

**1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)**

- 1.1 Gewerbegebiet (GEE)**  
Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind (GEE).
- 1.2 Einzelhandelsbetriebe**  
Auf der Grundlage des § 1 (5) und (9) BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet (GEE) Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind.  
Für Gewerbebetriebe und Tankstellen können ausnahmsweise Verkaufsstellen für Lebensmittel zugelassen werden, wenn diese einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche darstellen und die Verkaufsfläche nicht größer als 100 qm ist.
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen**  
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen ist die Fahrbahnoberkante der Dustfelder Straße (K 304) in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.  
Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 8,0 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.  
Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 12,0 m über dem Bezugspunkt. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

- 1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO nicht zulässig.

**2 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)**

- 2.1 Stellplätze**  
Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material anzulegen (Rasenlochsteine, Schotterrassen o. ä.)
- 2.2 Dach- und Oberflächenwasser**  
Das nicht als Brauchwasser genutzte, anfallende Oberflächenwasser ist im Plangebiet oberflächlich zu versickern.
- 2.3 Weg an der Westgrenze des Plangebietes**  
Der vorhandene Weg an der Westgrenze des Plangebietes (innerhalb des Flurstücks Nr. 43) ist in unbefestigtem Ausbauzustand zu erhalten.

**3 Hinweise**

- 3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**  
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 96 A "Gewerbegebiet Vehrensande" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 "Gewerbegebiet Hömmen, Vehrensande", rechtskräftig seit dem 01.04.2004, außer Kraft.
- 3.2 Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und 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 beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 (bis 19.03.2020) bzw. 0441 / 205766-15 (ab 20.03.2020) 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.
- 3.3 Kampfmittel**  
Bei Hinweisen auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

- 3.4 Artenschutz**  
Die Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter, d. h. nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 31. August durchgeführt werden. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

- 3.5 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien**  
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Lönning (Lindentallee 1, 49624 Lönning) eingesehen werden.

**4 Nachrichtliche Übernahmen**

- 4.1 20 m-Bauverbotszone**  
20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.  
Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen
- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
  - bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
- 4.2 40 m-Baubeschränkungzone**  
40 m-Baubeschränkungzone gemäß § 24 (2) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.  
Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn
- bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
  - bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- 4.3 Einfriedungen**  
Den Zufahrtbereich ausgenommen, sind die Gewerbestandstücke entlang der K 304 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG i. V. m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).
- 4.4 Umgrenzung von Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts**  
Wallhecke gem. § 29 BNatSchG

**Präambel und Ausfertigung**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Lönning diesen Bebauungsplan Nr. 96 A "Gewerbegebiet Vehrensande", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.  
Lönning, den 04.03.2020  
L.S. gez. Willen  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Lönning hat in seiner Sitzung am 16.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 A "Gewerbegebiet Vehrensande" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 18.12.2019 in der Münsterländischen Tageszeitung und am 18.12.2019 in der Nordwest-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Lönning, den 04.03.2020  
L.S. gez. Willen  
Bürgermeister

**Erarbeiten des Planentwurfes**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:  
**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**  
Raddeweg 8, 49757 Wertle, Tel.: 05951 - 95 10 12  
Wertle, den 04.03.2020 gez. Gieselmann

**Zustimmung zum Planentwurf und erste Offenlegung**

Der Rat der Stadt Lönning hat in seiner Sitzung am 16.12.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.12.2019 in der Münsterländischen Tageszeitung und der Nordwest-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.12.2019 bis 28.01.2020 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Lönning, den 04.03.2020  
L.S. gez. Willen  
Bürgermeister

**Erneute öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss / Rat der Stadt Lönning hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung 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.  
Lönning, den  
Bürgermeister

**Beschluss über die eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Lönning hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.03.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Lönning, den 04.03.2020  
L.S. gez. Willen  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 96 A "Gewerbegebiet Vehrensande" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.07.2021 in der Münsterländischen Tageszeitung und am 01.07.2021 in der Nordwest-Zeitung bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan Nr. 96 A ist damit am 01.07.2021 rechtswirksam geworden.  
Lönning, den 01.07.2021  
L.S. gez. 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.  
Lönning, den  
Bürgermeister

**Planunterlage für einen Bebauungsplan**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur: 83  
Gemarkung: Lönning Auftrag: L 4 - 225 / 2019  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2019 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 08.11.2019). 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.  
Cloppenburg, den 27.05.2020  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
RD Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Cloppenburg  
L.S. Siegel  
gez. Taubenrauch  
(Unterschrift)

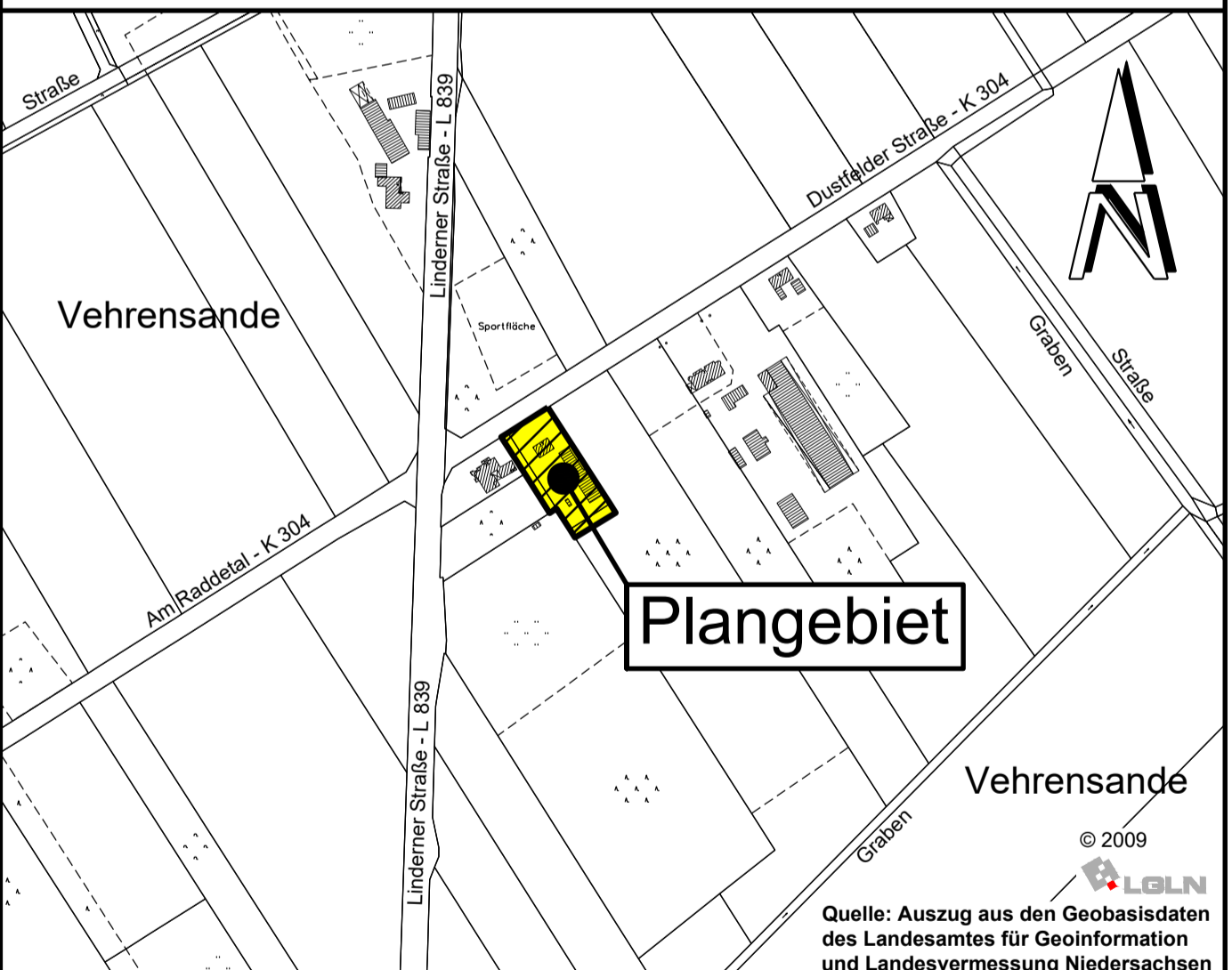
**Planzeichenerklärung**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017
- GE Gewerbegebiet e = mit Einschränkung
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - 0,8 GRZ Grundflächenzahl
  - TH = 8,0 m TH Traufhöhe als Höchstmaß
  - FH = 12,0 m FH Firsthöhe als Höchstmaß
  - Baugrenze
  - Einfahrtbereich
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Traufhöhe (TH)	
Firsthöhe (FH)	

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1 : 5000



 **Stadt Lönning**  
Landkreis Cloppenburg

**Bebauungsplan Nr. 96 A**  
**" Gewerbegebiet Vehrensande "**

Mit örtlichen Bauvorschriften  
(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)