Verfahren

Bebauungsplan Nr. 96 – 4. Änderung
„Nördlich der Dinklager Straße“

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne den Bebauungsplan Nr. 96 – 4. Änderung „Nördlich der Dinklager Straße“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Lohne, den _____

Gerdesmeyer
Bürgermeister

SIEGEL

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am …… die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 – 4. Änderung „Nördlich der Dinklager Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am …… ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lohne, den _____

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am …… dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 96 – 4. Änderung „Nördlich der Dinklager Straße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am …… ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom …… bis …… gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den _____

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 96 – 4. Änderung „Nördlich der Dinklager Straße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am …… als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den _____

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 96 – 4. Änderung „Nördlich der Dinklager Straße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am …… ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am …… in Kraft getreten.

Lohne, den _____

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 96 – 4. Änderung „Nördlich der Dinklager Straße“ ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den _____

Plangrundlage

Karte: ALKIS, 2019, Maßstab 1:1000
Stadt Lohne, Gemarkung Lohne, Flur 49
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk:

© 2019, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 2019). 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

Lohne, den _____

Planverfasser

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt 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;

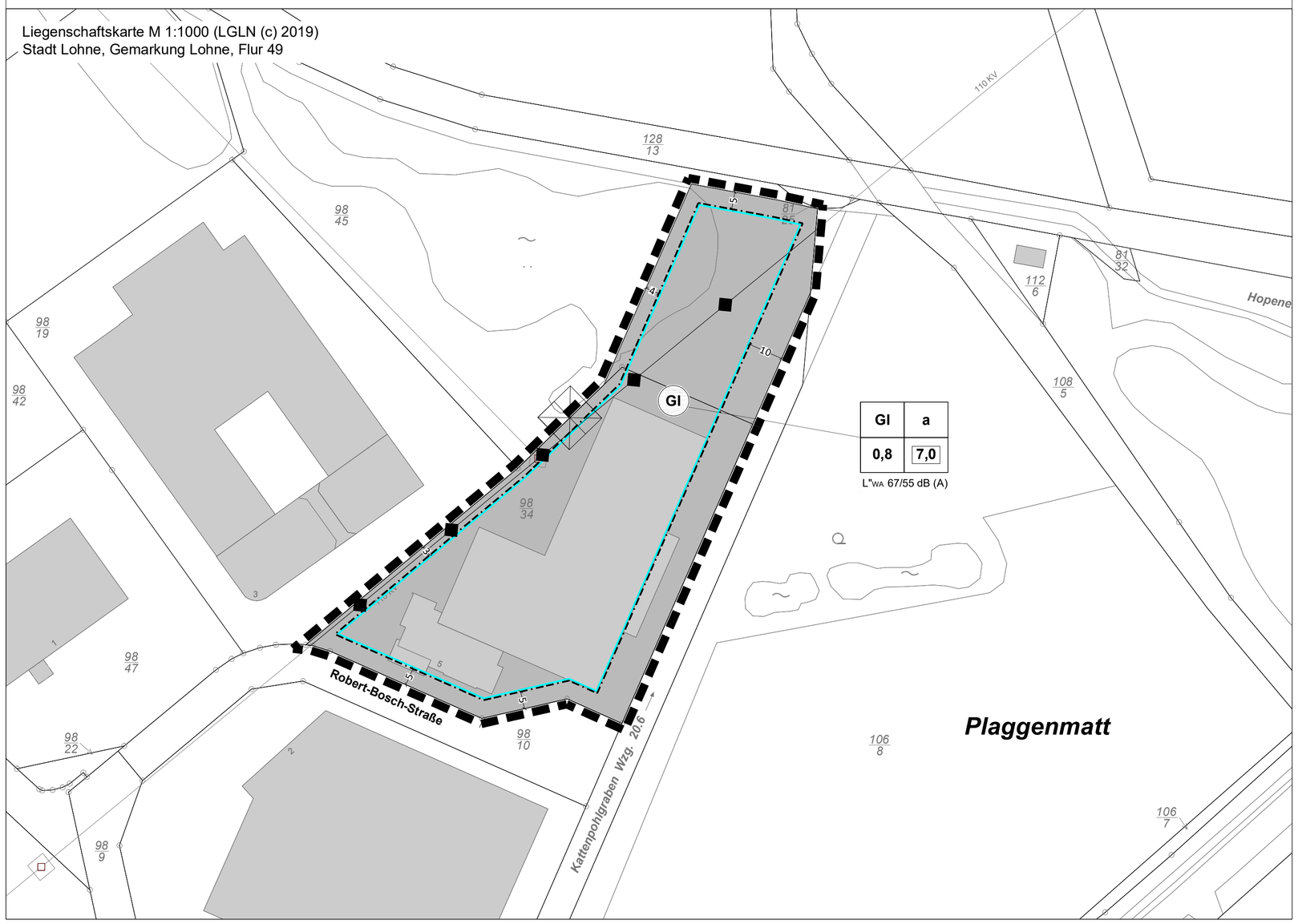
Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist;

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388) geändert worden ist;

Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.06.2022 (GVBl. S. 388) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191) geändert worden ist.

Planzeichnung



Planzeichenerklärung gemäß PlanzV ´90

Art der baulichen Nutzung

GI — Industriegebiet — gemäß § 9 BauNVO — siehe textliche Festsetzung § 1

Maß der baulichen Nutzung

7,0 — Baumassenzahl

0,8 — Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise — siehe textliche Festsetzung § 2

Baugrenze

Nicht überbaubare Fläche
Überbaubare Fläche

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Oberirdische Leitung — siehe textliche Festsetzung § 3

Sonstige Planzeichen

L"WA 60/55 dB (A) — Flächenbezogene Schallleistungspegel (Tag/Nacht) in max. dB (A)/m² — siehe textliche Festsetzung § 4

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Industriegebietes (GI) sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 5 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 2 BauNVO)

- Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche.

Einzelhandelsbetriebe mit einem gemeinsamen Angebot von Lebensmitteln und Nicht-Lebensmitteln dürfen 500 m² Geschossfläche für den Lebensmittelbereich nicht überschreiten.

Im Industriegebiet (GI) werden die folgenden, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

§ 2 Abweichende Bauweise

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

§ 3 Höhe baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen müssen innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung Abstand zu den Leitungen halten; für die jeweiligen zulässigen Höhen gelten die in der Fachplanung des Leitungsträgers festgelegten Leitungsschutzbereiche und Bauhöhenbegrenzungen. Es dürfen keine hochwüchsigen Bäume, nur Bäume und Sträucher mit begrenzter Aufwuchshöhe angepflanzt werden. Der Leitungsbetreiber ist berechtigt, Zweige und Äste, die den Seiten der Hochspannungsleitungen entgegenwachsen, zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände zurückschneiden und leitungsgefährdende Bäume nach vorheriger Ankündigung zu entfernen. Die Erreichbarkeit der Maststandorte mit Fahrzeugen muss gewährleistet bleiben.

§ 4 Lärmschutz

Innerhalb des Industriegebietes (GI) dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) nicht überschritten werden. Die Berechnung der im Plan angesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgt unter der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissionsort zum Immissionsort. Berechnungsgrundlage ist die DIN-ISO 9613-2 mit folgenden Kenngrößen: h_q = 5 m, f = 500 Hz unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitung und der Ausbreitungsdämpfungen A_{gr} nach DIN ISO 9613-2, Ziffer 7.3.2 sowie A_{Atm}. Ergeben sich aufgrund der konkreten Nutzung höhere Ausbreitungsdämpfungen, z. B. durch Anordnung eines Hindernisses auf dem Ausbreitungsweg, kann der flächenbezogene Schallleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit um die zusätzlichen Ausbreitungsdämpfungen erhöht werden (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, sofern sich dadurch die nach DIN ISO 9613-2 berechneten Schallimmissionen in den maßgeblichen Immissionsorten nicht erhöhen.

§ 5 Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern. Sollte dies aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist das Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen (Regenrückhaltebereich, Zisterne etc.) auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt entsprechend des Abflusses unversiegelter Flächen (2l/s/ha) in der vorhandenen Oberflächenwasserkanal einzuleiten (§ 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO).

§ 6 Gewässerschutz

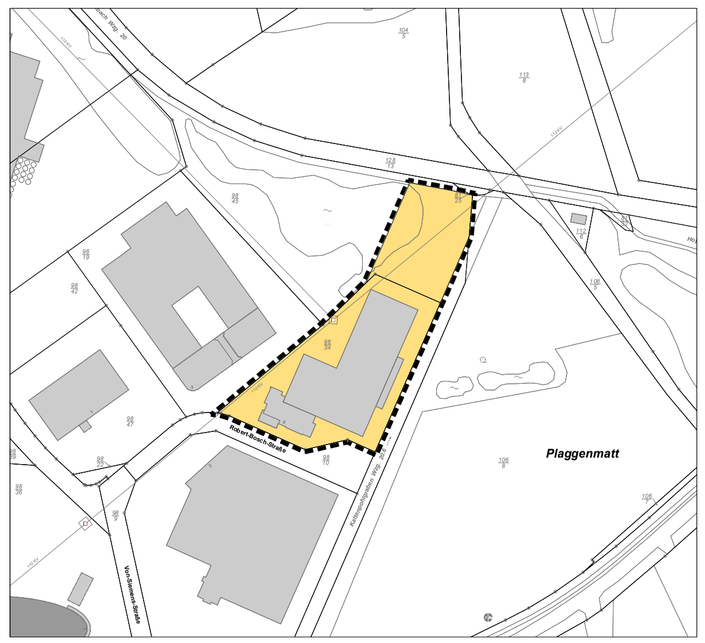
Entlang des Hopener Mühlenbachs sowie entlang des Kattenpohlgrabens ist die Errichtung von baulichen Anlagen, ausgenommen von Pflasterungen für den Fahrzeugverkehr, in einer Entfernung von weniger als 10 m von deren oberen Böschungskante unzulässig. Ein Uferrandstreifen von 5 m Breite ist von jeglicher Bodenablagerung, Bepflanzung, Einzäunung und Nutzung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

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. **Artenschutz** – Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollte die Beseitigung von Gehölzen bzw. die Baufeldfreimachung nicht innerhalb der Brutphase der Vögel (Mitte März bis Ende Juli) erfolgen. Weiter sind Baumaßnahmen am Regenrückhaltebecken außerhalb der Amphibienwanderungszeit (Anfang März bis Ende April) vorzunehmen. Sind Maßnahmen wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln bzw. der Amphibienwanderungszeit beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von den Maßnahmen betroffenen Bereiches erforderlich.
4. **Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.
5. **Schutzbestimmungen / Leitungen** – Auf die Sicherheitsbestimmungen Avacon Netz GmbH als Betreiber der 110-kV-Freileitung im Gebiet wird hingewiesen.
6. **Aufhebung** – Die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 96 „Nördlich der Dinklager Straße“ und Nr. 96 „Nördlich der Dinklager Straße“ – 2. Änderung werden in dem durch den Bebauungsplan Nr. 96 „Nördlich der Dinklager Straße“ – 4. Änderung überplanten Teilbereich aufgehoben; die dortigen Regelungen treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 96 – 4. Änderung außer Kraft (§ 10 BauGB).
7. Die **der Planung zugrunde liegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Bauamt der Stadt Lohne (Vogtstraße 26, 49393 Lohne) zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:2500



Bebauungsplan Nr. 96 - 4. Änderung

"Nördlich der Dinklager Straße"

STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4 (1) BauGB Behördenbet.	§ 3 (2) BauGB Öffentl. Ausl.	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	§ 13a BauGB B-Plan der Innenentwicklung	§ 10 BauGB Satzung
		04.08.2022			