

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

- 1.1 Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE)**
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.
Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
• Vergnügungsstätten i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 Nutzungen im Mischgebiet-Gewerbe (MI_G)**
Im Mischgebiet-Gewerbe (MI_G) sind Wohnnutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur als betriebsbezogene Wohnungen im Zusammenhang mit einer Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 2 - 7 BauNVO zulässig.
Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:
• Vergnügungsstätten i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).
- 1.3 Nutzungen im Mischgebiet-Wohnen (MI_W)**
Im Mischgebiet-Wohnen (MI_W) sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig, soweit sie das Wohnen nicht stören.
Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:
• Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
• Vergnügungsstätten i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).
- 1.4 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)**
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
• Gartenbaubetriebe,
• Tankstellen,
• Arbeitnehmerwohnheime gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Unterkünfte für Beschäftigte, die keine Wohnungen im Sinne des § 44 NBauO sind). (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

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

1.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen - zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze - Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o.g. Anlagen zulässig.

1.7 Höhe baulicher Anlagen
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf max. 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.
Unter der Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.
Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.8 Verkehrslärmschutz
Im östlichen Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes werden maßgebliche Außenlärmpegel nach der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Stand: Januar 2018) von bis zu ca. 61,5 dB (A) erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die für die jeweiligen Außenlärmpegel zu berücksichtigenden Bau-Schalldämm-Maße aufgeführt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP) L _a in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schall-dämm-Maß R _{w,ges} der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
(Lärmpegelbereich - LPB)		
bis 65 (LPB III)	35	30

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1, Gleichung 6 - Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schall-dämm-Maße der Außenbauteile R_{w,ges} von schutzbedürftigen Räumen

Die in der Tabelle aufgeführten Bau-Schalldämm-Maße dürfen vom Bau-Schalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer sind die Anforderungen auch bei Belüftung sicherzustellen (z.B. durch Lüftungseinrichtungen oder Anordnung der Fenster auf den schallabgewandten Fassaden).
Bei Unterschreitung der resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gem. DIN 4109-1 im Einzelfall nachzuweisen.

Außenwohnbereiche
Schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone oder Loggien sind im Lärmpegelbereich III auf den der Lärmquelle abgewandten Fassadenseiten im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude anzuordnen. Auf der der Mühlenstraße (K 211) zugewandten Seite sind sie nur zulässig, sofern sie durch zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen (z.B. Wand oder Gebäude) geschützt werden. Die Maßnahmen müssen geeignet sein, die Beurteilungspegel um das Maß der Überschreitung zu reduzieren.

1.9 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.9.1 Private Grünfläche – Grünanlage
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" ist auf bis zu 15 % der Fläche die Errichtung von baulichen Anlagen oder die Herstellung von befestigten Flächen als Wegefläche zulässig.

1.9.2 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten. Zum Schutz der Wurzelbereiche ist eine Versiegelung, Anschüttung und Abgrabung innerhalb dieser Flächen nicht zulässig.

Der Gehölzstreifen am Südostrand des Gewerbegebietes (GE) darf für die Anlage einer Zufahrt in einer Breite von maximal 6 m je Betriebsgrundstück unterbrochen werden. Abgängige Gehölze sind durch Pflanzen der Pflanzliste zu ersetzen.

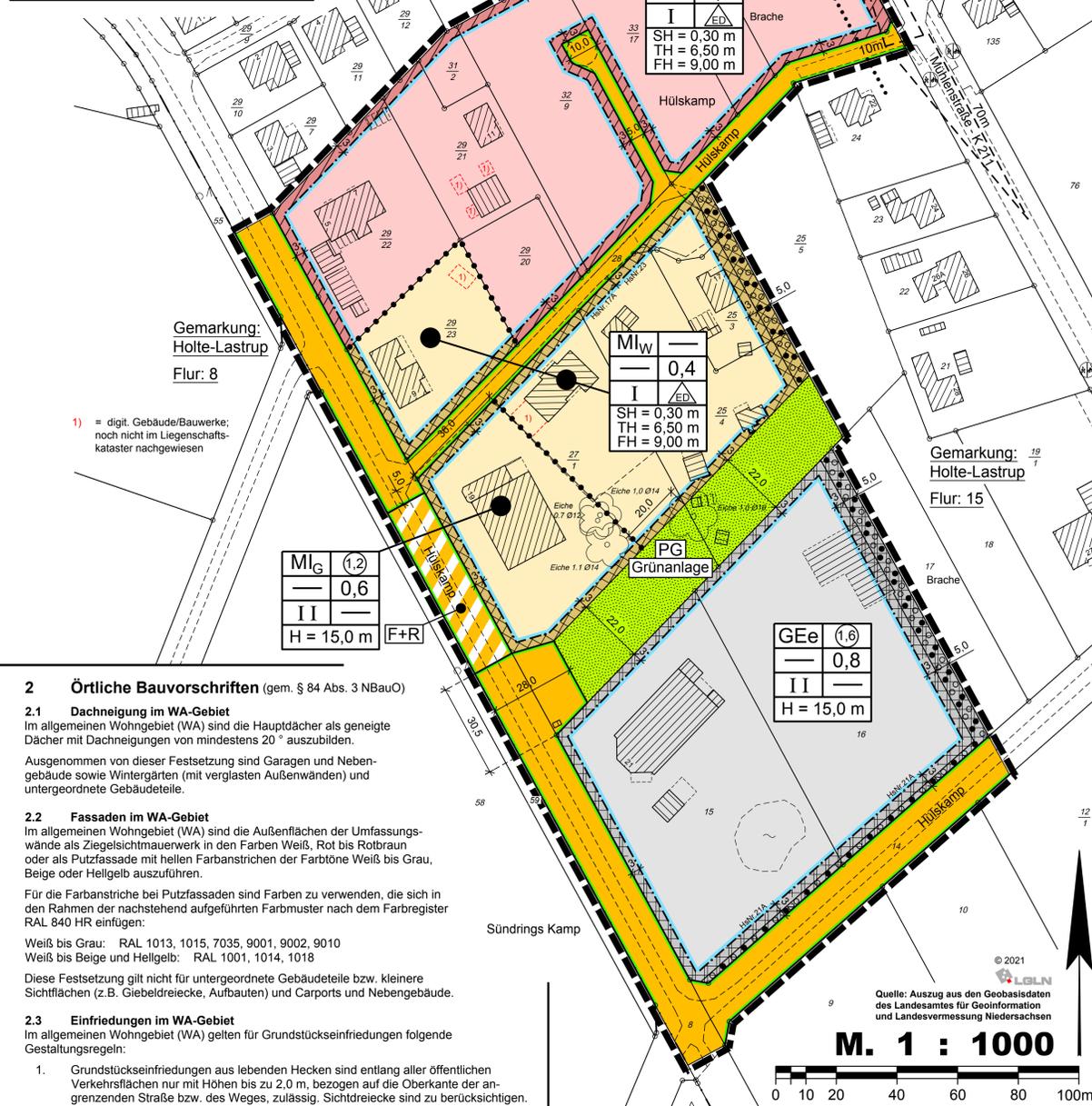
Pflanzliste	Bäume:	Sträucher:
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Cornus sanguinea (Roter Haintriegel)	Cornus avellana (Haselnuss)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Fraxinus sylvatica (Robluhe)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)	Sambucus nigra (Schw. Holunder)	Sorbus aucuparia (Eberesche)

1.10 Widmungsverfügung
Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgelegten öffentlichen Verkehrsflächen wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird. Der Zeitpunkt der Widmung wird von der Gemeinde öffentlich bekannt gemacht.

Gleichfalls wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 2 NStrG bestimmt, dass eine vorhandene Straße bzw. ein Straßenabschnitt als eingezogen gilt, wenn diese keine Verkehrsbedeutung mehr hat oder überwiegende Gründe des öffentlichen Wohls für ihre Beseitigung vorliegen.

Füßschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH) Traufhöhe (TH) Firsthöhe (FH) / Höhe baulicher Anlagen (H)	



2 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

2.1 Dachneigung im WA-Gebiet
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Hauptdächer als geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 20 ° auszubilden.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude sowie Wintergärten (mit verglasten Außenwänden) und untergeordnete Gebäudeteile.

2.2 Fassaden im WA-Gebiet
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Außenflächen der Umfassungswände als Ziegelsichtmauerwerk in den Farben Weiß, Rot bis Rotbraun oder als Putzfassade mit hellen Farbanstrichen der Farbnote Weiß bis Grau, Beige oder Hellgelb auszuführen.
Für die Farbanstriche bei Putzfassaden sind Farben zu verwenden, die sich in den Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbregister RAL 8400 HR einfügen:
Weiß bis Grau: RAL 1013, 1015, 7035, 9001, 9002, 9010
Weiß bis Beige und Hellgelb: RAL 1001, 1014, 1018

Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile bzw. kleinere Sichtflächen (z.B. Giebelbereiche, Aufbauten) und Carports und Nebengebäude.

2.3 Einfriedungen im WA-Gebiet
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gelten für Grundstückseinfriedungen folgende Gestaltungsregeln:

- Grundstückseinfriedungen aus lebenden Hecken sind entlang aller öffentlichen Verkehrsflächen nur mit Höhen bis zu 2,0 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Straße bzw. des Weges, zulässig. Sichtdreiecke sind zu berücksichtigen.
- Grundstückseinfriedungen aus Metall, Holz oder Mauerwerk sind entlang öffentlicher Straßen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m, jeweils bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Straße bzw. des Weges, zulässig.
Die Zäune sind als überwiegend offene, blickdurchlässige Einfriedung (z.B. Latten- oder Doppelstabmattenzaun) zu gestalten. Unzulässig sind bei Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen die Verwendung von Kunststoffen, z.B. als Fertigelement oder als Flechtmaterial.

2.4 Gartengestaltung
Im gesamten Plangebiet müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- oder Schotterbeete sind nicht zulässig.

2.5 Dach- und Oberflächenwasser
Im gesamten Plangebiet ist das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dach- und Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

2.6 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nicht-einhaltung der im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 67 "Hülskamp, Wohn- und Gewerbegebiet" treten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Holte", rechtskräftig seit dem 30.09.1994, bzw. des Bebauungsplanes Nr. 36 "Hülskamp", rechtskräftig seit dem 15.01.1997, außer Kraft.

Präambel

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 Gemeinde Löhden diesen Bebauungsplan Nr. 67 "Hülskamp, Wohn- und Gewerbegebiet", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Löhden, den 15.09.2021
gez. Strüwing L.S. gez. Pleus
Bürgermeister Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Löhden hat in seiner Sitzung am 08.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Hülskamp, Wohn- und Gewerbegebiet" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 05.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Löhden, den 15.09.2021 L.S. gez. Pleus
Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55

Oldenburg, den 14.09.2021 gez. Gieselmann

Der Rat der Gemeinde Löhden hat in seiner Sitzung am 08.06.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltschutzprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.07.2021 bis 27.08.2021 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Löhden, den 15.09.2021 L.S. gez. Pleus
Gemeindedirektor

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Löhden 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.

Löhden, den Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Löhden hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.09.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Löhden, den 15.09.2021 L.S. gez. Pleus
Gemeindedirektor

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.09.2021 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Löhden diesen Bebauungsplan Nr. 67 "Hülskamp, Wohn- und Gewerbegebiet" beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 67 in Kraft.

Löhden, den 01.10.2021 L.S. gez. Pleus
Gemeindedirektor

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

Löhden, den Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4 - 167 / 2021
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Gemeinde: Löhden
Gemarkung: Holte-Lastrup
Flur: 15

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.05.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

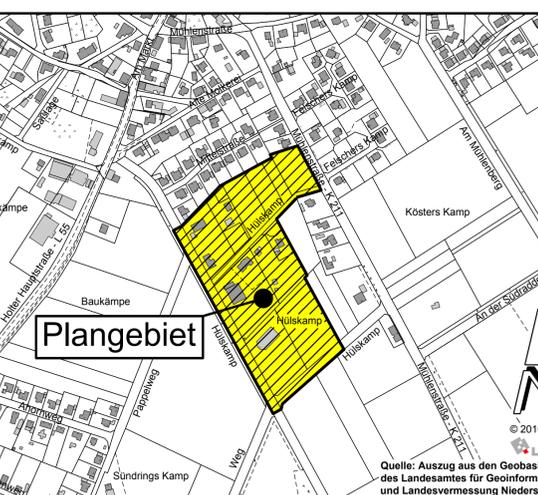
Meppen, den 30.09.2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
gez. Hinrichs L.S.

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI_G Mischgebiet-Gewerbe
- MI_W Mischgebiet-Wohnen
- GE Gewerbegebiet e = mit Einschränkung
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- GFZ Geschossflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SH = 0,30 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
- TH = 6,50 m TH Traufhöhe als Höchstmaß
- FH = 9,00 m FH Firsthöhe als Höchstmaß
- H = 15,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich) [F+R] = Fuß- und Radweg
- Private Grünfläche (PG) Zweckbestimmung Grünanlage
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung des Lärmpegelbereichs III (LPB III)

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Bebauungsplan Nr. 67
" Hülskamp, Wohn- und Gewerbegebiet "

Mit örtlichen Bauvorschriften
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB