

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 194 für den Bereich „Nördlich Dinklager Straße / Zum Lerchentental“

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zuletzt geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne den Bebauungsplan Nr. 194 für den Bereich „Nördlich Dinklager Straße / Zum Lerchentental“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO als Satzung beschlossen.

Lohne, den 23.06.2021
SIEGEL
Gemeinsame(r)
(Bürgermeister)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 09.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 194 für den Bereich „Nördlich Dinklager Straße / Zum Lerchentental“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 02.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lohne, den 23.06.2021
I.A.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 23.03.2021 dem Bebauungsplan Nr. 194 für den Bereich „Nördlich Dinklager Straße / Zum Lerchentental“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 06.04.2021 bis einschließlich zum 07.05.2021 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Stadt Lohne eingestellt.

Lohne, den 23.06.2021
I.A.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 194 für den Bereich „Nördlich Dinklager Straße / Zum Lerchentental“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 23.06.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Lohne, den 23.06.2021
I.A.

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bauamts Nr. 194 für den Bereich „Nördlich Dinklager Straße / Zum Lerchentental“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den
I.A.

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Inmehrab eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 194 für den Bereich „Nördlich Dinklager Straße / Zum Lerchentental“ ist die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den
I.A.

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000
Stadt Lohne, Gemarkung Lohne, Flur 48
Ausschnitt der Liegenschaftskarten des Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltungsamts
© 2020, Landesamt für GeoInformation und Landentwicklung Niedersachsen, Cloppenburg (GLN)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von Sept. 2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandrig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lohne, den

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Offener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den 21.06.2021
C. Zippel
Carsten Zippel
(Planverfasser)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 1 G. V. v. 16.7.2021 (2939 (Nr. 46)) m. V. v. 23.7.2021 geändert worden ist;
Bauuntersuchungsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384) geändert worden ist;
Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 360) geändert worden ist;
Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist.

Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 194 für den Bereich „Nördlich Dinklager Straße / Zum Lerchentental“.

§ 1 Dach
Die Dächer sind zu mindestens 80 % dauerhaft mit lebenden Pflanzen zu begrünen oder mit einer Photovoltaikanlage zu versehen.
Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen sowie untergeordnete Bauwerke (§ 84 (3) Nr. 7 NBauO).

§ 2 Werbeanlagen
Werbeanlagen i. S. d. § 50 (1) NBauO sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind an Einfriedungen sowie auf Dachflächen und Schornsteinen unzulässig und dürfen an Gebäuden nur innerhalb der gebauten Dachfläche angebracht werden. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig (§ 84 (3) Nr. 2 NBauO).

Planzeichnung

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (G) 2020)
Stadt Lohne, Gemarkung Lohne, Flur 48



Planzeichenerklärung

gemäß PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiete
Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
OK (2 m)
Oberkante, als Höchstmaß
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Abweichende Bauweise
Baugrenze
Verkehrsfahrten
Örtliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
Oberirdische Leitung (110-kV-Leitung) mit Schutzbereich
Grünflächen
Pivote Grünflächen
Zweckbestimmung: Abschirmgrün
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 Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des
Naturschutzrechtes
Sonstige Planzeichen
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im
Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Lärmpegelbereich
Zulässige Emissionskontingente in db(A)
Höhenbezugspunkt für Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

M Maßstab 1:1000
10 m
50 m
nord

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung
Im Gewerbegebiet (GE) sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § (3) BauNVO):

- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO).
- Vergnügungstatäten (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO).

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

- Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der festgesetzte Höhenbezugspunkt. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudeoberkante gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion (§ 18 (1) BauNVO).
- Inmehrab des gekennzeichneten Schutzbereiches der 110-kV-Freileitung wird die maximal zulässige Oberkante (OK) von baulichen Anlagen auf 38,0m über NN festgesetzt (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Dies gilt auch für untergeordnete Nebenanlagen (Schornsteine, Antennen etc.).

§ 3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen (§ 22 (4) BauNVO).

