

FLECKEN LEMFÖRDE BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "UNTER DER LÖNEWAND"

VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches i. V. mit § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat des Flecken Lemförde diesen Bebauungsplan Nr. 32 "Unter der Lönewand", bestehend aus der Planzeichnung und den neben stehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Lemförde, den 17.08.2017
gez. Budke-Stambusch
(Bürgermeisterin)

gez. Scheibe
(Gemeindedirektor)

L.S.

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 LGLN 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 vom 09.04.2015). 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.
GB. Nr. 15556-7

Barnstorf, den 01.03.2018

Dipl.-Ing. B. Lambers & F.-J. Ostendorf
Öffentlich best. Vermessungsgemeinschaft

gez. Lambers

L.S.

AUSARBEITUNGSVERMERK

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 "Unter der Lönewand"
wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach in der
Bürgergemeinschaft Schwarz + Winkenbach Raum- und
Umweltplanung, Delmenhorst

gez. Winkenbach

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat des Flecken Lemförde hat in seiner Sitzung am
_____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Unter
der Lönewand" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt
gemacht.

Lemförde, den _____

Der Gemeindedirektor

Im Auftrag

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat des Flecken Lemförde hat in seiner Sitzung am
22.03.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 "Unter der
Lönewand" sowie der Begründung zugestimmt und deren
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 13.04.2017 ortsüblich
bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der
Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden
umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 24.04.2017 bis
24.05.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lemförde, den 15.02.2018

Der Gemeindedirektor

Im Auftrag

gez. Mentrup

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat des Flecken Lemförde hat in seiner Sitzung am
16.08.2017 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2
BauGB den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 BauGB sowie
die Begründung beschlossen.

Lemförde, den 15.02.2018

Der Gemeindedirektor

Im Auftrag

gez. Mentrup

BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 32 "Unter der
Lönewand" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.02.2018
ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 32
ist damit am 14.02.2018 in Kraft getreten.

Lemförde, den 15.02.2018

Der Gemeindedirektor

Im Auftrag

gez. Mentrup

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans
ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des
Bebauungsplanes Nr. 32 "Unter der Lönewand" und der
Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lemförde, den _____

Der Gemeindedirektor

Im Auftrag

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Fassung der Baunutzungsverordnung

Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen des
Bebauungsplanes Nr. 32 basieren auf der Baunutzungs-
verordnung (BaunVO) in der Neufassung vom 23.01.1990
(BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des
Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB)

- In den eingeschränkten Gewerbegebieten mit den
Bezeichnungen GE 1 und GE 2 sind gem § 1 Abs. 9 BauVO
nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauVO sind in allen Gewerbegebieten
Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und
Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für
Verwaltungen nicht zulässig.
- Die nach § 8 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen
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 und gesund-
heitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) ist innerhalb des
festgesetzten Gewerbegebiets mit den Bezeichnungen GE 3
allgemein nicht zulässig. (§ 1 Abs. 9 BauVO)
- Die Errichtung von Windkraftanlagen ist im gesamten
Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht
zulässig. (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauVO)

1.2 Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

- Bezugsebene für die festgesetzten Höhen baulicher
Anlagen in den Gewerbegebieten (GE) ist die der jeweiligen
baulichen Anlage am nächsten gelegene befestigte
Straßenoberkante der Espolstraße.
- Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Gebäude- und
Firsthöhen ist bei Flachdächern die Attika (oberster
Abschluss der Wand) und bei geneigten Dächern der First
(der höchste Punkt der oberen Dachkonstruktion der
Dachendeckung).

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVO)

- In den mit a (abweichende Bauweise) gekennzeichneten
Gewerbegebieten ist eine produktionsbedingte bzw.
betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von
50 m zulässig. Die maximale Gebäudelänge wird dabei auf
80 m begrenzt. Ansonsten gilt die offene Bauweise gem §
22 (2) BauVO.

1.4 Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Lärm-Emissionskontingente
Für den Bebauungsplan wurde eine Geräusch-
kontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt. Demnach sind
in den Gewerbegebieten nur Anlagen und Betriebe zulässig,
deren Geräusche die in der jeweiligen Nutzungsschablone
festgesetzten Emissionskontingente L_{eq} [dB je m²
Betriebsfläche] nach DIN 45691 weder am Tag (6:00 Uhr bis
22:00 Uhr) noch in der Nacht (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr)
überschreiten. Eine Umverteilung der durch einen Betrieb
genutzten Emissionskontingente ist zulässig, wenn
nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten
Emissionskontingenten resultierende Wert nicht überschritten
wird.
- Richtungssektoren
Für die in den - im Plan dargestellten - Richtungssektoren
A, B, C und D liegenden Immissionsorte dürfen die Emissions-
kontingente LEK der einzelnen Teilflächen um folgende
Zusatzkontingente erhöht werden:

Sektor	Zusatzkontingent (tags)	Zusatzkontingent (nachts)
A	3 dB	3 dB
B	21 dB	21 dB
C	14 dB	14 dB
D	0 dB	0 dB

Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren hat folgende
Koordinaten (Geographisches Bezugssystem WGS 84/ UTM
zone 32 N): X = 32457936,37 Y = 5811940,41

Richtungssektor A: 32,4° - 128,9° rel. Nord
Richtungssektor B: 128,9° - 245,1° rel. Nord
Richtungssektor C: 245,1° - 293,1° rel. Nord
Richtungssektor D: 293,1° - 32,4° rel. Nord

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12,
Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (8) und (7) für
Immissionspunkte im Richtungssektor k LEK durch L_{eq,k} +
LEK_{zus,k} zu ersetzen ist. Die Kontingentierung bezieht
sich auf die schützenswerte Nachbarschaft außerhalb des
Gewerbebetriebes.

- Sonderfallregelungen
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Fest-
setzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel
den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissions-
orten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des
Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den fest-
gesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen
Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

1.5 Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Die im Plan innerhalb des GE1 festgesetzten Flächen für das
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als mehrerer
Pflanzstreifen zu entwickeln.
- Die Nutzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und
Sträuchern für betriebliche Abläufe und Anlagen jeder Art ist
unzulässig.
- Je 125 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich ein Hoch-
stammiger Laubbau vorzusehen. Dieser kann auch
innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und
Sträuchern gepflanzt werden.
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
innerhalb der privaten Grünflächen südlich und westlich des
Gewerbegebiets GE3 sind als mehrerer Pflanzstreifen
derart zu entwickeln, dass dem Sichtschutz und der
Einbindung des Baugebietes in die Landschaft entsprochen
wird.
- Bei den nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes
anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern muss es sich um
standorttypische einheimische Arten handeln. Die
Pflanzenauswahl ist in Anlehnung an die Pflanzliste in der
Begründung vorzunehmen.
- Die festgesetzten privaten Grünflächen sowie die vorge-
nannten Anpflanzungen dürfen nur durch notwendige Zu- und
Ausfahrten (auf einer Gesamtbreite von maximal 20 m)
unterbrochen werden.

1.6 Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Die nach Ziff. 1.5 anzulegende Bepflanzung ist dauernd zu
erhalten und ggfls. mit größten- und standortgerechten
Nachpflanzungen aufzufüllen.

1.7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. 25 a BauGB)

- Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und
Sträuchern ist mit standortgerechten Baum- und Straucharten
derart zu bepflanzen, dass dem Sichtschutz entsprochen
wird. Auf der übrigen Fläche ist eine Streuobstwiese
anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Es sind mindestens 20 Bäume als Hochstamm, der Gruppe
der Obstbäume (in Sorten), 3x verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang 10-12 cm, im Pflanzabstand von 10-15 m zu
pflanzen. Die Fläche zwischen den Obstbäumen ist als
Blumenwiese zu entwickeln und zu pflegen.

1.8 Oberflächenentwässerung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ist das
Oberflächenwasser über Regenrückhaltebecken gedrosselt in
die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten, wobei
die natürliche Abflusspende von 2 ‰ (sec x ha) nicht
überschritten werden darf. Vor Einleitung in das
Regenrückhaltebecken sind ein Absetzbecken und eine
Taufwand vorzusehen.

HINWEISE

1 Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden innerhalb
seines Geltungsbereiches die bisherigen Festsetzungen des
Bebauungsplanes Nr. 3 "Hinter dem Friedhof" - 3. Änderung
unwirksam und durch die Festsetzungen des Bebauungsplan
Nr.32 „Unter der Lönewand“ ersetzt.

