

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 17C

für den Bereich „Westlich der Brinkstraße“

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311) hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 17C für den Bereich „Westlich der Brinkstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Lohne, den 16.03.2016 L. S. gez. Gerdemeyer
SIEGEL Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 14.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17C für den Bereich „Westlich der Brinkstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 02.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lohne, den 16.03.2016 i.A. gez. Kröger
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 14.04.2015 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17C für den Bereich „Westlich der Brinkstraße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 04.07. bis 14.08.2015 gemäß § 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 16.03.2016 i.A. gez. Kröger
Unterschrift

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 06.10.2015 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17C für den Bereich „Westlich der Brinkstraße“ und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 28.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 09.11. bis 30.11.2015 gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Nach Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berührten, wurde der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 23.12.2015 bis zum 13.01.2016 gemäß § 4a (3) BauGB erneut die Möglichkeit der Stellungnahme eingeräumt.

Lohne, den 16.03.2016 i.A. gez. Kröger
Unterschrift

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 17C für den Bereich „Westlich der Brinkstraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 16.03.2016 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 16.03.2016 i.A. gez. Kröger
Unterschrift

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 17C für den Bereich „Westlich der Brinkstraße“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 14.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 14.05.2016 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 17.05.2016 i.A. gez. Kröger
Unterschrift

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 17C für den Bereich „Westlich der Brinkstraße“ ist:

- eine nach § 214 (1) BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften;
- eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 (3) BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den 17.05.2016 i.A. gez. Kröger
Unterschrift

Beglaubigungsvermerk

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 17.05.2016 (Siegel) i.A.

Verfahren

Plangrundlage

Karte: ALKIS, 2014, Maßstab 1:1000, Stadt Lohne, Gemarkung Lohne, Flur 25
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Herausgebervermerk: © 2014, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 2014). 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.

Lohne, den 16.03.2016

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210
Oldenburg, den 16.03.2016 gez. U. Schneider

Planverfasser

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der Baulichen Nutzung
Im Mischgebiet (MI) sind folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i. V. m. § 6 (2) BauNVO):
• Tankstellen (§ 6 (2) Nr. 7 BauNVO).

§ 2 Tiefgaragen
Garagengeschosse in einer Tiefgarage sind nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse anzurechnen (§ 21a (1) BauNVO).

§ 3 Höhe baulicher Anlagen
§ 3.1 Höhenbezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO).

§ 3.2 Sockelhöhe von Wohnungen im Erdgeschoss
In Wohnungen, die in einem Abstand von weniger als 4,0 Meter zu einer öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens an keiner Stelle die Höhe von 1,0 Metern unterschreiten (§ 9 (3) BauGB). Maßgeblich ist der in § 3.1 benannte Höhenbezugspunkt.

§ 4 Bauweise
Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Längs der Brinkstraße sind Gebäude entsprechend der geschlossenen Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO zu errichten. Die festgesetzten nördlichen und südlichen Baugrenzen der Bauteppiche gelten hierbei wie eine seitliche Grundstücksgrenze.

§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den beiden Baufeldern sind Nebenanlagen, Garagen und Carports nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

§ 6 Stellplätze und Garagen
Im Mischgebiet (MI) ist die Anlage von Stellplätzen und Garagen bis zu einem Abstand von 4 m zur Straßenbegrenzungslinie unzulässig. (§ 12 (6) BauNVO).

