

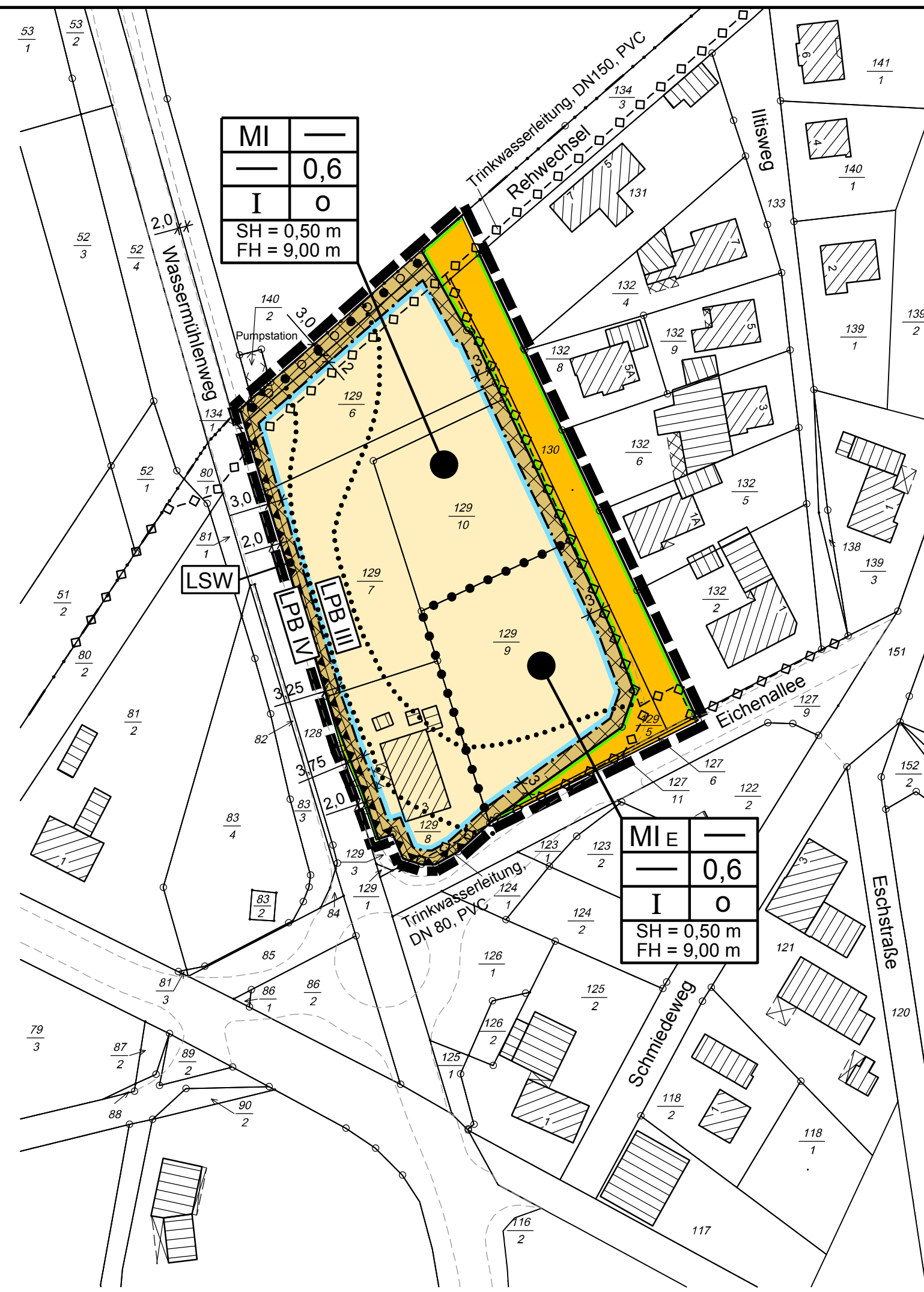
M. 1 : 1000



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
RD Oldenburg-Cloppenburg,
Katasteramt Cloppenburg

Planunterlage für B-Plan Nr. 100
-Böen - Eichenallee-

Gemarkung Lönningen
Flur 42
Maßstab 1:1000
Stand: 02.03.2015
Auftrag: L4-253/2012



1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Nutzungen im Mischgebiet (MI und MI E)

Im eingeschränkten Mischgebiet (MI E) sind Wohnungen nur als betriebsbezogene Wohnungen im Zusammenhang mit einer Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 2-7 BauNVO zulässig.

Im Mischgebiet (MI und MI E) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs.2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO (BauNVO) nicht zulässig.

1.2 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

1.3 Immissionsschutz

Im gekennzeichneten Bereich ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m und einer Gesamtlänge von 127,5 m zu errichten. Die Lärmschutzwand hat die Anforderungen der ZTV-Lsw 06 einzuhalten. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante der Fahrbahn des Wassermühlenweges jeweils lotrecht vor dem jeweiligen Abschnitt der Lärmschutzwand.

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und IV sind für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'W,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

| | |
|---------------------------------|----------------------|
| Aufenthaltsräume von Wohnungen: | erf. R'W,res = 35 dB |
| Büroräume u.ä.: | erf. R'W,res = 30 dB |

Lärmpegelbereich IV:

| | |
|---------------------------------|----------------------|
| Aufenthaltsräume von Wohnungen: | erf. R'W,res = 40 dB |
| Büroräume u.ä.: | erf. R'W,res = 35 dB |

Schallschutz von Schlafräumen

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und IV sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmende Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereichen zulässig.

1.4 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Achse der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,0 m über dem Bezugspunkt.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der Anpflanzungsflächen in einer Tiefe von 2 m von jeglichen Bodenversiegelungen frei zu halten.

1.6 Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.6.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind mit Pflanzen der Pflanzliste zu pflanzen. Es sind mindestens 4 Arten zu berücksichtigen. Der Mindestanteil je Art muss 10% betragen. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste:

| | |
|---|---------------------------------|
| Acer campestre (Feldahorn) | Craetagus monogyna (Weißdorn) |
| Acer pseudoplatanus (Bergahorn) | Corylus avellana (Haselnuss) |
| Alnus glutinosa (Schwarzeriele) | Crataegus laevigata (Rotdorn) |
| Betula pendula (Sandbirke) | Rosa canina (Hundsrose) |
| Betula pendula (Hängebirke) | Sorbus aucuparia (Eberesche) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Quercus robur (Stieleiche) |
| Salix caprea (Salweide) | Salix spec. (Andere Weidearten) |
| Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) | Fagus sylvatica (Rotbuche) |
| Quercus petraea (Traubeneiche) | |

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

2.1 Dachneigung

Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 ° herzustellen.

Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch abweichende Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.

2.2 Dach- und Oberflächenwasser

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder zu verrieseln.

3 Hinweise

3.1 Bodenfunde

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 geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

3.2 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählen in diesem Fall zum Beispiel:

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - November 1989,
ZTV-Lsw 06 Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführungen von Lärmschutzwänden an Straßen - Ausgabe 2006

können bei der Stadt Lönningen (Lindenallee 1, 49624 Lönningen) eingesehen werden.

3.3 Artenschutz

Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und nicht in der Wochenstubenzeit sowie vor dem Winterschlaf der Fledermäuse (d.h. nur in der Zeit von Mitte August bis zum 31. Oktober) erfolgen. Alternativ sind die Baumfällarbeiten von Bäumen mit Brusthöhendurchmessern von mehr als 25 cm durch fledermauskundlich erfahrenes Personal im Zuge einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen.

3.4 Trinkwasserversorgungsleitungen

—○—○—○— Vorhandene Versorgungsleitungen des OÖVV, DN 150 bzw. DN 80 (nicht eingemessen).

Im Fall von konkret anstehenden Baumaßnahmen ist die jeweilige Leitung bei Bedarf in Abstimmung mit dem Leitungsträger zu verlegen.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Lönningen diesen Bebauungsplan, Nr. 100 "Böen - Eichenallee" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lönningen, den 22.07.2015
L.S. gez. Marcus Willen
Bürgermeister

Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lönningen hat in seiner Sitzung am 25.09.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Böen - Eichenallee" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 14.03.2015 in der Münsterländischen Tageszeitung und am 14.03.2015 in der Nordwest-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lönningen, den 22.07.2015
L.S. gez. Marcus Willen
Bürgermeister

Erarbeiten des Planentwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8, 49757 Werite, Tel.: 05951- 95 10 12

Werite, den 22.07.2015
gez. Müller

Zustimmung zum Planentwurf und erste Offenlegung

Der Rat der Stadt Lönningen hat in seiner Sitzung am 16.07.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.03.2015 in der Münsterländischen Tageszeitung und der Nordwest-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 24.03.2015 bis 24.04.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lönningen, den 22.07.2015
L.S. gez. Marcus Willen
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss / Rat der Stadt Lönningen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Lönningen, den
Bürgermeister

Beschluss über die eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lönningen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.07.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Lönningen, den 22.07.2015
L.S. gez. Marcus Willen
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 100 "Böen - Eichenallee", ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.07.2015 in der Münsterländischen Tageszeitung und der Nordwest-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 100 ist damit am 24.07.2015 rechtswirksam geworden.

Lönningen, den 24.07.2015
L.S. gez. Marcus Willen
Bürgermeister

Verletzungen von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht worden.

