

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 104 "Gewerbegebiet Nordlohne", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Stadt Lohne
gez. Niesel
Niesel
Bürgermeister

Lohne, den 08. Juli 2003

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 06.04.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 19.02.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stadt Lohne
Der Bürgermeister
im Auftrag
gez. Kröger
Kröger

Lohne, den 08. Juli 2003

Planunterlage / Verwirklichungen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1 : 1.000

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GBB1 S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.01.). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortschaft ist einwandfrei möglich.

Vechta, den 17.07.2003..... (Siegel) Katasteramt Vechta

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Oldenburg, den

Öffentliche Auslegung

Der VA der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 23.05.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104 und der Begründung haben vom 08.11.2000 bis 08.12.2000 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Stadt Lohne
Der Bürgermeister
im Auftrag
gez. Kröger
Kröger

Lohne, den 08. Juli 2003

2. Öffentliche Auslegung

Der VA der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung vom 05.12.2002 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104 und der Begründung haben vom 31.03.2003 bis 30.04.2003 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Stadt Lohne
Der Bürgermeister
im Auftrag
gez. Kröger
Kröger

Lohne, den 08. Juli 2003

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 104 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 08.07.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

gez. Niesel
Niesel
Bürgermeister

Lohne, den 08.07.2003.....

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 10.07.03..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 104 ist damit am 10.07.03..... in Kraft getreten.

Stadt Lohne
Der Bürgermeister
im Auftrag
gez. Kröger
Kröger

Lohne, den 10.07.2003.....

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 104 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 104 nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den

Der Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 104 sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Lohne, den

Der Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den

Stadt Lohne
Der Bürgermeister

Satzung

über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 "Gewerbegebiet Nordlohne"

Präambel

Aufgrund der §§ 6, 40 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) und des § 19 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGB1. I. S. 2141) hat der Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung am ...08.07.03... folgende Satzung beschlossen:

§ 1

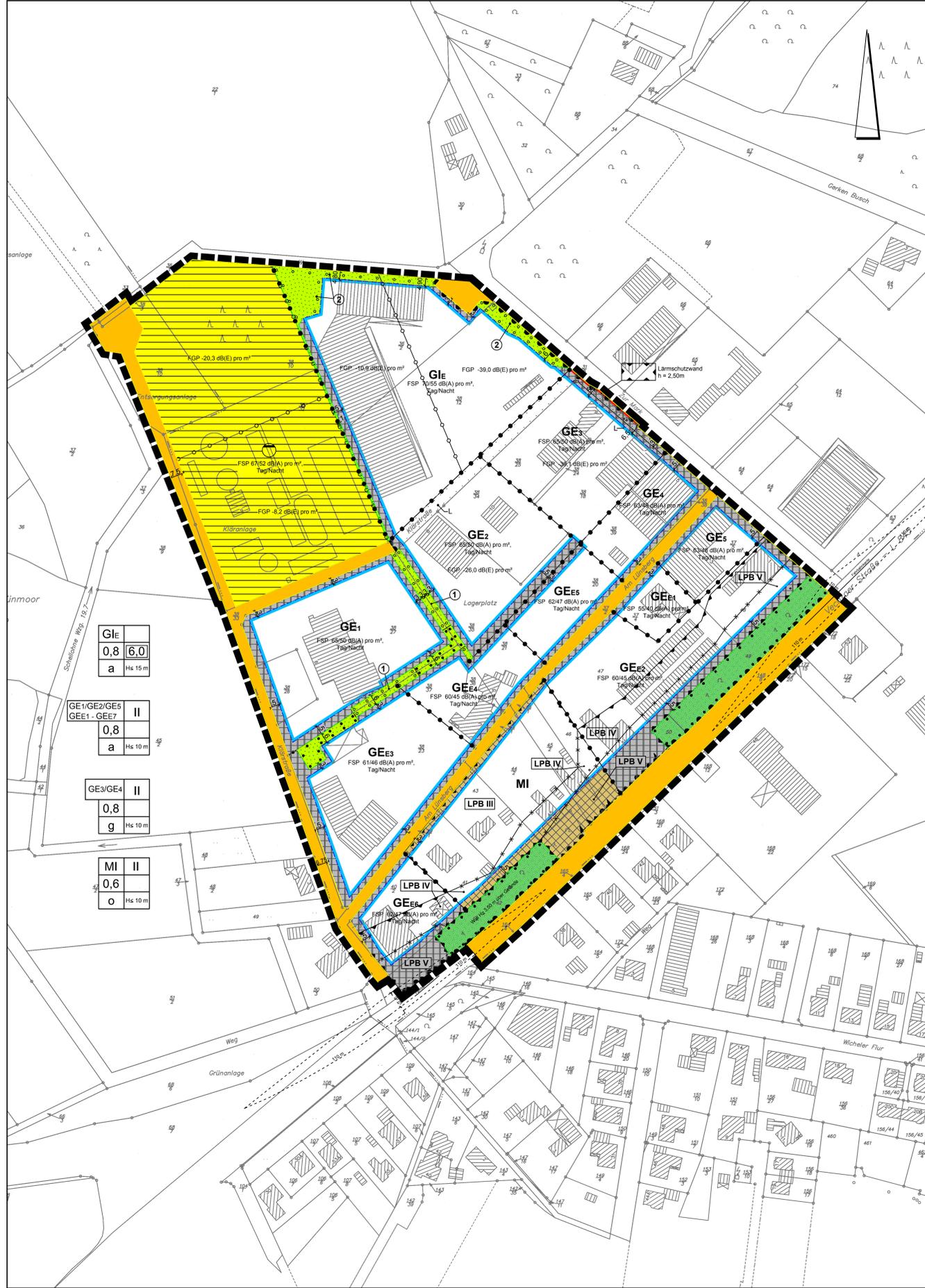
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 "Gewerbegebiet Nordlohne" bedarf die Teilung von Grundstücken der Genehmigung der Stadt Lohne.

§ 2

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Lohne, den 08.07.03.....

gez. Niesel
Niesel
Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - M: Mischgebiete
 - GE: Gewerbegebiete
 - GEs: Eingeschränkte Gewerbegebiete
 - GEi: Eingeschränkte Industriegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8: Grundflächenzahl
 - II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - H ≤ 14 m: Höhe baulicher Anlagen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o: Offene Bauweise
 - a: Abweichende Bauweise
 - g: Geschlossene Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsf lächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einfahrtbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung, Kläranlage
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
 - Austrittshöhe: 1 m über Flur
 - Abgastemperatur am Kaminaustritt: 20 °C
 - Abgasvolumenstrom: 1 m³/s
 - gegenwärtige Emissionen: (8760 Stunden/Jahr)
 - Berechnungsreifer: 25 m x 25 m
 - Bei einer Zusammenlegung mehrerer Teilflächen mit Festsetzungen für flächenbezogene Geräuschschallschutz ist der Zielwert nicht von einer gemeinsamen Modellquelle zu bilden, sondern von den Modellquellen der Einzelflächen.
 - Bei der Teilung einer Fläche ist der Zielwert auf Basis der Gesamtlänge zu ermitteln und durch die Emissionen der Einzelflächen in Summe einzuhalten.
- Sonstige Planzeichen**
 - mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Leitungsträger und der Stadt Lohne
 - Flächen für Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - Lärmschutzwand
 - FSP: Flächenbezogener Schallschutzpegel
 - FGP: Flächenbezogener Geräuschschallschutzpegel
 - LPB: Lärmpegelbereiche
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Abgrenzung unterschiedlicher flächenbezogener Geräuschschallschutzpegel
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nachrichtliche Hinweise**
 - Sichtdreiecke

