

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 300) hat der Rat der Stadt Lohne den Bebauungsplan Nr. 89/II B "südlich der Dinklager Straße / westlich des Südrings", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 17.06.2020 (Siegel) .....  
Gerdesmeyer  
(Bürgermeister)

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 20.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89/II B beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lohne, den 17.06.2020 i. A. ....

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 29.05.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89/II B und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89/II B mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 16.12.2019 bis 24.01.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 17.06.2020 i. A. ....

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 89/II B nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.06.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 17.06.2020 i. A. ....

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 89/II B ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den .....

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 89/II B ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den .....

## Planunterlage und Planverfasser

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1: 1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017



Regionaldirektion Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom September 2017).

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>

Lohne, den .....

### Unterschrift

- Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
- Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89/II B wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh  
Ehnerstraße 126  
26121 Oldenburg  
Tel.: 0441/97201-0  
Fax: 0441/97201-99  
info@plankontor-staedtebau.de

Oldenburg, den 13.07.2020

.....  
(Dipl.-Ing. Lüders)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Nutzungsbeschränkungen in den Gewerbegebieten

Innerhalb des Gewerbegebietes GE und der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

Innerhalb der Gewerbegebiete GE und der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie

- Vergnügungsstätten.

auch ausnahmsweise nicht zulässig

### 2 Emissionskontingentierung

Innerhalb des Gewerbegebietes GE und der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung gekennzeichneten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Im Richtungssektor A in Uhrzeigerichtung von 130° (SO) bis 90° (O) sind im Nachtzeitraum 4 dB höhere Emissionskontingente zulässig. Bezugspunkt des Richtungssektors mit UTM-Koordinaten ist: x = 32445433, y = 5834535.

Die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12.

### 3 Abweichende Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

### 4 Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt; der obere Bezugspunkt ist die Oberkante oder der First des Gebäudes.

Eine Überschreitung der im Gewerbegebiet GE und dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 festgesetzten Gebäudehöhe ist aus betriebsbedingten Gründen bei der Errichtung spezieller wie auch räumlich untergeordneter baulicher Anlagen, ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 20 m zulässig. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

### 5 Nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO sowie jegliche Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig. (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO)

### 6 Fassadenbegrünung

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe 2 sind fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden ab einer Flächengröße von 100 m<sup>2</sup> mit standortheimischen, selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Kletterpflanzen (z.B. Feue, Wilder Wein, Knöterich, u.a.) zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht durchgängig in einer Ebene verlaufen.

Je laufender Meter Wand ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Die Bepflanzungen und die nach Bedarf notwendigen Kletterhilfen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen und Beeinträchtigungen durch die Nutzungen der angrenzenden Flächen sind auszuschließen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 7 Fläche für Anpflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind folgende standortheimische Arten als Strauchpflanzung zu pflanzen: Hainbuche, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss. Die Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 80 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen.

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 8 Private Grünfläche

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage ist als Extensivrasen anzulegen. In den Randbereichen ist eine zusätzliche standortheimische Bepflanzung (Gehölze, Kletterpflanzen, Stauden etc.) zulässig. Darüber hinaus ist innerhalb der Grünanlage ein Fuß- und Radweg mit einer maximalen Breite von 1,5 m mit einer wassergebundenen Decke zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

## HINWEISE

(1) Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zugrunde.

(2) Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 - 1. Änderung auf, soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.

(3) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, 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 30.05.1978, Nds. GVBl. S. 517, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011, Nds. GVBl. S. 135)

