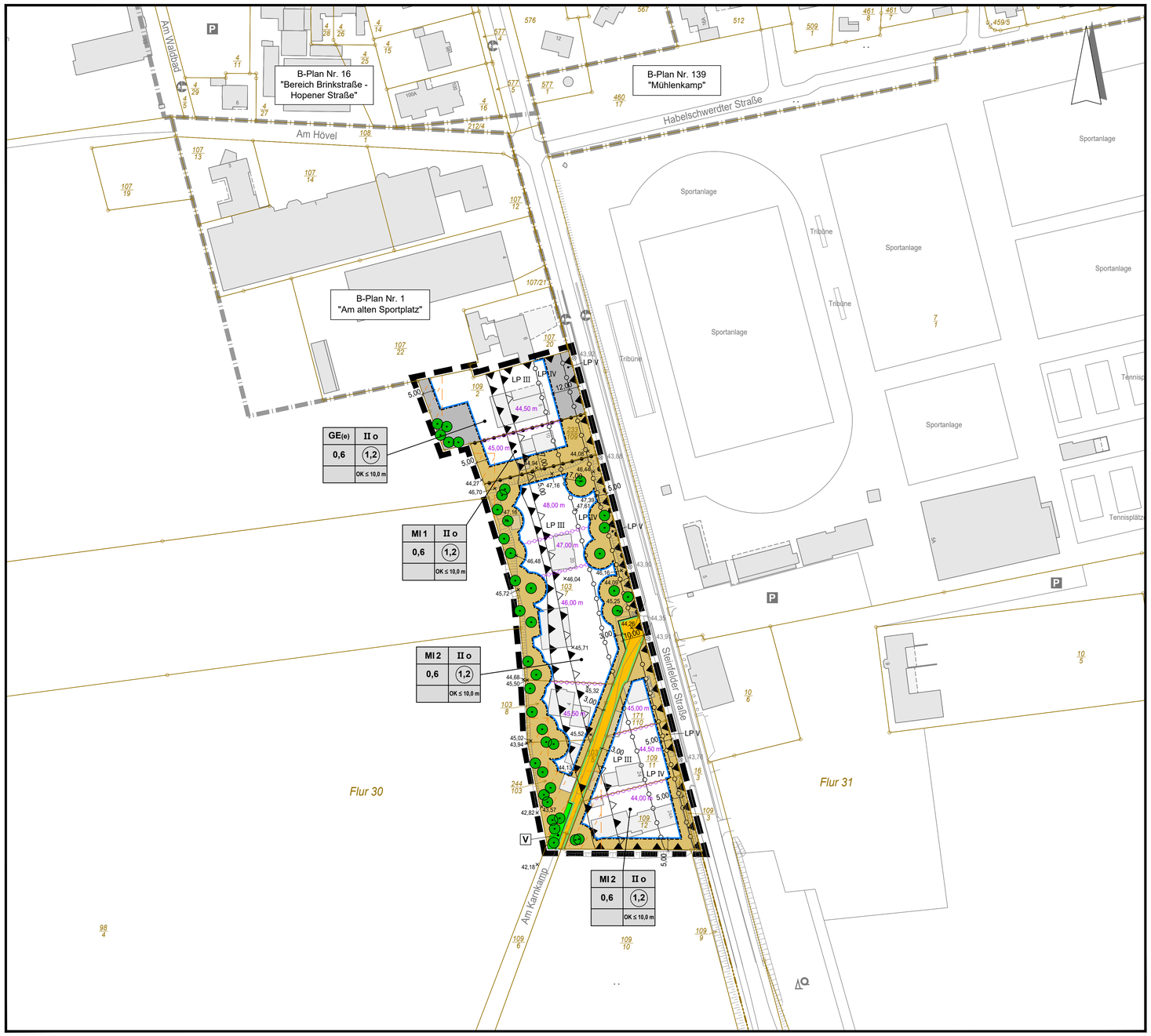
PLANZEICHNUNG M. 1:1.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO

1. In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 und Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Eine Wohnnutzung ist in dem MI 1-Gebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.

3. Im Mischgebiet MI 2 wird das Mindestmaß der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB im Falle einer Einzelhausbebauung auf 600 m² festgesetzt; im Falle einer Bebauung mit Doppelhäusern oder Hausgruppen beträgt die Mindestgrundstücksgröße 300 m² je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe.

4. Im Mischgebiet MI 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder je Erschließungseinheit in Hausgruppen sind nur zwei Wohnungen zulässig.

5. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GE(e)) sind gemäß § 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

6. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GE(e)) sind Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sowie zwischen der Baugrenze und den festgesetzten Einzelbäumen sind Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

8. Der untere Bezugspunkt für die Oberkante (OK) der Gebäude in Bezug auf die in der Planzeichnung eingeschriebenen Höhen über Normalhöhennull (NHN) ist die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden der jeweiligen Baukörper.

9. Die auf den Grundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 18 cm zu ersetzen.

10. Jegliche Versieglung, Aufschüttung oder Abgrabung sowie ein Befahren des Wurzelbereiches oder Ablagern von Materialien aller Art ist zwischen der Baugrenze und den festgesetzten Einzelbäumen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11. Vorkehrungen zum Schutz vor Schalleinwirkungen

11.1. Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen innerhalb der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen:

11.1.1. In den mit Lärmpegelbereichen III bis V gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an die Außenbauteile der schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Lärmpegelbereichen sollen die dort aufgeführten resultierenden Luftschalldämmmaße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereiche (LP) für den Außenlärm mit den erforderlichen Luftschalldämmmaßen der gesamten Außenbauteile von Aufenthalts- und Bettenräumen:

Lärmpegel-bereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB(A)		
		Büroräume	Wohn- und Schlafräume	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
III	61 - 65	30	35	40
IV	66 - 70	35	40	45
V	71 - 75	40	45	50

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

11.1.2. Schutzbedürftige Wohnräume (z. B. Schlafräume), die nur über eine zur Steinfelder Straße orientierte Belüftung verfügen, sind in dem Bereich zwischen dieser öffentlichen Verkehrsfläche und der "Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen" durch schallgedämmte Lüftungssysteme zu schützen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1.3. Ausnahmsweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder gar ein kompletter Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände nicht erforderlich sind.

12. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen Flächen zu versickern. Sollte in Einzelfällen eine Versickerung nicht möglich sein, ist das Oberflächenwasser auf geeignete Weise (z.B. RRB, Zisterne, Stauraumkanal) zurückzuhalten und entsprechend des natürlichen Abflusses unversiegelter Flächen (2l/s pro ha pro Jahr) in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal abzuleiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

HINWEISE

HINWEISE

1. Der Planung zugrundeliegende Regelwerke (z. B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen im Bauamt der Stadt Lohne, Vogtstraße 26, 49393 Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch gerine Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta 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.

3. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September). Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor dem Fällen von Bäumen, diese durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Für neue Bepflanzungen sollen ausschließlich standortheimische Gehölze verwendet und möglichst strukturreiche Saumstrukturen angelegt werden.
Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelnestern/Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Werden Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln beseitigt sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Zusätzliche Nisthilfen (z.B. für Sperlinge) sind zu begrüßen. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentieller Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Betriebsgrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen, zu verzichten.
Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit "insektenfreundlichen" Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht angestrahlt werden.

4. Es wird darauf hingewiesen, dass von der Steinfelder Straße erhebliche Emissionen ausgehen und für die neugeplanten Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können.

5. Bei Baumaßnahmen im Umfeld der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Wurzel- und Traufbereich der Bäume wirksam und dauerhaft gegen Beeinträchtigungen zu schützen. Zu deren Schutz sind die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die ZTV-Baumpflege bei der Bauausführung zwingend zu beachten.

VERFAHRENSLEISTE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.12.2021 (Nds. GVBl. S. 830) hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 123 für den Bereich zwischen den Straßen "Am Karnkamp und Steinfelder Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 30.03.2022 L.S. (Siegel) gez. H. Voet
Bürgermeisterin

Planunterlage

Planunterlage Bebauungsplan

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) Maßstab: 1:1.000
© Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Diese Karte ist gesetzlich geschützt.
Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 18.05.2020).
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 30.03.2022 L.S. (Siegel)

Dipl.-Ing. Frank Markus
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Vogtstraße 4
49393 Lohne i. O.
gez. F. Markus

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den 30.03.2022 i.A. gez. Reinkober

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 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 22.12.2021 örtsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.01.2022 bis 11.02.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 30.03.2022 i.A. gez. Reinkober

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.03.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 30.03.2022 i.A. gez. Reinkober

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.11.2022 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 12.11.2022 in Kraft getreten.

Lohne, den 14.11.2022 i.A. gez. Blömer

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

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

Beglaubigungsvermerk

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
STADT LOHNE
Die Bürgermeisterin

Lohne, den 14.11.2022 (Siegel) i.A. .....

Planverfasser
Beratung • Planung • Bauleitung
Am Tie 1
49086 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
Internet: www.pbh.org
pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 18 122 011
Osnabrück, 29.03.2022
gez. B. Uphoff
Unterschrift

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GE(e) — Gewerbegebiete (eingeschränkt) (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- (1,2) — Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,6 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- OK — Oberkante Gebäude in Meter über Oberkante Fertigfußboden - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- V — Verkehrsgrün

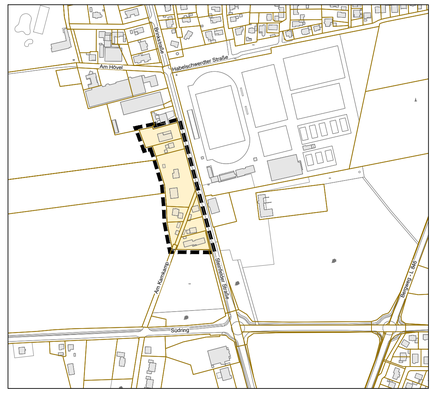
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 45,00 m — Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss (OKFF) in Meter über Normalhöhennull (NHN) - maximal
- Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen (zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Grenzlinie)
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109
- LP III — Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
- Begrenzung anschließender Bebauungspläne mit Nummer
- ⊗ 43,76 — Schachtdeckel Niederschlagsentwässerung mit Höhe in Meter über NHN (Normalhöhennull)
- × 45,71 — Geländepunkte mit Höhe in Meter über NHN - die exakte Höhe ist in der Örtlichkeit zu prüfen
- Übergangsbereich zum Außenbereich mit Überschreitung der Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten von 10 % (gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie)

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000



Bebauungsplan Nr. 123

für den Bereich
"Am Karnkamp / Steinfelder Straße"

STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA

§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4 (1) BauGB Behördenbet.	§ 3 (2) BauGB Öffent. Ausl.	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffent. Ausl.	§ 13a BauGB B-Pläne der Innenentwicklung	§ 10 BauGB Satzung
15.03.2021 - 23.04.2021	09.03.2021 - 23.04.2021	04.01.2022 - 11.02.2022			30.03.2022

950/770

18122011_B-Plan_EG_06.dwg
H:\AI\21\21181\22011 Lohne B-Plan 123 Am Karnkamp_ Steinfelder Str\Plan\B-Plan