PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 80 / II – 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 31.08.2011

L. S.
(Siegel)

gez. H. G. Niesel
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 19.04.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 / II– 2. Änderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lohne, den 31.08.2011 i.A. gez. Kröger

Vereinfachtes Verfahren
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 19.04.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.06.2011 bis 08.07.2011 öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 31.08.2011 i.A. gez. Kröger

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 80 / II – 2. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 31.08.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 31.08.2011 i.A. gez. Kröger

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 80 / II – 2. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.10.11 in der Oldenburgischen Volkszeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 08.10.11 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 11.10.2011 i.A. gez. Kröger

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 80 / II – 2. Änderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den ..... i.A.

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2011 LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen , Regionaldirektion Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.07.2011).
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 29.9.2011

Dipl.-Ing. Frank Markus
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Vogtstraße 4
49393 Lohne

L. S.
Siegel

gez. Markus
Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehrenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 26.07.2011

gez. H. Meyer
(Dipl.-Ing. Hans Meyer)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 80/II - 2. Änderung für den Bereich zwischen Brandstraße und Memlebenstraße übereinstimmt.

Lohne, den .....
(Siegel)

STADT LOHNE
Bürgermeister
im Auftrag

.....
Unterschrift

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

6 Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Geschoßflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 11 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

LPB IV / LPB III — Lärmpegelbereich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Innerhalb des Geltungsbereichs sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude höchstens sechs Wohnungen zulässig.

3 Höhenlage baulicher Anlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs darf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss der Gebäude nicht höher als 0,3 m über Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Zufahrt liegen. (gem. § 9 (3) BauGB).
Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.
Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 18 BauNVO)

4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVO) sowie Nebenanlagen nicht zulässig.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind offene Stellplätze nur im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze zulässig.
Nebenanlagen, die der Nutzung der im Geltungsbereich vorhandenen Tiefbrunnen dienen, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (gem. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

5 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen:
Bäume: Hainbuche, Erle, Eberesche, Spitzahorn, Birke, Winterlinde, Feldahorn, Stieleiche, Ulme, Obstbäume
Sträucher: Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Kornelkirsche, Haselnuss, Rot-/Weißdorn, Steckpalme, Liguster, Schlehe, Faulbaum, Wildrosen, Brombeeren, Holunder, Vogelbeere
Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen vorzunehmen. (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

6 Erhalt der Anpflanzungen

Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume (Eichen) und die innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist an derselben Stelle eine Neuanpflanzung von standortheimischen Gehölzen vorzunehmen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand der obigen Liste von standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu treffen.
Zur Erschließung der Grundstücke von der Brandstraße ist je Baugrundstück die Anlage je einer Zu- und Abfahrt in einer Breite von bis zu 6 m zulässig. (gem. § 9 (1) Nr. 25b) BauGB)

7 Passiver Lärmschutz

Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz erforderlich. Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Brandstraße stehenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämmaßes jederzeit sicherstellen. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind einzuhalten:

Lärmpegelbereich III 35 dB(A)/30 dB(A)
Lärmpegelbereich IV 40 dB(A)/35 dB(A)

Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.
Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97, und 98 NBauO

§ 1 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80/II.

§ 2 Im Geltungsbereich sind die Dächer von Gebäuden grundsätzlich als Walm-, Krüppelwalm- oder Satteldach und mit einer Dachneigung von 18 bis 45 Grad zu errichten. Dies gilt nicht für die Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie für untergeordnete Gebäudeteile.

§ 3 Die Grundstücksfreiflächen der Wohngrundstücke sind als Zier- bzw. Wohngärten anzulegen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind die notwendigen Pkw-Stellflächen, Zufahrten, Zugänge und Wohnterrassen bis zu einer Größe von 30 m².

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

Im südlichen Bereich des Flurstücks 140/4, Flur 27, Gemarkung Stadt Lohne, befinden sich zwei Tiefbrunnen, aus denen Grundwasser zur Eigenversorgung eines Schlachtbetriebes gefördert wird.

Die für die Festsetzung der Lärmpegelbereiche erforderliche DIN 4109 kann bei der Stadt Lohne zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Die Entfernung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutphase von Vögeln und der Sommerlebensphase von Fledermäusen (15. März bis 16. Oktober) vorzunehmen.

Diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80/II hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80/II auf, soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überlagern.

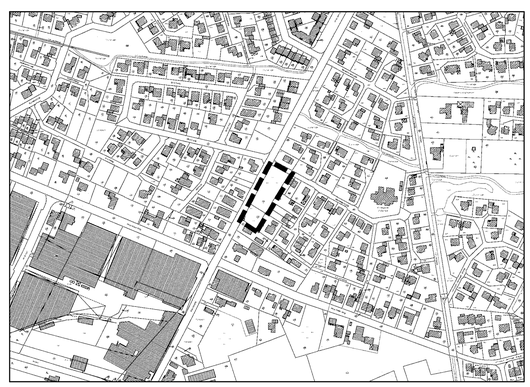
Stadt Lohne

Bebauungsplan Nr. 80 II

"für den Bereich Brandstraße/ Memlebenstraße"

2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh
Ehrenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

Bearbeitungsstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB