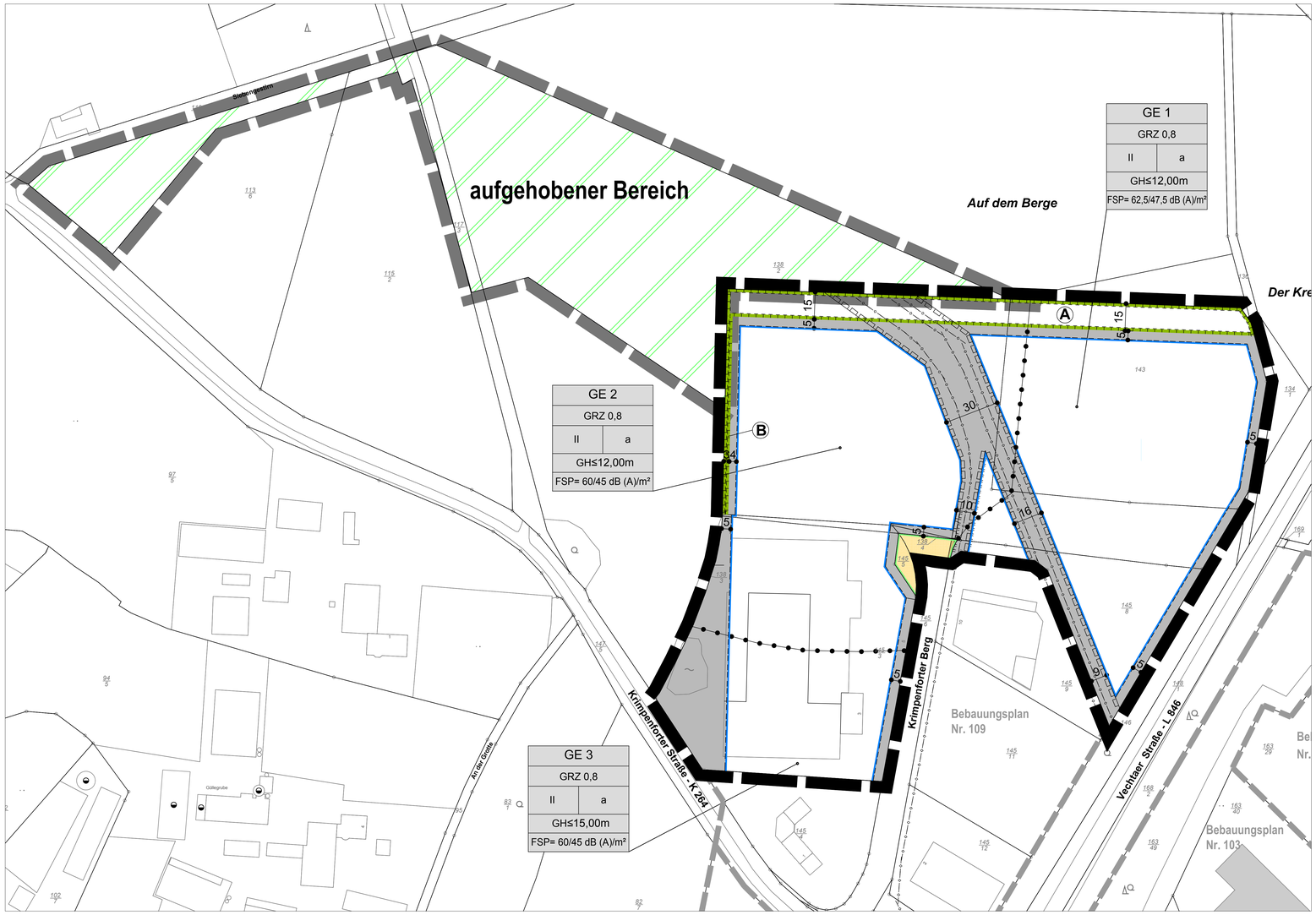
PLANZEICHNUNG

M. 1:1000



VERFAHRENSLEISTE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311) hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 109 - 3. Änderung, Auf dem Berge / Nordlohne, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 23.03.2017 — L. S. (Siegel) — gez. Gerdesmeyer, Bürgermeister

Planunterlage

Planunterlage Bebauungsplan

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) — Maßstab: 1:1000
© Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

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: Januar 2016).
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.

Vechta, den .....
(Siegel)

Behörde für
Geoinformation, **L**andentwicklung und **L**iegenschaften
Cloppenburg - Katasteramt Vechta -
Neuer Markt 14 49377 Vechta

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der **Stadt Lohne**, Der Bürgermeister, - Bauamt -

Lohne, den 23.03.2017 — i.A. gez. Reinkober

VERFAHRENSLEISTE

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 07.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.109-3. Änderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den 23.03.2017 — i.A. gez. Kröger

Vereinfachtes Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.
Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 28.04.2016 gem. § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 10.06.2016 gegeben.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den 23.03.2017 — i.A. gez. Kröger

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 30.08.2016 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12.11.2016 bis 16.12.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 23.03.2017 — i.A. gez. Kröger

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan 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

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.05.2017 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 13.05.2017 in Kraft getreten.

Lohne, den 17.05.2017 — i.A. gez. Kröger

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den ..... — i.A.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
   - GE — Gewerbegebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
   - 0,8 — Grundflächenzahl
   - II — Zahl der Vollgeschosse
   - Höhe der baulichen Anlagen, als Höchstmaß in m über einem Bezugspunkt
   - GH ≤12,0m — Gebäudehöhe
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - a — abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 4
   - Baugrenze
6. Verkehrsflächen
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
8. Hauptversorgungs. und Hauptabwasserleitungen
   - unterirdisch (Hauptgasleitung)
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - A — siehe textliche Festsetzung Nr. 9
15. Sonstige Planzeichen
   - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
   - FSP 60/45 — Flächenbezogener Schallleistungspegel (FSP) tags/nachts in dB(A)/m² nach DIN 18005-1
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
   - Grenze des aufgehobenen Bereiches
   - aufgehobener Bereich
   - Begrenzung anschließender Bebauungspläne mit Nummer
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2004) UND BAUNVO (1990)

1. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit einer Verkaufsfläche für den Verkauf an Endverbraucher mit Ausnahme von Handelsbetrieben für Kraftfahrzeuge und Zweiräder sind nur mit einer Geschossfläche von bis zu 400 m² zulässig und nur dann, wenn sie mit im Plangebiet produzierenden oder verarbeitenden Betrieben im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen (gem. § 1 Abs 9 BauNVO).

1a. Innerhalb der Gewerbegebiete 1 und 2 (GE1 und GE2) sind folgende Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
- Wohnungen i. s. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 2
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

2. In den Gewerbegebieten 1 und 2 (GE1 und GE2) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenbezogene Schallleistungspegel je m² Grundstücksfläche folgende Werte nicht überschreiten:
   GE1 62,5 dB(A) tags (6 h - 22 h) und 47,5 dB(A) nachts (22 h - 6 h).
   GE2 60,0 dB(A) tags (6 h – 22 h) und 45,0 dB(A) nachts (22 h – 6 h).
   Die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel werden auf der Grundlage der Vorschriften in der DIN 18005-1, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau" Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe Juli 2002, bestimmt.
   Es handelt sich hier um immissionswirksame Schallleistungspegel. Der „wahre" Schallleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirm-Maß ΔLz (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein. Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionsschallpegel ist im Rahmen der betrachteten Immissionssituation zulässig. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich. Im Einzelfall kann beim Einsatz von schallpegelmindernden Hindernissen auf dem Schallausbreitungsweg der flächenbezogene Schallleistungspegel erhöht werden. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

3. Die festgesetzten Gebäudehöhen sind Höchstgrenzen über der Straßenachse der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade (gem. § 18 BauNVO).

4. Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, in der Gebäudelängen über 50,00 m zulässig sind. Im Übrigen gilt die offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO).

5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen, den Flächen für Maßnahmen zum Schutz-, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und den öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO unzulässig (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO).

6. Eine Bebauung der mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastenden Flächen und der dazugehörigen Schutzstreifen ist nicht zulässig. Bepflanzungen sind nur mit Zustimmung der Versorgungsträger zulässig. Sämtliche Maßnahmen im Bereich des Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung der Versorgungsträger; hierbei sind die Schutzanweisungen zu beachten. Erforderliche Schutzmaßnahmen an den Gasleitungen sind vom Verursacher zu tragen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

7. Das auf den gewerblichen Bauflächen anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb der Grundstücksfläche zu versickern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16 BauGB).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8. Mindestens 10% der jeweiligen Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bepflanzungen sind als dichte, unregelmäßig geformte, zusammenhängende Gehölzbiotope vorzusehen. Düngemittel, Herbizide und Pestizide dürfen auf den gesamten Flächen nicht eingesetzt werden.

