



Bebauungsplan Nr. 26D „Brockdorf - nördlich Urlagen Kamp“
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO
Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (N.B.O.) vom 12.12.2002 (Nds. OBBl. 2002, S. 55), in den zuletzt geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 26 D „Brockdorf - nördlich Urlagen Kamp“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 24.06.2009 gez. Gerdemeyer
Gerdemeyer / Allgemeiner Vertreter
des Bürgermeisters

SIEGEL

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 05.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26D „Brockdorf - nördlich Urlagen Kamp“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lohne, den 24.06.2009 I.A. gez. Kröger

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 11.03.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 30.06.2008 bis 01.08.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lohne, den 24.06.2009 I.A. gez. Kröger

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 21.10.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 22.12.2008 bis 06.02.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lohne, den 24.06.2009 I.A. gez. Kröger

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 10.03.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 14.04.2009 bis 15.05.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lohne, den 24.06.2009 I.A. gez. Kröger

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.06.2009 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 24.06.2009 I.A. gez. Kröger

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 07.07.2009 in Kraft getreten.

Lohne, den 07.07.2009 I.A. gez. Kröger

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB (i.V.m. § 214 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den 24.06.2009 I.A. _____

Plangrundlage
Kartografinformation: Liegenschaftskarte, Stadt Lohne, Gemarkung Lohne, Flur 51, Maßstab: 1:1.000, Stand: 12.-15.06.2007
Herausgebervermerk: Vermessungs- und Katasterbehörde

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds. OBBl. 2002, S. 55)).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.-15.06.2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lohne, den 24.06.2009 I.A. _____

Planverfasser
P3 Planungsteam GBR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210
Oldenburg, den 25.06.2009 gez. U. Schneider
Planverfasser

Textliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsbeschränkung / Art der baulichen Nutzung

§ 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sowie § 4 Abs. 3 BauNVO sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht zulässig. Hierzu gehören:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

§ 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

§ 2 Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den allgemeinen Wohngebieten je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist nur eine Wohnung zulässig.

§ 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße der Baugrundstücke in allen Baugebieten auf 600m² festgesetzt.

§ 4 Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA-1) dürfen die Gebäude eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,50m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 8,50m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann zur passiven Nutzung der Sonnenenergie an der Südost-, der Süd- oder Südwestseite von Gebäuden eine maximale Traufhöhe von 7,50m gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zugelassen werden.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA-2) dürfen die Gebäude eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,00m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,00m nicht überschreiten.

Der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schrittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudefußwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen (gemäß § 18 Abs. 1 BauVO).

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 40cm gemessen über der Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße liegen (gemäß § 9 Abs. 3 BauGB).

§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 4 BauNVO darf in allen Baugebieten die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 20 % überschritten werden.

§ 6 Garagen und Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in allen Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 7 Immissionsschutz / Lärmschutzmaßnahmen

§ 7.1 Lärmpegelbereich: Gemäß § 9 (1), Nr. 24 BauGB müssen die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen und in den zur Lärmquelle orientierten Bereichen (siehe Planzeichnung), folgendes Schalldämmmaß aufweisen:

Innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereiches III ein bewertetes Schalldämmmaß $R_{w,ent}$ von mindestens 35 dB;

Um bei Schlafräumen für die notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmenden Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster oder sonstige Einrichtungen (Klimaanlage) besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstofftreibenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- und anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

§ 7.2 Ausschluss von Freizeitanlagen im 1. OG: Innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereiches dürfen die Wohnungen im 1. Obergeschoss keinen Freisitz (Balkon oder Ähnliches) an der zur Langweger Straße hin orientierten Gebäudeseite aufweisen.

§ 7.3 Lärmschutzwand: Gemäß § 9 (1), Nr. 24 BauGB ist auf der bezeichneten Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine mindestens hohe Lärmschutzwand zu errichten. Der Bezugspunkt für die Höhe der Wand ist die Fahrbahnoberkante der Langweger Straße. Die Höhe ist im gesamten bezeichneten Bereich umzusetzen. Die Wand muss lückenlos und dicht sein. Das Schalldämmmaß der Luftschalldämmung der Wand muss bei mindestens 25 dB gemäß Gruppe B3 der DIN EN 1793-2 liegen.

§ 8 Grünordnung / Anpflanzung / Kompensation

§ 8.1 Pflanzgebot: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist je Baugrundstück mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbäum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Exemplare sind in Jahresfrist zu ersetzen. Dabei ist aus der nachfolgenden Artenliste zu wählen:

Stieleiche (*quercus robur*), Traubeneiche (*quercus petraea*), Rotbuche (*FAGUS sylvatica*), Sommerlinde (*tilia platyphyllos*), Winterlinde (*tilia cordata*), Hainbuche (*carpinus betulus*), Sandbirke (*betula pendula*), Salweide (*salix caprea*), Spitzahorn (*acer platanoides*).

§ 8.2 Erhaltunggebot: für die festgesetzten Einzelbäume und die Bäume innerhalb der Grünflächen: Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB die vorhandenen standortheimischen Laubbäume dauerhaft von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu erhalten. Gleiches gilt für die festgesetzten Einzelbäume. Abgänge aufgrund einer Befreiung nach § 31 BauGB oder infolge einer widerrechtlichen Beseitigung sind durch gleichwertige Ersatzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten hochstämmigen Laubbäumen zu ersetzen.

Des Weiteren ist im Abstand von 3 m zum Stammfuß jegliche Versiegelung sowie jegliche Aufschüttung und Abragung untersagt (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Zum dauerhaften Schutz der innerhalb von öffentlichen und privaten Grünflächen festgesetzten Bäume bzw. der festgesetzten Einzelbäume ist bei jeglichen Baumaßnahmen im Wurzelbereich die DIN 18 920 anzuwenden.

§ 8.3 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Maßnahmen für die Regenrückhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch, zulässig. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden. Eine Regenrückhaltung ist naturnah und ohne Versiegelung anzulegen. Die Böschungserosionen sind überwiegend flacher als 1 : 3 herzustellen. Weiterhin zulässig sind Gehölzpflanzungen. Zur Bepflanzung sind allgemein die folgenden Laubbäume zulässig:

Stieleiche (*quercus robur*), Sandbirke (*betula pendula*), Rotbuche (*FAGUS sylvatica*), Salweide (*salix caprea*), Zitterpappel (*populus tremula*), Stechpalme (*lex aquifolium*), Eberesche (*sorbus aucuparia*), Faulbaum (*frangula alnus*), Hasel (*corylus avellana*), Zweirgelfr. Weißdorn (*crataegus laevigata*), Schliehe (*prunus spinosa*), Eingriff. Weißdorn (*crataegus monogyna*).

Im Bereich der Regenrückhaltung sind außerdem folgende standortheimische Gehölze möglich: Erle (*alnus glutinosa*), Esche (*fraxinus excelsior*), Korbweide (*salix viminalis*) und Mandelblatweide (*salix triandra*).

§ 8.4 Lärmschutzwand begrünen: Die festgesetzte Lärmschutzwand entlang der Langweger Straße ist beidseitig dauerhaft mit immergrünen Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzung ist so auszuführen, dass sie mindestens 75 % der Wandfläche dauerhaft bedeckt. Ausfälle sind nachzupflanzen.

§ 8.5 Zuordnungsfestsetzung: Die Eingriffe, die durch die Festsetzung von neuen Wohnbauflächen auf den Flurstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26D entstehen, ergeben entsprechend der Schwere des Eingriffs in Natur und Landschaft ein Wertpunktsdefizit von insgesamt 12,014 Werteinheiten (s. a. Kompensationsmodell des Landkreises Osterholz). Die Zuordnung dieses Gesamtschadens wird flurstücksbezogen festgesetzt (gem. § 135b Nr. 4 BauGB). Berechnungsgrundlage ist die Schaffung zusätzlicher Baurechte durch den Bebauungsplan Nr. 26D.

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB durch die Festsetzung von Wohngebieten gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB auf den Flurstücken 19/1, 20/1 und 19/32 (teilweise) im Plangebiet werden 12,014 Werteinheiten auf dem städtischen Flurstück 91/7, Flur 20, Gemarkung Lohne (Kompensationsmaßnahme Rumentrost) zugeordnet. Auf der Ausgleichfläche ist folgende Maßnahme nach dem Pflege- und Entwicklungskonzept durchzuführen: Umwandlung eines intensiv genutzten Maisackers in extensiv genutztes Grünland.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

Der Geltungsbereich der nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 D „Brockdorf - nördlich Urlagen Kamp“.

Hinweis auf den Bußgeldtatbestand: Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 91 Abs. 3 NBSaU mit einer Geldbuße geahndet werden.

1. Dächer sind dauerhaft mit lebenden Pflanzen zu begrünen, sofern deren Dachneigung geringer ist als 10°.
2. Als Dachmaterial der mit 10° oder steiler geneigten Dächer sind nur Dachziegel und/oder Dachsteine mit rotbraunen Farbtönen (etwa in Anlehnung an die Farbpalette der RAL-Töne 2001, 3003 - 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8012, 8015-8016) und dunkelgrau (etwa in Anlehnung an die RAL-Töne 7011, 7012, 7015, 7016, 7024, 7026) zulässig. Reflektierende Dachdeckungen, wie sie z.B. durch Glasur, Edel- oder Glas-Engoben entstehen, sind nicht zugelassen.
3. Dachaufbauten und Dachschneitte sind auf höchstens 50 % der entsprechenden Dachflächenlänge gemessen in Höhe des jeweiligen Eingriffs in die Dachfläche zulässig. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA-2 sind Dachschneitte oder Dachaufbauten (z.B. Gauen) dann nicht zulässig, wenn eine Traufhöhe von 5,50m überschritten wird.

Ausgenommen von den Bestimmungen unter Ziffer 1 bis 3 sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO.

4. Als straßenseitige Einfriedrungen sind nur lebende Hecken aus Laubsträuchern zulässig. In Verbindung mit der Hecke sind auf der straßenabgewandten Seite zusätzlich Metall- oder Holzläune zulässig, sofern deren Höhe die der Hecke nicht überschreitet.

Hinweise

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 Erbschaftsteuerreform vom 24. 12. 2008 (BGBl. I S. 3018);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 470);

Die Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkerlelemente, Schlicker sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Vechta unverzüglich angezeigt werden, meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

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 Vechta zu benachrichtigen.

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Säubern, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Nachrichtliche Übernahme

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Hochdruckwasserleitung des ÖÖWV. Auf die Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers wird verwiesen.

Planzeichenerklärung (PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Geschossflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl
WA 2 WO max.2 Wohnungen pro Gebäude

FH Maximale Firsthöhe
TH Maximale Traufhöhe
II Maximale Zahl der Vollgeschosse
F Mindestgrundstücksgröße

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
Nicht überbaubare Fläche
Überbaubare Fläche

O Offene Bauweise

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (F + R), Privatstraße
Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
Unterirdische Leitung (Hochdruck Wasserleitung)

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz
Private Grünfläche

Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Wasser RRB Regenrückhaltung

Sonstige Planzeichen

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
Lärmschutzwand (siehe textliche Festsetzung)

LPB III Lärmpegelbereich mit den zu schützenden Gebäudeselten im 1. OG (siehe textliche Festsetzung)

== Mit Gehrecht zu belastende Fläche für die Stadt Lohne

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwand, siehe textliche Festsetzung)

Kennzeichnung des lärmvorbelasteten Bereichs - Überschreitungen des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete durch die Gewerbeflächen in den Nachtstunden um bis zu 2,8 dB(A) sind möglich.

Übersichtspllan

Bebauungsplan Nr. 26D
"Brockdorf - nördlich Urlagen Kamp"
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

Stadt Lohne
Landkreis Vechta

Stand: Satzungsbeschluss 24.06.2009

P3 Planungsraum GBR mbH
Offener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 Fax: 0441 74 211

Urchrift