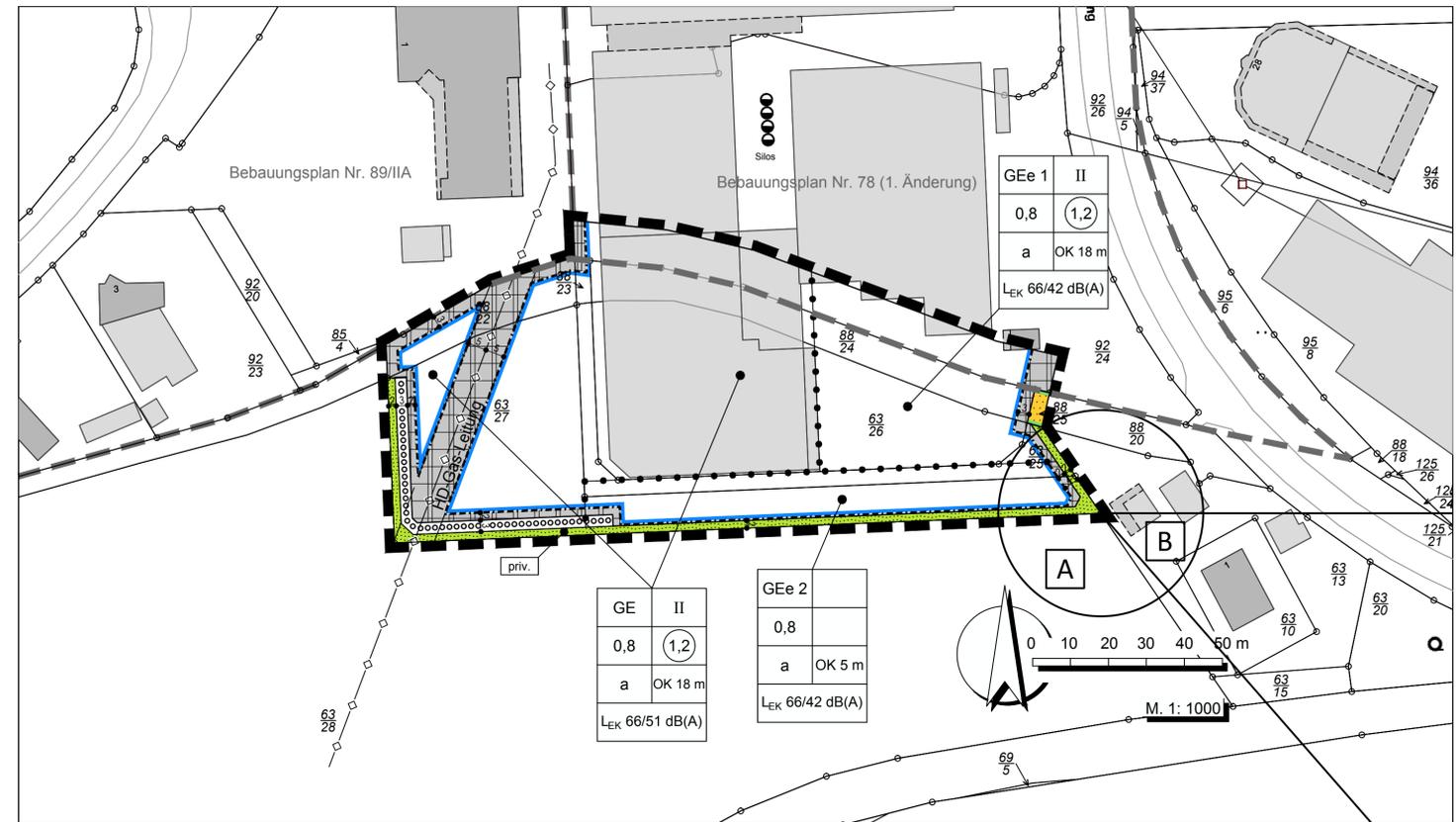
(4) Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb allgemeinen Bau-, Setz- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September) durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor dem Fällen der Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, auf die Bedeutung für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. sind CEF-Maßnahmen durchzuführen. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

(5) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

(6) Die DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu berücksichtigen.

(7) Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Baumart der Stadt Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.

(8) Im Bereich der Erdgashochdruckleitung (HD-Gas-Leitung) sind die Schutzbestimmungen der EWETZ GmbH als Träger der Erdgashochdruckleitung zu beachten. Bauliche Maßnahmen sind innerhalb des gekennzeichneten Schutzbereichs mit dem Leitungsträger abzustimmen.



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiete
- GEe Gewerbegebiete mit Einschränkungen

Maß der baulichen Nutzung

- 1,2 Geschosßflächenzahl
- 0,8 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK 18 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Oberkante des Gebäudes

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- unterirdische HD-GAS-Leitung mit 5 m Schutzstreifen

Grünflächen

- priv. private Grünflächen  
Zweckbestimmung: Grünanlage

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Emissionskontingente: zulässige Höchstwerte in dB(A), Tag / Nachtwerte

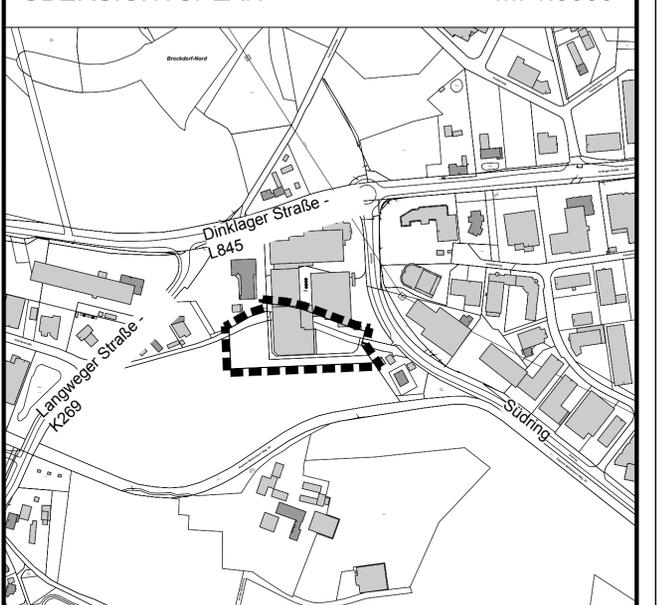
Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Richtungssektor A siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Grenzen der anschließenden Bebauungspläne

## ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000



## Bebauungsplan Nr. 89/II B

für den Bereich

"südlich der Dinklager Straße / westlich des Südrings"



**STADT LOHNE**  
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

§ 17 BauGB Öffentlichk.	§ 10 BauGB Sanierungs	§ 13 BauGB Öffentlichk.	§ 4a BauGB Erneuer. Öffent. Ausl.	§ 19 BauGB Sitzung
03.12.2019	03.12.2019	03.12.2019	17.06.2020	17.06.2020