Textliche Festsetzungen

- Im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (§ 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 und Abs. 3 BauNVO) nicht zulässig.
- In den Gewerbegebieten (GE-, GEs-) und den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEi-, GEis-) sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Vergnügungstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.
In den Gewerbegebieten 1 bis 3 (GE-, GEs-) und im eingeschränkten Gewerbegebiet 5 (GEis-) sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsstätten für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO) nicht zulässig.
- Im eingeschränkten Industriegebiet (GEi) sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsstätten für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsf lächen für den Verkauf an Endverbraucher - mit Ausnahme von Handelsbetrieben für Kraftfahrzeuge und Zweiräder - sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur zulässig, wenn sie eine Geschosshöhe von 400 m² nicht überschreiten und mit im Plangebiet produzierenden oder verarbeitenden Betrieben im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen.
- Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige, in der Planzeichnung ausgewiesene Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO benannten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Dabei sind in Abweichung zu § 19 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der zugrundeliegenden Grundstücksfläche die jeweils zugehörigen privaten Grünflächen zu dem Baugrundstück im Bauland zu zählen.
- In den eingeschränkten Gewerbegebieten, den Gewerbegebieten, dem eingeschränkten Industriegebiet sowie der Fläche für die Abwasserbeseitigung sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je m² Grundstücksfläche im Baugebiet die jeweils in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schallschutzpegel (FSP) nicht überschreiten (Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO).
Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Schallschutzpegel wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissionsort und einer Emissionshöhe von 5 m über Gelände durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses mit schallschwächender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg ist der Betrag des sich daraus ergebenden Abschwimmmaßes zum vorgegebenen flächenbezogenen Schallschutzpegel für den Bereich der Winkelsankt des Schallschirmes addiert werden.
Zur Vermeidung unzulässiger Emissionsschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schallschutzleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einen kleinen Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstgelegenen Immissionsort und des flächenbezogenen Schallschutzpegels der zulässige Immissionsort am Immissionsort (Zielwert) zu ermitteln. Dabei ist das Betriebsgrundstück ggf. in Teilflächen zu unterteilen, bis der Abstand einer Fläche zum Immissionsort der Bedingung $r \geq 1,5 \cdot d$ entspricht, mit d als relevantem Durchmesser der Teilflächen in Verlängerung des Abstandes.
Die Einhaltung des Zielwertes ist dann auf der Basis des konkreten Vorhabens durch eine überschlägige Schallschutzberechnung oder eine detaillierte Geräuschschallschutzprognose nachzuweisen.
- Im eingeschränkten Industriegebiet (GEi), den Gewerbegebieten GEs und GE, sowie in der Fläche für die Abwasserbeseitigung sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschschallschutzpegel (GSP) im Baugebiet die jeweils in der Planzeichnung festgesetzten immissionsrelevanten flächenbezogenen Geräuschschallschutzpegel (FSP) nicht überschreiten (Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO).
In den Baugebieten ohne Festsetzung eines flächenbezogenen Geräuschschallschutzpegels sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschschallschutzpegel die jeweils in der Planzeichnung festgesetzten immissionsrelevanten flächenbezogenen Geräuschschallschutzpegel (FSP) nicht überschreiten (Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO).
Mit folgendem Modell sind für jede Teilfläche die Zielwerte (flächenbezogene relative Häufigkeiten gemäß GRL) an den Immissionsorten (Wohnhäuser) sowie den Flächen der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEs) und Mischgebiete (MI) zu ermitteln und mit den sich aus der tatsächlichen Nutzung/Planung ergebenden Immissionen zu vergleichen.
Modell nach GRL:
- zentrale Geräuschquelle als Punktquelle im Flächenschwerpunkt
- Austrittshöhe: 1 m über Flur
- Abgastemperatur am Kaminaustritt: 20 °C
- Abgasvolumenstrom: 1 m³/s
- gegenwärtige Emissionen: (8760 Stunden/Jahr)
- Berechnungsreifer: 25 m x 25 m
Bei einer Zusammenlegung mehrerer Teilflächen mit Festsetzungen für flächenbezogene Geräuschschallschutzpegel ist der Zielwert nicht von einer gemeinsamen Modellquelle zu bilden, sondern von den Modellquellen der Einzelflächen.
Bei der Teilung einer Fläche ist der Zielwert auf Basis der Gesamtlänge zu ermitteln und durch die Emissionen der Einzelflächen in Summe einzuhalten.
- In den in der Planzeichnung bestimmten Lärmpegelbereichen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO sind die Gebäude in schallschützender Bauweise mit dem jeweils aufgeführten resultierenden Schalldämmmaß (R_{res}) auszuführen:
• Lärmpegelbereich III
Wohnnutzung o. a.: R_{res} = 35 dB
Büronutzung o. a.: R_{res} = 30 dB
• Lärmpegelbereich IV
Wohnnutzung o. a.: R_{res} = 40 dB
Büronutzung o. a.: R_{res} = 35 dB
• Lärmpegelbereich V
Wohnnutzung o. a.: R_{res} = 45 dB
Büronutzung o. a.: R_{res} = 40 dB
Für Schlafräume in den Lärmpegelbereichen III bis V sind Lüftungseinrichtungen erforderlich, die so zu bemessen sind, daß die Schalldämmung der gesamten Außenwand bzw. Dachflächen den jeweiligen Vorgaben entspricht. Alternativ ist eine Lüftung von Schlafräumen über überlagerte bzw. abgeschirmte Fassadenseiten zu ermöglichen.
- Bis zu einer Entfernung von 20 m von nordwestlicher Fahrtrichtung der Landesstraße 845/Wehrer Straße sind Garagen und überdeckte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- In den Baugebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise a gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.
- Die privaten Grünflächen 1 und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dicht (1,25 m Reihenabstand, 1,50 m Abstand in der Reihe) mit heimischen, standortgerechten Gehölzen entsprechend der folgenden Pflanzlisten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Anteil der Bäume muß mindestens 10 % betragen.
- Die privaten Grünflächen 2 und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- In der privaten Grünfläche Nr. 2 sind in der Teilfläche am nördlichen Rand des Industriegebietes GÜ Anlagen zur Verankerung von unbelastetem Oberflächenwasser zur Rückhaltung von Niederschlagswasser von den Betriebsflächen und Feuerwehrzufahrten vorbehaltlich der jeweiligen wasserrechtlichen bzw. bauordnungsgemäßen Zulässigkeit möglich.