Lönningen, den
Bürgermeister

Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



© 2015
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 02.03.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Cloppenburg, den
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
RD Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Cloppenburg
L.S. Siegel

gez.
(Unterschrift)

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

MI Mischgebiet E = mit Einschränkung

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,6 GRZ Grundflächenzahl

I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

O Offene Bauweise

SH = 0,50 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)

FH = 9,00 m FH Firsthöhe als Höchstmaß

Baugrenze

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG)

[LSW] = Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

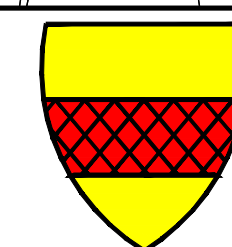
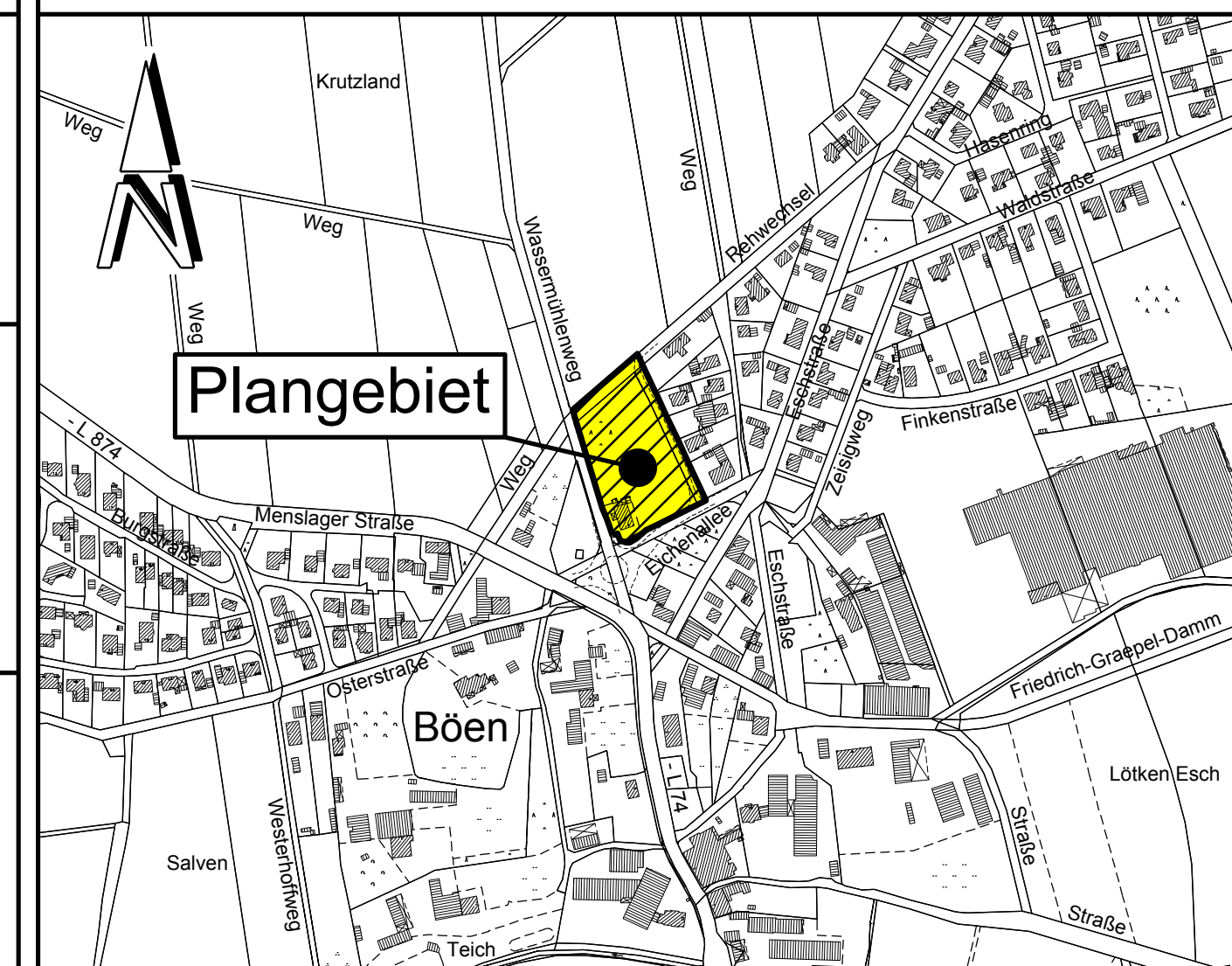
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III) u. (LPB IV)

Füllschema der Nutzungsschablone:

| | |
|-------------------------|---------------------|
| Baugebiet | Geschossflächenzahl |
| Baumassenzahl | Grundflächenzahl |
| Zahl der Vollgeschosse | Bauweise |
| Sockelhöhe Firsthöhe | |

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt Lönningen
Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 100

" Böen - Eichenallee "

Mit örtlichen Bauvorschriften