§ 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt zugunsten der Nutzungsberechtigten des Grundstücks Brinkstraße 38 und der Versorgungsträger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

§ 8 Immissionsschutz
Im Geltungsbereich sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen.
• Die zur Brinkstraße gewandten Außenbauteile sowie Außenbauteile in einer Ausrichtung von bis zu 90° zur Brinkstraße müssen die nach DIN 4109 (Tab. 8) geforderte resultierende Schalldämmmaße R'w, res des jeweils festgesetzten Lärmpegelbereichs aufweisen. Je nach Nutzung sind die Werte für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches oder für Büroräume und ähnliches anzuwenden.
• Bei im LPB V liegenden Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Brinkstraße oder bis 90° abgewinkelt hierzu errichtet werden sollen, ist der Einbau von schalldämmten Lüftungssystemen vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster oder sonstige Einrichtungen (Klimaanlage) besteht (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).
• Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

Örtliche Bauvorschriften

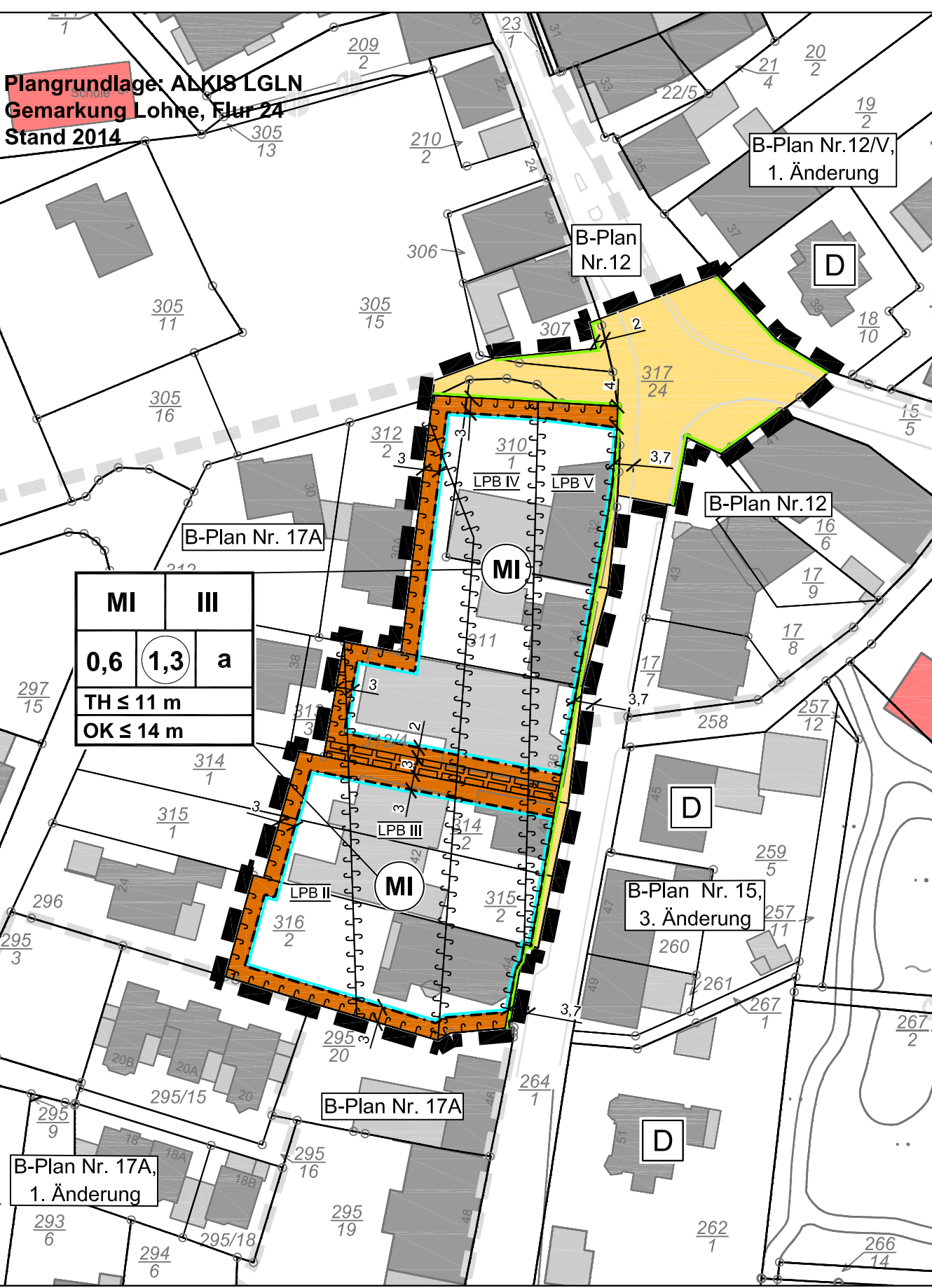
gem. § 84 NBauO

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17C.

