

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Stadt Lohne diese Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 93 – Neufassung „Gerken Busch“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 93 vom 06.10.1997 wird aufgehoben.

Lohne, den 17.03.2011  
L. S. (Siegel) gez. H. G. Niesel  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:  
Maßstab: 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung  
Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Cloppenburg

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und für Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

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. <sup>1)</sup>

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. <sup>2)</sup>

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

- Katasteramt Vechta -

Vechta, den ..... Katasteramt Vechta

<sup>1)</sup> <sup>2)</sup> Nichtzutreffendes bitte streichen

### Planverfasser

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

Oldenburg, den 16.03.2011 gez. M. Meier  
(Unterschrift)

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 11.11.2008 die Aufstellung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 93 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den 17.03.2011 i. A. gez. Kröger  
(Unterschrift)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 09.03.2010 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 20.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93 - Neufassung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 29.11.2010 bis 07.01.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgetreten.

Lohne, den 17.03.2011 i. A. gez. Kröger  
(Unterschrift)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 93 - Neufassung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.03.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 17.03.2011 i. A. gez. Kröger  
(Unterschrift)

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am ...24.05.2011... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 93 - Neufassung ist damit am ...24.05.2011... in Kraft getreten.

Lohne, den 30.05.2011 i. A. gez. Kröger  
(Unterschrift)

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 93 - Neufassung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 93 - Neufassung und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Lohne, den ..... i. A. (Unterschrift)

### Beglaubigungsvermerk

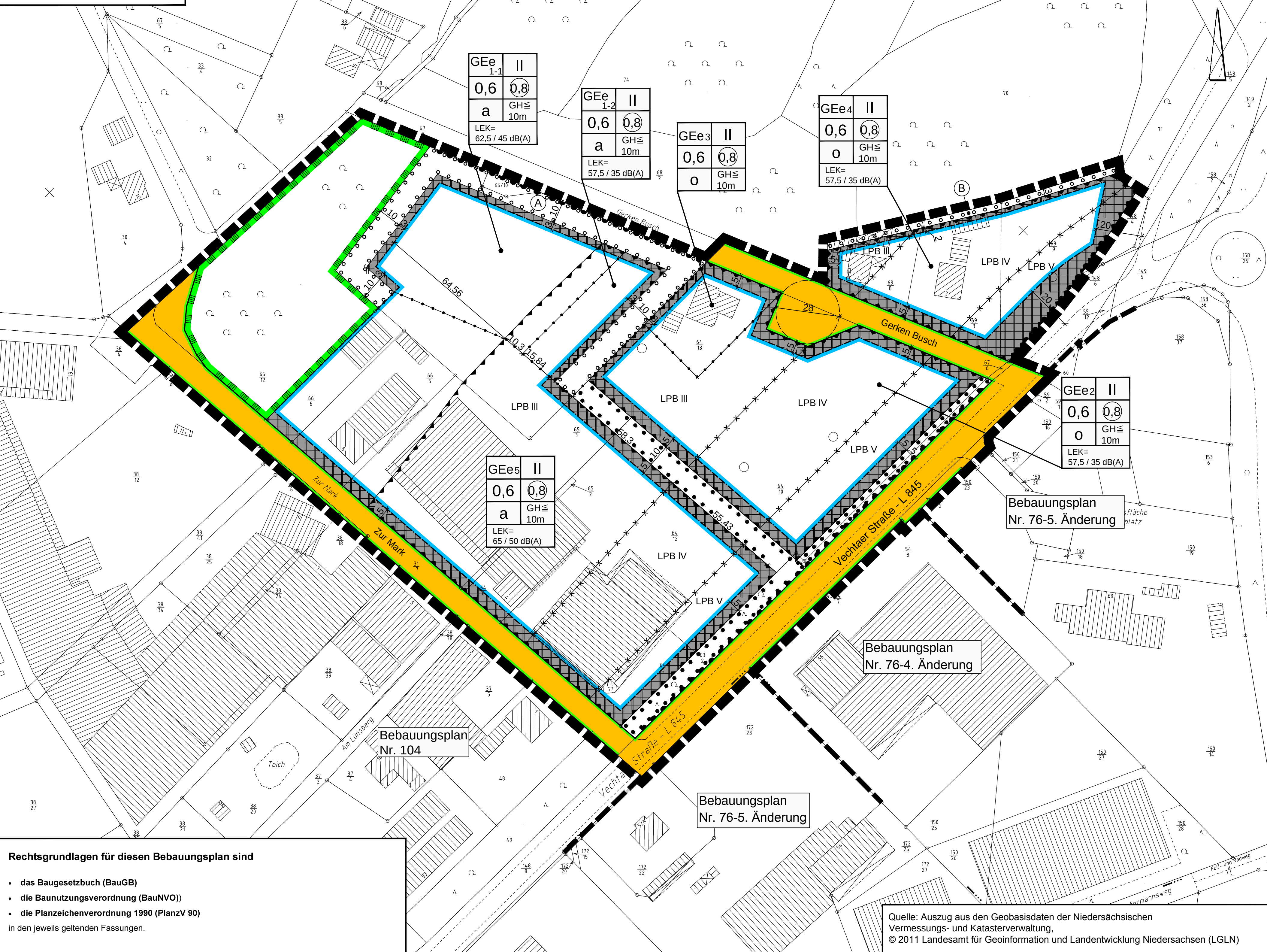
Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den ..... i. A. STADT LOHNE  
(Unterschrift)

## Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacke 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.
- Die für die Festsetzung von Schallemissionskontingenten und Lärmpegelbereichen erforderlichen einschlägigen DIN Normen können bei der Stadt Lohne im Baumarkt 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.

## Es gilt die BauNVO 1990



### Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in den jeweils geltenden Fassungen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

GEe Eingeschränkte Gewerbegebiete

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Geschoßflächenzahl

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH ≤ 10 m Höhe baulicher Anlagen

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

### 6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier Biotop Typ § 30 BNatSchG

### 15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB III Lärmpegelbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Schallemissionskontingent pro m² tags / nachts

Abgrenzung angrenzender Bebauungspläne

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

## Textliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

- § 1 a Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete 1, 2, 4 und 5 (GEe 1, GEe 2, GEe 4 und GEe 5) 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).

- § 1 b Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes 3 (GEe 3) sind gemäß § 1 (5) BauNVO bzw. § 1 (6) BauNVO von den allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baunasse untergeordnet sind.
  - Das im eingeschränkten Gewerbegebietes 3 (GEe 3) bestehende Wohngebäude genießt Bestandsschutz. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen sind zulässig (gem. § 1 Abs. 10 BauNVO).

- § 1 c Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete 1, 2, 4 und 5 (GEe1, GEe2, GEe4 und GEe5) 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 den eingeschränkten Gewerbegebieten 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 den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) 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) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

| Teilfläche | LEK tags | LEK nachts |
|------------|----------|------------|
| GEe1-1     | 62,5     | 45         |
| GEe1-2     | 57,5     | 35         |
| GEe2       | 57,5     | 35         |
| GEe3       | -        | -          |
| GEe4       | 57,5     | 35         |
| GEe 5      | 65       | 50         |

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 als 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 / Dachschrägen) mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 6 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

| Lärmpegelbereich (LPB) | Aufenthaltsräume in Wohnungen | in Büros |
|------------------------|-------------------------------|----------|
| LPB III                | erf. $R_{w, req} = 35$ dB     | 30 dB    |
| LPB IV                 | erf. $R_{w, req} = 40$ dB     | 35 dB    |
| LPB V                  | erf. $R_{w, req} = 45$ dB     | 40 dB    |

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf.  $R_{w, req}$  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.

### Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

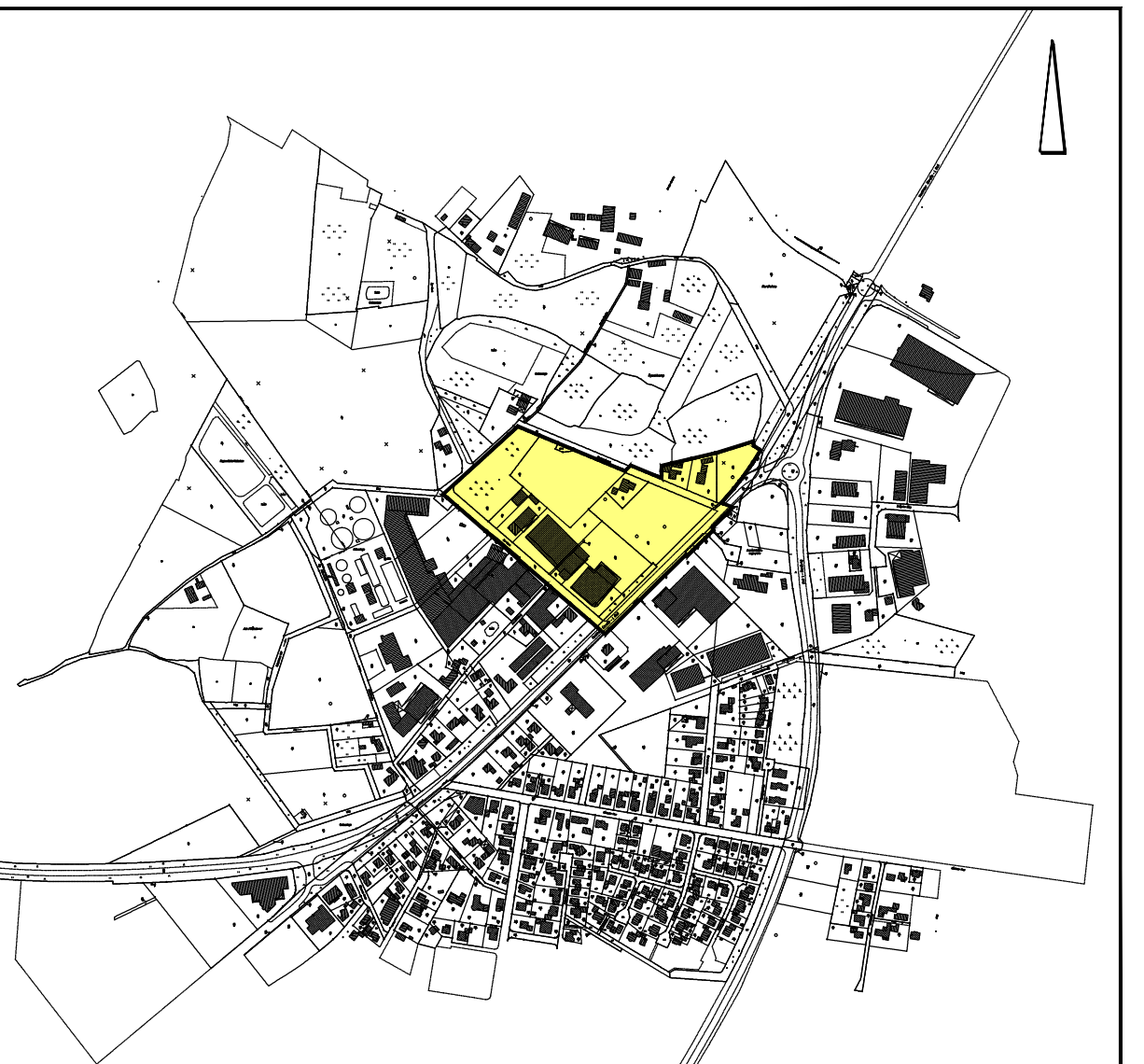
- § 6 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Kennzeichnung A ist ein beplanter Wall mit einer maximalen Höhe von 5,00 m zulässig. Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Straßenachse der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße gemäß § 18 BauNVO. Als Pflanzmaterial sind standorttypischen Laubgehölze entsprechend der unten aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.

| Deutscher Name                                              | Wissenschaftlicher Name                          | Wuchsform       |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------|
| Eingriffeliger Weißdorn                                     | Crataegus monogyna                               | Strauch         |
| Faulbaum                                                    | Fraxinus alnus                                   | Strauch         |
| Hasel                                                       | Corylus avellana                                 | Strauch         |
| Pfaffenhütchen                                              | Euonymus europaeus                               | Strauch         |
| Schlehe                                                     | Prunus spinosa                                   | Strauch         |
| Schwarzzerle                                                | Alnus glutinosa                                  | Baum I. Ordnung |
| Stieleiche                                                  | Quercus robur                                    | Baum I. Ordnung |
| Traubenkirsche                                              | Prunus padus                                     | Baum I. Ordnung |
| Weidenarten: Grauweide, Ohrchenweide, Pappulweide, Salweide | Salix cinerea, S. aurita, S. purpurea, S. caprea | Straucher       |

- § 7 Zur Entwicklung eines Waldrandes sind in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Kennzeichnung B standortgerechte und heimische Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind:

| Deutscher Name          | Wissenschaftlicher Name |
|-------------------------|-------------------------|
| Brombeere               | Rubus fruticosus        |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna      |
| Hasel                   | Corylus avellana        |
| Himbeere                | Rubus idaeus            |
| Liguster                | Ligustrum vulgare       |
| Pfaffenhütchen          | Euonymus europaeus      |
| Schlehe                 | Prunus spinosa          |
| Walgespinnblatt         | Lonicera periclymenum   |

Anpflanzung zweireihig auf Lücke, Abstand zwischen den Reihen und zwischen den Pflanzen 1,50 m



Übersichtskarte M 1 : 10.000

## STADT LOHNE

Landkreis Vechta

### Bebauungsplan Nr. 93 - Neufassung

"Gerken Busch"

M. 1 : 1000

März 2011

|     |                                                                                                    |                                                                                                              |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NWP | NWP - Planungsgesellschaft mbH                                                                     | Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung                                                             |
|     | Escherweg 1<br>26121 Oldenburg<br>Postfach 3867<br>Telefon 0441/97174-0<br>Internet: www.nwp-ol.de | 26121 Oldenburg<br>Postfach 3867<br>Telefon 0441/97174-73<br>Telefax 0441/97174-73<br>E-Mail: info@nwp-ol.de |