Pflanzlisten

- private Grünfläche Nr. 1

Bäume	• Stieleiche • Sandbirke • Bergahorn • Echte Traubenerle • Eberesche
Sträucher	• Feldahorn • Kiefer-Felsenbirne • Hasel • Rote Heckenkirsche • Cornel-Kirsche • Roter Hartleib • Pfaffenhütchen • Kreuzdorn • Liguster • Hundstee • Salweide • Purpurweide
- private Grünfläche Nr. 2

Bäume	• Stieleiche • Sandbirke • Hainbuche • Echte Traubenerle • Wildrose • Eberesche
Sträucher	• Feldahorn • Kiefer-Felsenbirne • Hasel • Cornel-Kirsche • Roter Hartleib • Pfaffenhütchen • Liguster • Hundstee • Weißdorn • Gemeiner Schneeball
- Pflanzqualitäten
 - Bäume: Heister 2 x v, o.B.
 - Sträucher: 100 cm bei 150 cm, 2 x v.

Hinweise

- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Es wird darauf hingewiesen, daß Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Bei Bau- und Erdarbeiten im Bereich von Bäumen und Gehölzen ist die DIN 18920 zu beachten.

STADT LOHNE

Landkreis Vechta

Bebauungsplan Nr. 104

"Gewerbegebiet Nordlohne"

und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Gerken Busch"

Übersichtplan M. 1 : 5.000

M 1 : 1.000

NWP - Planungsgesellschaft mbH
 Escherweg 1
 Postfach 3887
 26028 Oldenburg
 Telefon 0441/ 97174-0

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
 26121 Oldenburg
 Postfach 3887
 26028 Oldenburg
 Telefax 0441/9717473