

LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
 Katasteramt Cloppenburg
 Planunterlagen für B-Plan Nr. 67
 Gemarkung Lindern
 Flur 6
 Maßstab 1:1000
 Stand: 20.09.2020

© 2020
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
M. 1 : 1000
 0 10 20 40 60 80 100m

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)
1.1 Gewerbegebiet (GE)
1.1.1 Vergnügungstätten
 Die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten werden im Gewerbegebiet (GE) auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
1.1.2 Einzelhandelsbetriebe
 Betriebe des Lebensmittel Einzelhandels sind im Gewerbegebiet (GE) nur als zu- und untergeordneter Teil eines Gewerbebetriebes zulässig (§ 1 Abs. 5 bzw. 9 BauNVO).
1.1.3 Betriebswohnungen
 Im Gewerbegebiet (GE) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter i. S. v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO innerhalb der Baubeschränkungszone entlang der K 357 nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
1.1.4 Gewerbelärmkontingentierung
 Im Gewerbegebiet (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je 1 m² die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.
 Bezugsfläche für die Berechnung sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im festgesetzten Gewerbegebiet.
 Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung (Schalltechnische Prognose) nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006 - 12, Abschnitt 5.

1.2 Maximale Höhe baulicher Anlagen
 Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes (First, Hauptgesims).
 Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 30,0 m festgesetzt.
1.3 Oberflächenentwässerung
 Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken in einer Regenwasserrückhalteanlage zurückzuhalten und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der Regenwasserkanalisation zuzuleiten. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.
 Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind vom jeweiligen Grundstücksnutzer die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
 Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

1.4 Grünordnerische Festsetzungen
1.4.1 Stellplätze
 Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material anzulegen (Rasenlochsteine, Schotterrasen o.ä.). Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 1 zu setzen.
Pflanzliste 1
 Acer pseudoplatanus Bergahorn Quercus robur Stieleiche
 Fagus sylvatica Rotbuche Tilia cordata Winterlinde
 Quercus petraea Traubeneiche

1.4.2 Wallhecken
 Die gekennzeichneten Wallhecken sind mit ihren vorhandenen Gehölzen zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch eine gleichartige Gehölzanzpflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Laubbaum der potenziell natürlichen Vegetation entsprechend der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

2 Hinweise
2.1 Bodenfunde
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und 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 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.
2.2 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
 Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können während der Öffnungszeiten bei der Gemeinde Lindern (Kirchstraße 1, 49699 Lindern) eingesehen werden.
2.3 Sichtdreiecke
 Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches können zugelassen werden).
2.4 Einfriedung
 Die Gewerbegrundstücke sind entlang der Kreisstraße 357 und 160 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStRG).

1.4.3 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
 Die Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern ist mit Gehölzen der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 m² ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.
 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" ist das Verlegen einer Versorgungsleitung innerhalb einer drei Meter breiten Trasse zulässig. Die Leitungstrasse ist von der Festsetzung zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern ausgenommen.
Pflanzliste 2
 Acer campestre Feldahorn Rosa canina Hundsrose
 Carpinus betulus Hainbuche Salix aurita Ohrweide
 Cornus sanguineum Blutroter Hartriegel Salix caprea Salweide
 Corylus avellana Haselnuss Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Ilex aquifolium Stechpalme Sorbus aucuparia Eberesche
 Prunus spinosa Schlehe Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

2.5 Artenschutz
 Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.
 Als kurzfristiger Ausgleich müssen 6 Höhlenbrüternistkästen in der Umgebung in etwa 50 - 100 m Abstand zum Baufeld im verbleibenden Gehölzbestand und 5 Fledermauskästen (wartungsfreie Flachkästen) an Bäumen in der direkten Umgebung angebracht werden.
2.6 Verkehrslärmimmissionen
 Von der Kreisstraße 357 und von der Kreisstraße 160 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

3 Nachrichtliche Übernahmen
3.1 Wallhecke
 Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
 Hier: Wallhecke gemäß § 22 NAGBNatSchG
3.2 Bauverbotszone
 20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.
 Innerhalb der 20 m-Bauverbotszone dürfen
 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
 2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
3.3 Baubeschränkungszone
 40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.
 Gemäß § 24 (2) NStRG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn
 1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Kreisstraße in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
 2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an der Kreisstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Präambel
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Lindern diesen Bebauungsplan Nr. 67 "Jöklerien", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
 Lindern, den
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lindern hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Jöklerien" beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Lindern, den
 Bürgermeister

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

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lindern hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Lindern, den
 Bürgermeister

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lindern 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 wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
 Lindern, den
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Lindern hat den Bebauungsplan Nr. 67 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.
 Lindern, den
 Bürgermeister

In der Münsterländischen Tageszeitung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Lindern diesen Bebauungsplan Nr. 67 "Jöklerien" beschlossen hat.
 Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 67 in Kraft.
 Lindern, den
 Bürgermeister

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.
 Lindern, den
 Bürgermeister

Planunterlagen für einen Bebauungsplan
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur: 6
 Gemarkung: Lindern Auftrag: L4 - 148 / 2020
 Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © 2020
LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.08.2020). 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
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
 RD Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Cloppenburg
 Siegel

 (Unterschrift)

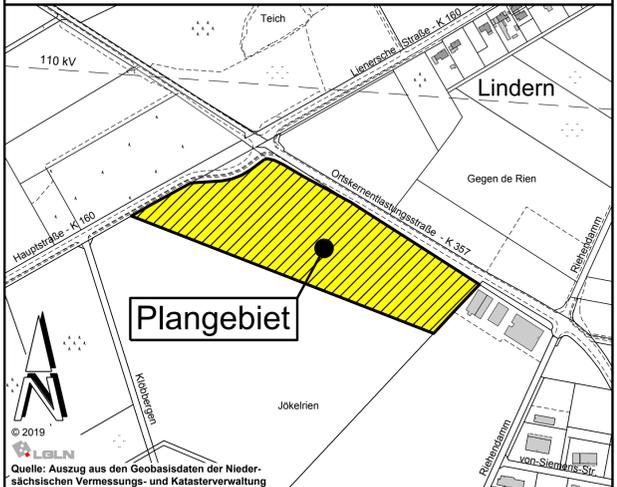
Planzeichenerklärung
 Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - GRZ Grundflächenzahl
 - H = 15,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
 - L_EK Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/m² (gemäß DIN 45691))
 - Baugrenze
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Telekommunikation
 - Private Grünfläche (PG)
Zweckbestimmung: Schutzgrün
 - 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
 - Trinkwasserleitung, DN 160 PVC / 2012 (nicht eingemessen)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Höhe baulicher Anlagen	
Emissionskontingente (maximale immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Lindern
 Kirchstraße 1
 49699 Lindern (Oldb)
 Stand: 07.06.2021

Bebauungsplan Nr. 67
" Jöklerien "
 (Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)