§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

§ 5 Oberflächennivierung

Das auf den privaten Grundstücken erforderliche Niederschlagswasser ist auf diesen, falls möglich, zu versickern. Sollte in Einzelfällen eine Versickerung nicht möglich sein, ist das Oberflächenwasser auf geeignete Weise (FRB etc.) zurückzuhalten und sukzessive zu versickern oder abzuleiten (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB).

§ 6 Immissionschutz

Inmehrab des Gewerbegebietes (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{ik} nach DIN 45991 wieder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00) überschreiten.
Die Einhaltung der Kontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten Emissionskontingente L_{ik} für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent L_{ik} an allen maßgeblichen Immissionsorten berechnet. Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallabstrahlungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel L_{ik} der von Vorhaben hervorgerufenen Geräuschemissionen an maßgeblichen Immissionsorten die festgesetzten Immissionskontingente nicht überschreitet und auch die schalltechnischen Festsetzungen der TA Lärm erfüllt. Bei Beurteilung der Beurteilungspegel L_{ik} den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevantgrenze).

(2) Inmehrab der Lärmpegelbereiche IV und V müssen die Außenbauteile der Gebäude von Aufenthaltsräumen in ihrer Gesamtheit (Fenster, Wände, Lüftungen, Dächer etc.) mindestens den folgenden Anforderungen nach DIN 4109, Tabelle 8, hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB):
Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R_{w,ext} [dB]
Lärmpegelbereich IV: Bioräume und Ähnliches: R_{w,ext} = 35 dB
Lärmpegelbereich V: Büroräume und Ähnliches: R_{w,ext} = 40 dB

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 zu führen. Von der vorgenannten Festsetzung zum erf. R_{w,ext} kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmung vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

(3) Inmehrab des Gewerbegebiets (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen nicht zu einer Erhöhung der maßgeblichen Gesamteinbelastung (i. d. R. G = 0,15 entspricht 15 % der Jahresstunden) im Sinne der Geräuschemissions-Richtlinie – GfRL – (gem. RDEff. D. M.U. d. MS. d. MW v. 23.07.2009; 33-40500/2012) beitragen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

§ 7 Grünflächen

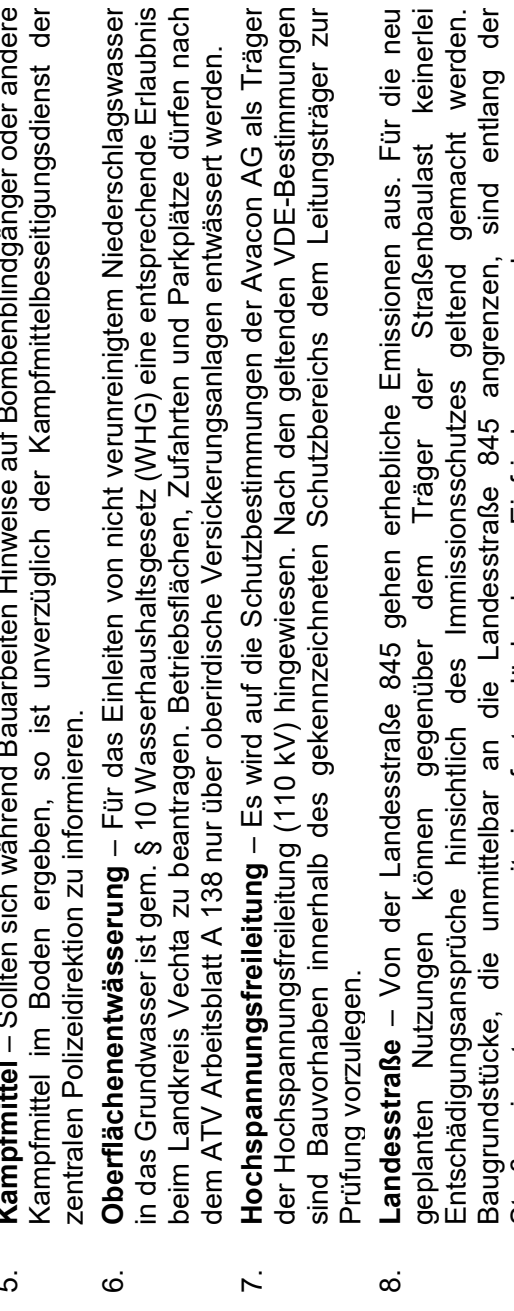
Inmehrab der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine durchgehende Strauchflanzung mit standortgerechten, heimischen Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Sträucher aus der folgenden Pflanzliste im Pflanzabstand von maximal 2 m in und zwischen den Reihen zu pflanzen, je 3 m² ist eine Pflanze zu setzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

Pflanzliste: Eberesche (Sorbus aucuparia), Faulbaum (Rhamnus frangula), Feldahorn (Acer campestre), Heimbuche (Carpinus betulus), Haselnuß (Corylus avellana), Hülsen (Ilex aquifolium), Pfaffentulchen (Euponym europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Schneeball (Viburnum opulus), Weißdorn (Crataegus monogyna).

Hinweise

- Ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde** – Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodentunde (das können u. a. sein: Tongelätscherben, Holzkonzeinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes mitgeteilt und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Ministerium für Kultur, Denkmalpflege und Sport (Museum für Ostfriesland, Postfach 15, Tel. 0441/205768-15) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodentunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.
- Altanlagen** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine verachtliche vorhanden. Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altanlagen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
- Verletzung und Tötung von Individuen –** Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen sind nur außerhalb der Btuphase der Vogel- und außerhalb der Sommerphase der Fledermause durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Weiter sind Baumaßnahmen am Graben außerhalb der Amphibienwanderzeiten vorzunehmen.
Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, dem Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbaren Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor Beginn der Arbeiten sind die entsprechenden Flächen nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen (z.B. Netze, Abstände, Geräuschschutz, Abschirmungen, Lichtschutz, Abschirmungen, etc.) zu versehen. Die Flächen sind regelmäßig zu inspizieren und bei Verdacht auf Vorkommen geschützter Arten unverzüglich zu untersuchen. Die Flächen sind regelmäßig zu inspizieren und bei Verdacht auf Vorkommen geschützter Arten unverzüglich zu untersuchen. Die Flächen sind regelmäßig zu inspizieren und bei Verdacht auf Vorkommen geschützter Arten unverzüglich zu untersuchen. Die Flächen sind regelmäßig zu inspizieren und bei Verdacht auf Vorkommen geschützter Arten unverzüglich zu untersuchen. Die Flächen sind regelmäßig zu inspizieren und bei Verdacht auf Vorkommen geschützter Arten unverzüglich zu untersuchen.

ÜBERSICHTSPLAN

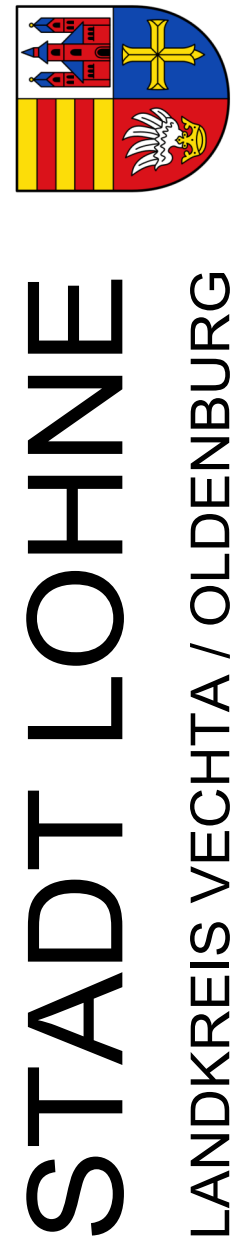


Bebauungsplan Nr. 194 für den Bereich "Nördlich Dinklager Straße / Zum Lerchentental"

Mit örtlichen Bauvorschriften

Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbot – Entlang der Landesstraße 845 sind die Regelungen des Niedersächsischen Straßengesetzes (NSStG) zu beachten (§ 24 NSStG).



STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG