Verfahren

Bebauungsplan Nr. 194

für den Bereich „Nördlich Dinklager Straße / Zum Lerchental“

Präambel

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

L.S.

Lohne, den 23.06.2021 SIEGEL gez. Gerdesmeyer
Gerdesmeyer
(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 Lerchental“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 02.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lohne, den 23.06.2021 i.A. gez. Blömer

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 Lerchental“ 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 ausgelegen und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Stadt Lohne eingestellt.

Lohne, den 23.06.2021 i.A. gez. Blömer

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 194 für den Bereich „Nördlich Dinklager Straße / Zum Lerchental“ 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. gez. Blömer

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 194 für den Bereich „Nördlich Dinklager Straße / Zum Lerchental“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am ...04.09.2021..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..04.09.2021..... rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 06.09.2021 i.A. gez. Blömer

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 194 für den Bereich „Nördlich Dinklager Straße / Zum Lerchental“ 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

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk:

© 2020, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Cloppenburg (LGLN)

Die Planunterlage entspricht 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 einwandfrei.

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, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

gez. C. Zippel

Oldenburg, den 21.06.2021 .....
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. 16.7.2021 I 2939 (Nr. 46) m. W. v. 23.7.2021 geändert worden ist;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), 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. 1991 I 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. 368) 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 Lerchental“.

§ 1 Dächer

Die Dächer sind zu mindestens 80 % dauerhaft mit lebenden Pflanzen zu begrünen oder mit einer Photovoltaikanlage zu versehen.

Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen sowie untergeordnete Bauteile (§ 84 (3) Nr. 7 NBauO).

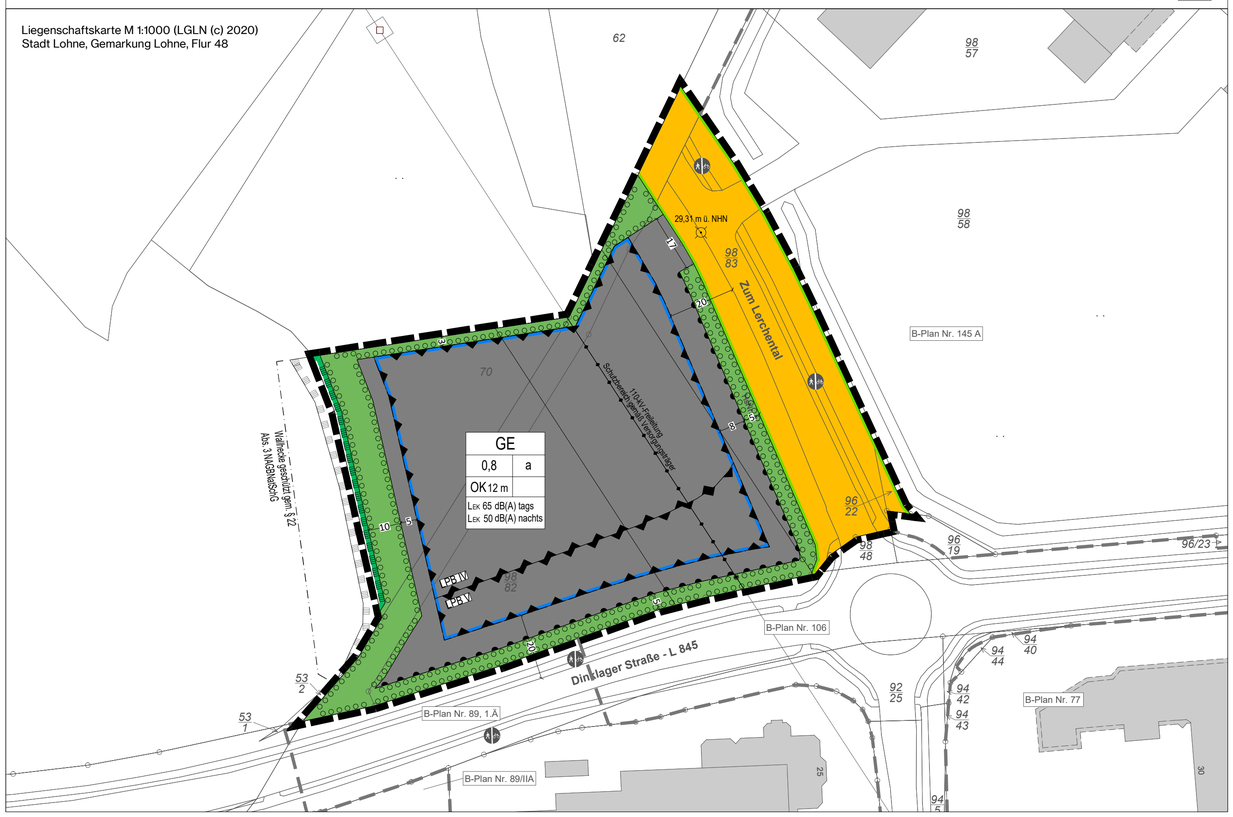
§ 2 Werbeanlagen

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 unterhalb der gebauten Traufhöhe angebracht werden. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig (§ 84 (3) Nr. 2 NBauO).

Planzeichnung

Maßstab 1:1000
10 m — 50 m
nord

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



Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet (GE) sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 8 (3) BauNVO):

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

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

(1) 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).

(2) Innerhalb des gekennzeichneten Schutzbereiches der 110-kV-Freileitung wird die maximal zulässige Oberkante (OK) von baulichen Anlagen auf 38,0m über NHN 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 Oberflächenentwässerung

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

§ 6 Immissionsschutz

(1) Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie als Schutz vor solchen Einwirkungen und zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen werden folgende Vorkehrungen festgesetzt (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO):

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder 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_{EK} 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 Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

(2) Innerhalb 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 $R'_{w,res}$ [dB]

Lärmpegelbereich IV: Büroräume und Ähnliches: $R'_{w,res} = 35$ dB

Lärmpegelbereich V: Büroräume und Ähnliches: $R'_{w,res} = 40$ 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. $R'_{w,res}$ 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) Innerhalb des Gewerbegebiets (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geruchsemissionen nicht zu einer Erhöhung der maßgeblichen Gesamtbelastung (i. d. R. IG = 0,15, entspricht 15 % der Jahresstunden) im Sinne der Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL – (gem. RDErl. D. MU, d. MS, d. MW v. 23.07.2009, 33-40500/201.2) beitragen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

§ 7 Grünflächen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine durchgehende Strauchpflanzung 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), Hainbuche (Carpinus betulus), Haselnuß (Corylus avellana), Hülse (Ilex aquifolium), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Schneeball (Viburnum opulus), Weißdorn (Crataegus monogyna).

Hinweise

1. **Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde 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.
2. **Altablagerungen** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
3. **Verletzung und Tötung von Individuen** – Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbaren Maßnahmen sind nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Weiter sind Baumaßnahmen am Graben außerhalb der Amphibienwanderungszeiten 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 dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vechta abzustimmen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiersnutzung.

   Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Grundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.
4. **Baumschutz** – Während der Bautätigkeiten ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.
5. **Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.
6. **Oberflächenentwässerung** – Für das Einleiten von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist gem. § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine entsprechende Erlaubnis beim Landkreis Vechta zu beantragen. Betriebsflächen, Zufahrten und Parkplätze dürfen nach dem ATV Arbeitsblatt A 138 nur über oberirdische Versickerungsanlagen entwässert werden.
7. **Hochspannungsfreileitung** – Es wird auf die Schutzbestimmungen der Avacon AG als Träger der Hochspannungsfreileitung (110 kV) hingewiesen. Nach den geltenden VDE-Bestimmungen sind Bauvorhaben innerhalb des gekennzeichneten Schutzbereichs dem Leitungsträger zur Prüfung vorzulegen.
8. **Landesstraße** – Von der Landesstraße 845 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Baugrundstücke, die unmittelbar an die Landesstraße 845 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen, lückenlosen Einfriedung zu versehen.
9. **Ordnungswidrigkeit** – Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 (3) NBauO i.V.m. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.
10. **Aufhebung** – Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 145 A für den Bereich Fladderweg wird in dem durch den Bebauungsplan Nr. 194 für den Bereich „Nördlich Dinklager Straße / Zum Lerchental“ überplanten Teilbereich aufgehoben; die dortigen Regelungen treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 194 außer Kraft (§ 10 BauGB).
11. Die **der Planung zugrunde liegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und sonstige außerstaatliche Regelwerke) können im Bauamt der Stadt Lohne (Vogtstraße 26, 49393 Lohne) zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Nachrichtliche Übernahmen

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

Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV '90

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

OK 12 m — Oberkante, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Oberirdische Leitung (110-kV-Leitung) mit Schutzbereich

Grünflächen

Private 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

LPB V — Lärmpegelbereich

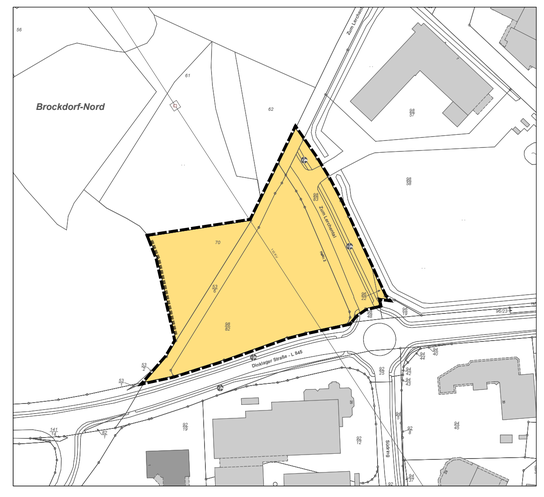
Lex 65 dB(A) tags
Lex 50 dB(A) nachts — Zulässige Emissionskontingente in db(A)

29,31 m über NN — Höhenbezugspunkt für Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:2500



Bebauungsplan Nr. 194

für den Bereich
"Nördlich Dinklager Straße / Zum Lerchental"

Mit örtlichen Bauvorschriften

STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.		§ 4 (1) BauGB Behördenbet.		§ 3 (2) BauGB Öffent. Aus.		§ 4a (3) BauGB Erneute Öffent. Aus.		§ 3a Satz 2 (3) Satz 3 BauGB Frist zur Stellungnahme		§ 10 BauGB Satzung
12.10.2020	11.11.2020	12.10.2020	11.11.2020	06.04.2021	07.05.2021					23.06.2021