2 Bodenfunde

(§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz)

Es muss damit gerechnet werden, dass bisher nicht entdeckte
Bodendenkmale von der Planung betroffen sein könnten.
Aufgrund dessen bedürfen sämtliche zukünftige Erdarbeiten
einer denkmalrechtlich Genehmigung gemäß § 10
NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG. Diese kann
verweigert werden oder mit Auflagen verbunden sein. (vgl.
Begründung Kap. 6.1)
Sollten bei Baumaßnahmen ur- oder frühgeschichtliche
Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass
die Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds.
Denkmalschutzgesetz sind. Es wird gebeten, die Funde
unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung
zu melden, die sofort die zuständige Archäologische
Denkmalpflege bei dem Niedersächsischen Landesamt für
Denkmalpflege, Hannover benachrichtigen wird.

3 Schutzstreifen der 110 KV-Hochspannungsleitung

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen
Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in
unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG
Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit
Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und
abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer
Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn
zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der
Zustimmung der Westnetz GmbH.

4 DIN-Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften (insbes.
DIN 18005 und DIN 45691) können im Rathaus der
Samtgemeinde "Altes Amt Lemförde" Bahnhofstraße 10A,
49448 Lemförde eingesehen werden.



Flecken Lemförde
LANDKREIS DIEPHOLZ

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Gewerbegebiet



Eingeschränktes Gewerbegebiet

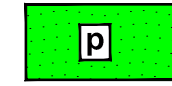
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) hier: 0,8
1,0 Geschosflächenzahl (GFZ) hier: 1,0
BMZ= 5,0 Baumassenzahl hier: 5,0
H = 6 m Maximal zulässige Gebäudehöhe (hier max 6 m)

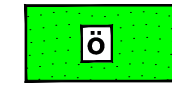
Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauVO)

Baugrenze
Baulinie
g geschlossene Bauweise
a abweichende Bauweise

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche



Öffentliche Grünfläche

Fläche für die Landschaft

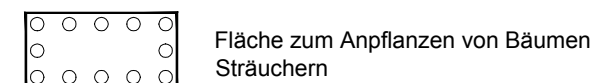
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche für die Landschaft

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. 25 a BauGB)



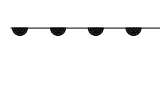
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



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



Straßenverkehrsfläche

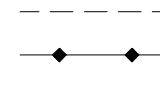


Bereich ohne Zu- und Abfahrten (ausgenommen hiervon sind Notwege)

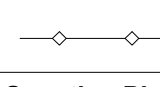


Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



oberirdische 110 kV Leitung sowie der 40 m breite Schutzstreifen



unterirdische Gashochdruckleitung nowega 31/DN100

Sonstige Planzeichen



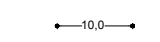
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Bemaßung in Meter

Nutzungsschablone

GE* H=6
0,5 g
1,0

Art der baulichen Nutzung
Maximal zulässige Gebäudehöhe (hier max 6 m)
Grundflächenzahl (GRZ)
Bauweise
Geschosflächenzahl (GFZ)

GE* H=12
0,8 g
BMZ 5,0

Art der baulichen Nutzung
Maximal zulässige Gebäudehöhe (hier max 12 m)
Grundflächenzahl (GRZ)
Bauweise
Baumassenzahl (BMZ)

LEK 54/39 dB(A)

Emissionskontingente L_{eq} (Tag / Nacht)



Richtungssektoren für Zusatzkontingente gem. DIN 45691:2006-12 A2 (vgl. auch textl. Festsetzungen)



Bebauungsplan Nr. 32 „Unter der Lönewand“

Planzeichnung

Planungsstand: Satzung

Datum: 11.07.2017

Maßstab: 1:1.000

Planverfasser: Schwarz + Winkenbach - Raum- und Umweltplanung, Heidegger Dorfstr. 9, 27751 Delmenhorst, Tel.: 0 49 21 / 4 44 02, Fax: -49, eMail: winkenbach@schwarz-winkenbach-plan.de
Bearbeitung: Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“, Bauamt - Rathaus Bahnhofstr. 10 A, 49448 Lemförde, Tel.: 0 54 93 / 2 09 - 0, Fax: -50, eMail: rathaus@lemfoerde.de