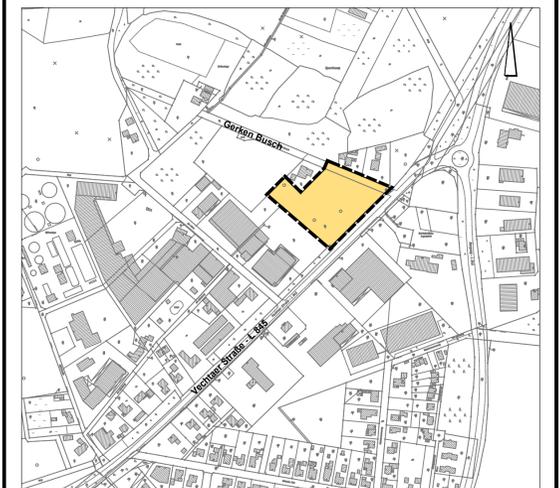
# Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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.
- Bei den Bauarbeiten ist die DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe August 2002 – zu beachten.
- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind bei der Verwirklichung der Planung zu beachten. Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie der Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Unmittelbar vor Baumfällarbeiten sind die zu beseitigenden Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Bevor Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten an vorhandenen Gebäuden durchgeführt werden, müssen diese auf Fledermausvorkommen und Vogelinstätten überprüft werden, um deren Vorkommen auszuschließen.
- Die für die Festsetzung von Schallemissionskontingenten und Lärmpegelbereichen erforderlichen einschlägigen DIN Normen können bei der Stadt Lohne im Baumt der Stadt Lohne zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.
- Von der Landesstraße 845 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 93 Neufassung - 1. Änderung werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93 Neufassung im überplanten Bereich rechtsunwirksam.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
 Eingeschränkte Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**  
 Geschosflächenzahl  
 Grundflächenzahl  
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 GH = 10 m Höhe baulicher Anlagen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 Abweichende Bauweise  
 Baugrenze  
 überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**  
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**  
 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
 Lärmpegelbereich  
 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche  
 LEK = 65 / 50 dB(A) tags / nachts Schallemissionskontingent pro m² tags / nachts  
 OD - 54.500 km Ortsdurchfahrt Grenze  
 Abgrenzung angrenzender Bebauungspläne  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

# ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000



# Bebauungsplan Nr. 93 - Neufassung "Gerken Busch" - 1. Änderung

STADT LOHNE  
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG