Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 38A, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung, als Satzung beschlossen:

Lohne, den 24.02.2005

(Siegel)

gez. Gritzka

Allgem. Vertreter des Bürgermeisters

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.06.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Lohne, den 24.02.2005

i. A. gez. Kröger

Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Gemarkung Lohne Flur 28
Maßstab 1 : 1.000

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5). Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 09.10.2003). 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.

Cloppenburg, den 04.04.2005

(Siegel)

gez. W. Timmen

Dipl. Ing. Werner Timmen
(Öffentl. best.Verm.–Ing.)

~~Unterschrift~~

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Planungsbüro **TOPOS**, Dedestr. 10, 26135 Oldenburg.

Oldenburg, den 19.10.2004

gez. Lütjens

(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.09.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.11.2004 bis 07.01.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 24.02.2005

i. A. gez. Kröger

Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den .....

(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.02.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 24.02.2005

i. A. gez. Kröger

Unterschrift

In Kraft treten

Der Bebauungsplan ist am 16.03.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 16.03.2005 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 24.03.2005

i. A. gez. Kröger

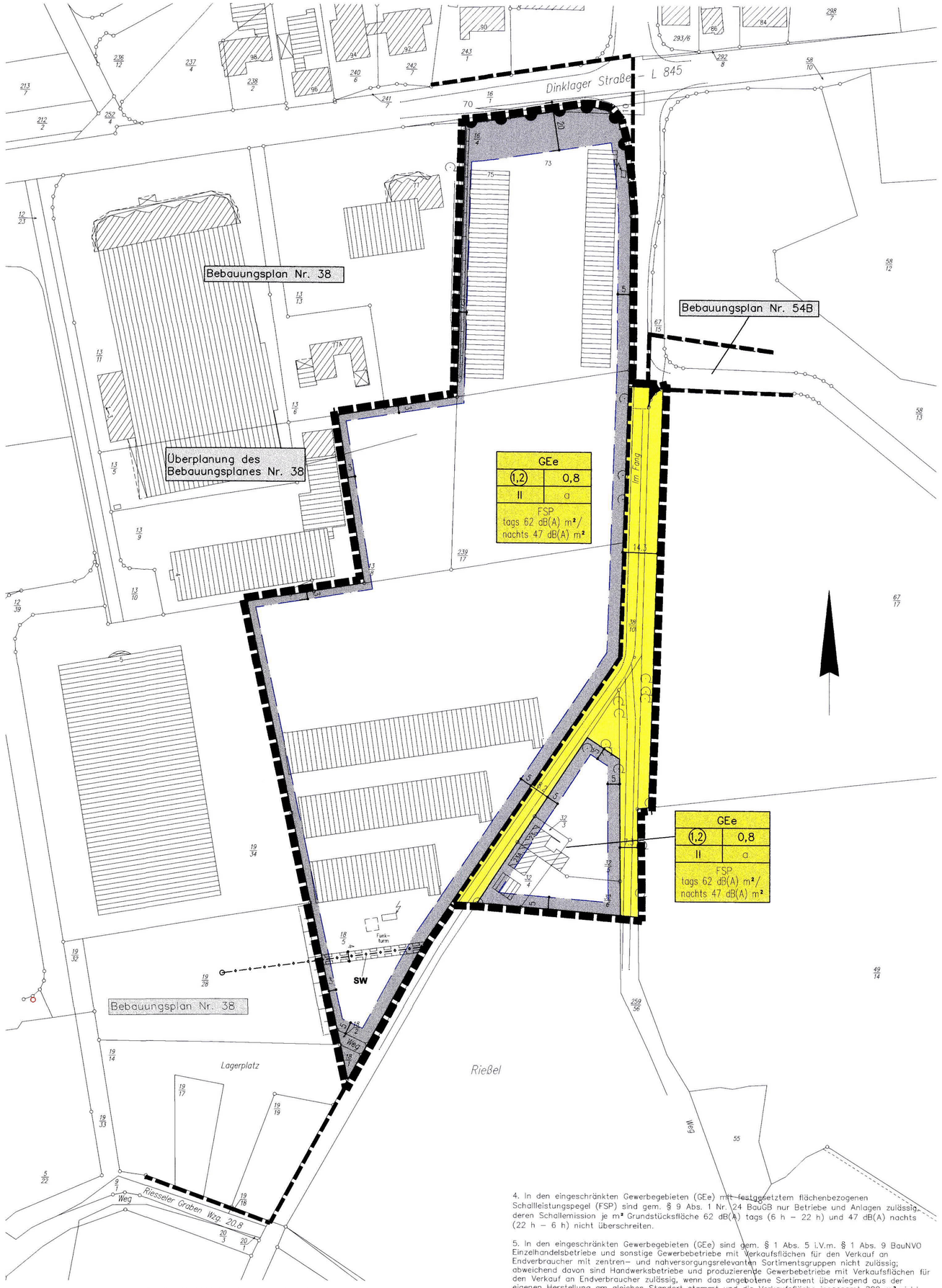
Unterschrift

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach in Kraft treten des Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel in der Abwägung beim zu Stande kommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den .....

(Unterschrift)



I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2001) UND BAUNVO (1990)

1. In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geruchsemissionen nicht wesentlich stören; wesentlich störende Emissionen liegen vor, wenn Flächen außerhalb des eigenen Betriebsgrundstückes gem. Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) mit mehr als 1 Geruchseinheit an 10% der Jahresstunden belastet werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).

2. In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) ist die gewerbliche oder landwirtschaftliche Tierhaltung nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO).

3. Bis zur vollständigen Aufgabe der Tierhaltung im Plangebiet sind andere Nutzungen nur zulässig, wenn die Immissionen im Bereich der neuen Nutzung die in der textlichen Festsetzung Nr. 1 genannten Grenzwerte nicht überschreiten.

4. In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) mit festgesetztem flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemission je m² Grundstücksfläche 62 dB(A) tags (6 h – 22 h) und 47 dB(A) nachts (22 h – 6 h) nicht überschreiten.

5. In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren– und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen nicht zulässig; abweichend davon sind Handwerksbetriebe und produzierende Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche insgesamt 200 m² nicht übersteigt. Als zentren– und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen gelten:
- Nahrungs– und Genussmittel
- Gesundheits– und Körperpflegebedarf
- Schreibwaren, Papier, Bücher
- Bekleidung, Textilien
- Schuhe
- Spielwaren, Sportartikel, Hobbybedarf
- Hausrat, Glas, Porzellan
- Unterhaltungselektronik
- Uhren, Schmuck, Optik, Lederwaren

6. In den Baugebieten mit abweichender Bauweise sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäudelängen bis maximal 150 m zulässig; im Übrigen gilt offene Bauweise.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete; e= eingeschränkt

2. Maß der baulichen Nutzung

0.8 Grundflächenzahl

(1,2) Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse (§ 16(4) Bau NVO) als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

a abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 6

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein– Ausfahrt

5. Hauptversorgungs– und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch

SW Schmutzwasser

6. Sonstige Planzeichen

FSP Flächenbezogener Schallleistungspegel (Tag– und Nachtwert); siehe textliche Festsetzung Nr. 4

mit Geh–, Fahr– und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lohne zu belastende Fläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

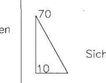
anschließende Bebauungspläne

Nachrichtlicher Hinweis

1. Sollten bei den geplanten Bau– und Erdarbeiten ur– oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 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 Arbeiten gestattet.

2. Von der Landesstraße 845 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

3. Die Flächen der im Plan dargestellten Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 31Abs. 2 NStrG).

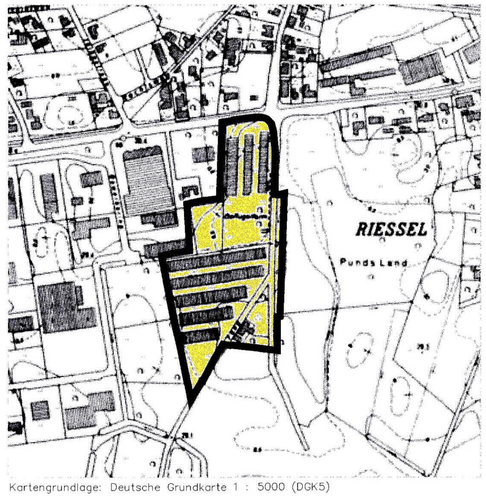


Sichtdreieck

Maßstab 1 : 1000

STADT LOHNE
BEBAUUNGSPLAN NR. 38A
"GEWERBEGEBIET IM FANG"

Übersichtsplan M.: 1: 5.000



Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5000 (DGK5)

T3\\Lohne\B38_A\B38_A_v3_GIS.dwg R2000

Fassung für Verfahren: ~~Vorentwurf / § 4 (1) BauGB / § 3 (2) BauGB / § 3 (3) BauGB /~~ § 10 BauGB
Datum: 29.09.2003/22.03.2004/13.09.2004/19.10.2004/17.02.2005/24.02.2005