   Folgende Arten sind zulässig:

Stieleiche (Quercus robur)	Hasel (Corylus avellana)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Schlehe (Prunus spinosa)
Winterlinde (Tilia cordata)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Sandbirke (Betula pendula)	Eingriff. Weißdorn (Crataegus monogyna)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Hundsrose (Rosa canina)	

   Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

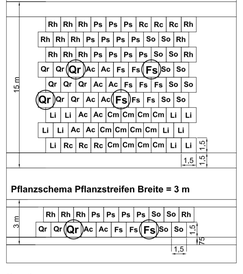
   Bäume: Heister, 3 x v., o.B., 250 - 300 cm;

   Sträucher: 2 x v., o.B. 100 - 150 cm;

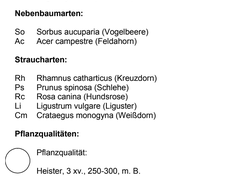
9. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Kennzeichnung A und B sind Gehölzanpflanzungen sowie in der Maßnahmenfläche A die Anlage eines maximal 2,5 m breiten Pflegewegs in wassergebundener Decke zulässig. Die Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen blickdicht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind in der nachfolgenden Pflanzperiode entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen. Die Bepflanzungen sind als dichte, unregelmäßig geformte, zusammenhängende Gehölzbiotope vorzusehen. In der Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung A sind mindestens dreireihige Anpflanzungen entsprechend des u.a. Pflanzschemas mit den dargestellten Arten vorzunehmen. In der Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung B ist eine einreihige Anpflanzung mit Hainbuche (Carpinus betulus) in einem Abstand von einem Meter und dazwischen gepflanzter Eberesche (Sorbus aucuparia) und Eingriffeligen Weißdorn (Crataegus monogyna) vorzunehmen. Düngemittel, Herbizide und Pestizide dürfen auf den gesamten Flächen nicht eingesetzt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Pflanzschema Pflanzstreifen Breite = 15 m



Pflanzschema Pflanzstreifen Breite = 3 m



Hauptbaumarten:

Qr Quercus robur (Stieleiche)
Fs Fagus sylvatica (Rotbuche)

Nebenbaumarten:

So Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Ac Acer campestre (Feldahorn)

Straucharten:

Rh Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Ps Prunus spinosa (Schlehe)
Rc Rosa canina (Hundsrose)
Li Ligustrum vulgare (Liguster)
Cm Crataegus monogyna (Weißdorn)

Pflanzqualitäten:

Pflanzqualität:
Heister, 3 xv., 250-300, m. B.

Die übrigen Pflanzen sind mindestens in der Qualität 2 xv., 100/150, o. B. zu pflanzen.

HINWEISE

HINWEISE

1. Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) zugrunde.

2. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so 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 vier 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135).

3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen i. S. des BBodSchG gefunden werden, so ist unverzüglich der Landkreis Vechta - untere Bodenbehörde - zu benachrichtigen.

4. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher 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. Vor dem Fällen sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial von einer sachkundigen Person zu überprüfen. Werden Individuen/ Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Werden Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln beseitigt sind Ersatzhöhlen zu stellen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und Lichtemissionen, die über die Beleuchtung der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen ist zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen" Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht angestrahlt werden.

5. Die DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu berücksichtigen.

6. Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.

7. Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 846 Vechtaer Straße dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (gem. § 24 Abs. 1 NStrG). In einem Abstand von 20 m bis 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (gem. § 24 Abs. 2 NStrG).

8. Von der Landesstraße 846 Vechtaer Straße gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

9. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 109 – 3. Änderung verlieren die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 109 in dessen Teilbereichen ihre Gültigkeit; stattdessen gelten hier fortan die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 109 – 3. Änderung.

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

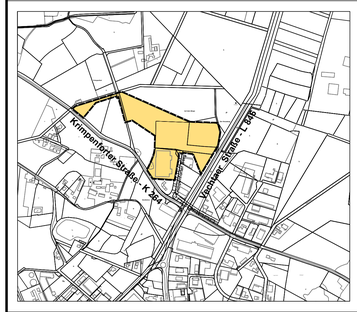
Beglaubigungsvermerk

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. — STADT LOHNE, Der Bürgermeister

Lohne, den 17.05.2017 — (Siegel) — i.A.

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:10000



Bebauungsplan Nr. 109 - 3. Änderung

für den Bereich "Auf dem Berge / Nordlohne"

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4 (1) BauGB Behördenbet.	§ 3 (2) BauGB Öffent. Aus.	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffent. Aus.	§ 13a BauGB B-Pläne der Innenentwicklung	§ 10 BauGB Satzung
		26.04.2016	02.11.2016		23.03.2017

1135841