§ 2 Straßenseitige Fassadengestaltung von Wohnungen
An Fassadenfronten von Wohnungen, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 4,0 Meter beträgt, sind Fenster-, Tür- und Balkonbrüstungen sowie Verglasungen bis zu einer Höhe von 0,8 Meter über dem jeweiligen fertigen Geschossfußboden in folgenden Materialien dauerhaft und konstruktiv blickdicht zu gestalten: Stein, Holz, Metall und Milchglas.

§ 3 Werbeanlagen
§ 3.1 Werbeanlagen gemäß § 50 NBauO sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.
§ 3.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Eine Bestrahlung der Werbeanlagen ist nur in indirekter Form zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 2 Quadratmetern je Ansichtfläche nicht überschreiten. Fahnenmasten sind nicht zulässig.

Planzeichnung



Hinweise

- Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen**, sind Bau-, Abriss- und Rüdungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der **Vögel** und außerhalb der Sommerlebensphase der **Fledermäuse** durchzuführen. Unmittelbar vor dem Fällen sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vechna abzustimmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen ist zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht angestrahlt werden.
- Altablagerungen** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechna zu benachrichtigen.
- Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.
- Hinweis auf den Bußgeldtatbestand** – Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
- Die **der Planung zugrunde liegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Lohne (Bauamt) eingesehen werden.
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 17C „Westlich der Brinkstraße“ treten die **bislang rechtskräftigen Bestimmungen der Bebauungspläne** Nr. 12 „Für den Bereich Stadtmitte“, Nr. 12/V, 1. Änderung „Für den Bereich zwischen Brinkstraße und Heckenweg“ sowie Nr. 17A „Im Diek“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17C **außer Kraft**.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548);
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509);
Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46); zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206);
Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311).

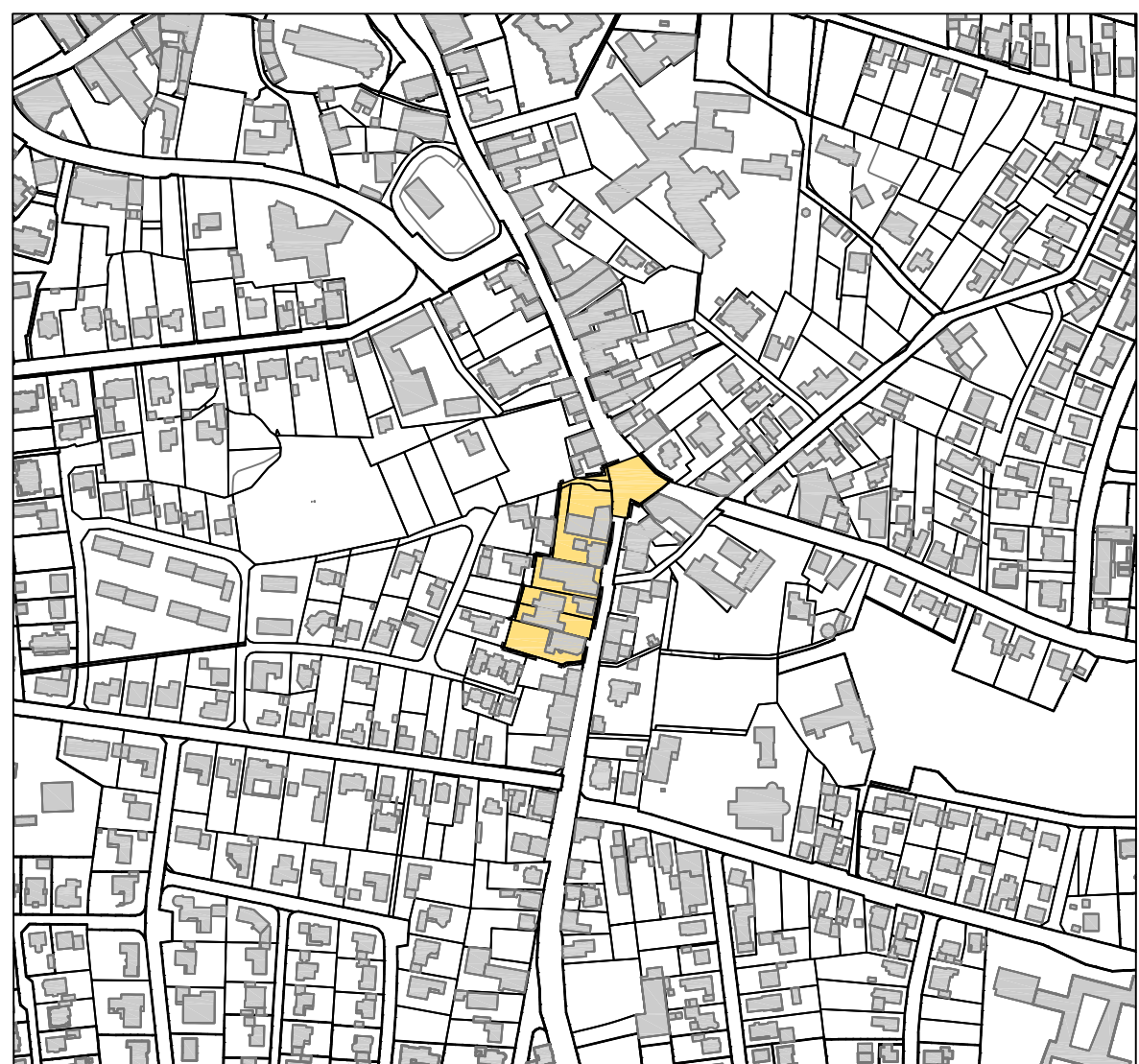
Planzeichenerklärung (gemäß PlanZV '90)

Art der baulichen Nutzung		
(MI)	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO	siehe textliche Festsetzung § 1
Maß der baulichen Nutzung		
(1,3)	Geschossflächenzahl	
0,6	Grundflächenzahl	
III	Maximale Zahl der Vollgeschosse	siehe textliche Festsetzung § 2
TH	Maximale Traufhöhe über Bezugspunkt	siehe textliche Festsetzung § 3
OK	Maximale Höhe Gebäude-Oberkante über Bezugspunkt	siehe textliche Festsetzung § 3
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
a	Abweichende Bauweise	siehe textliche Festsetzung § 4
---	Baugrenze	siehe textliche Festsetzung § 5
---	Nicht überbaubare Fläche	
---	Überbaubare Fläche	siehe textliche Festsetzung § 5
Verkehrsflächen		
---	Straßenverkehrsfläche	
---	Straßenbegrenzungslinie	
Stadterhaltung, Denkmalschutz		
D	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	
Sonstige Planzeichen		
---	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche	siehe textliche Festsetzung § 7
---	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)	siehe textliche Festsetzung § 8
---	Lärmpegelbereich III	siehe textliche Festsetzung § 8
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	
---	Begrenzung anschließender Bebauungspläne mit Nummer	

Im Auftrag erstellt
P3 Planungsteam GbR mbH
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 Fax: 0441-74-211

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000



Bebauungsplan Nr. 17C

für den Bereich "Westlich der Brinkstraße"

Verfahren gem. § 13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften

STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

