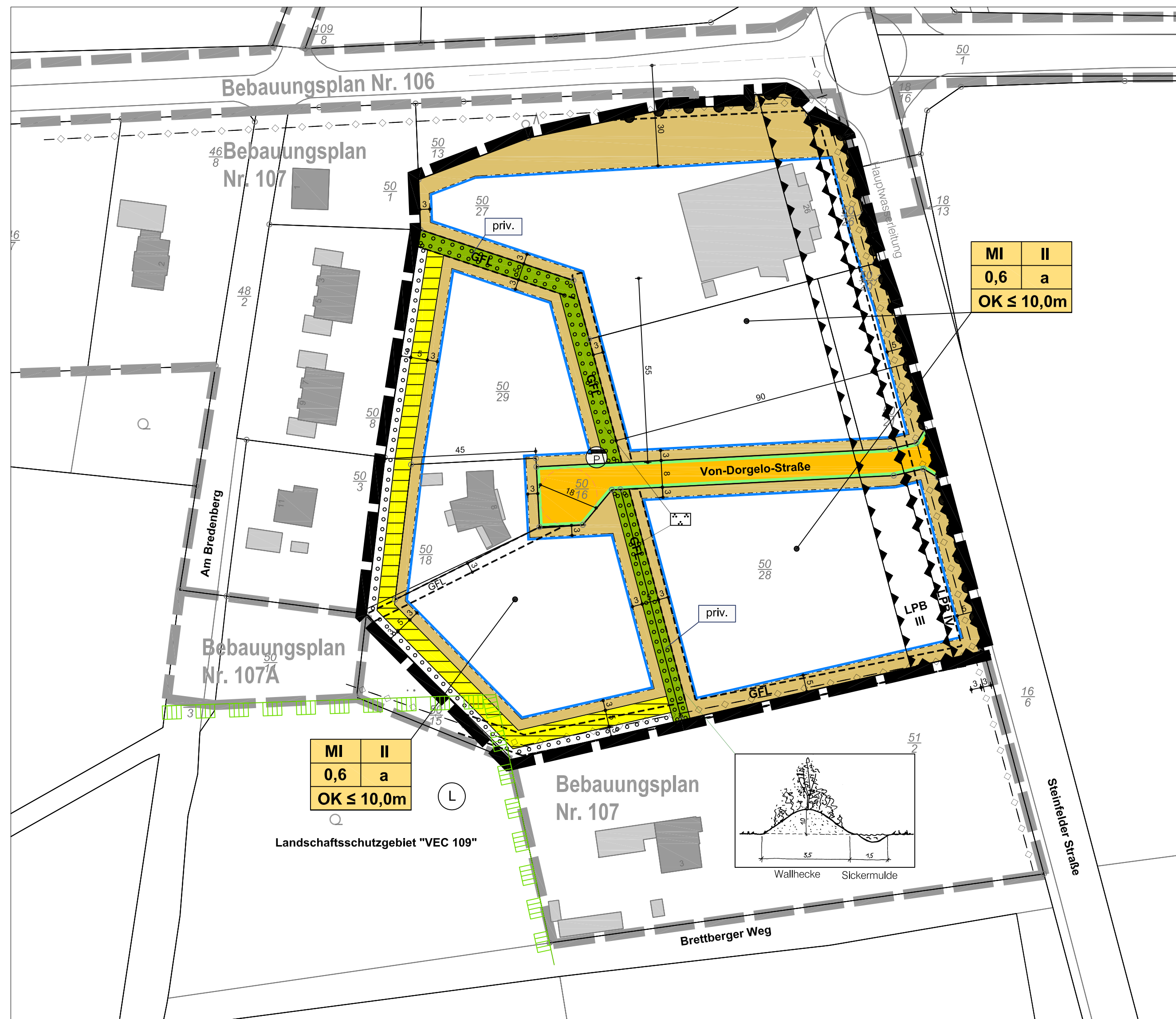


PLANZEICHNUNG

M. 1:1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2004) UND BAUNVO (1990)

- Abweichende Bauweise**  
In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Ansonsten gilt die offene Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO).
- Bezugspunkt für die Oberkanten der Gebäude**  
Als unterer Bezugspunkt (Nullpunkt) gilt die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).
- Schutz der überbaubaren Grundstücksfläche**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen, den privaten Grünflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO unzulässig (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO).
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**  
Nutzungsrechte für die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind die Stadt Lohne und die Versorgungsträger (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
- Private Grünfläche**  
Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind Wallhecken mit folgenden Abmessungen anzulegen: Breite am Wallfuß 3,5 m, Wallhöhe 1,0 m und Breite der Wallkrone 0,5 m. Der Wall ist mit standortheimischen Laubgehölzen dauerhaft zu begrünen. Folgende Arten sind zulässig: *Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, Hainbuche, Eberesche, Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuß.* Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang, dreimal verpflanzt mit Drahtballen (3 v m Db); Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Östlich und nördlich angrenzend an diese Wallhecke ist eine 1,5 m breite Sickermulde anzulegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB).
- Anpflanzungen**  
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Arten sind zulässig: *Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, Hainbuche, Eberesche, Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Hainbuche, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuß.* Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang, 3 v m Db; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 12 - 14 cm Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen und je angefangener 50 qm Grünfläche ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen. Bei Abgang von Gehölzen sind Neuanpflanzungen gleicher Art vorzunehmen (gem. § 9 (1) 25a) BauGB).
- Begrünung von Stellplätzen**  
Die Anlagen für Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit standortheimischen Laubbäumen (s. Pflanzliste in Nr. 6) zu bepflanzen, wobei ein Baum pro vier Stellplätze zu rechnen ist. Darüber hinaus sind die Flächen mit standortheimischen Laubsträuchern als einreihige Schnitt- oder Wildhecke einzugrünen. Als Laubsträucher sind folgende Arten zulässig: Birke, Eiche, Erle, Esche, Faulbaum, Hainbuche, Liguster, Rotbuche, Stechpalme, Vogelbeere, Weide (2 x verpflanzte Ware). Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen (gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB).
- Lärmschutz**  
Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich (LPB) gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschragen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 Entwurf (Ausgabe Oktober 2006, Tabelle 10) hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschkpegel (L <sub>eq,T</sub> in dB(A))	Erforderliche Standard-Schallpegeldifferenz ent. DIN EN 12526	
		Wohn- und Schlafräume	Unterrichts- und Arbeitsräume
I	bis 55	30	30
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III – IV ohne straßenabgewandte Fenster sind schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenzen müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite (Ostfassade zur Scheinfelder Straße) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,90 m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärmes abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80 m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich der Scheinfelder Straße, ist eine Minderung der maßgeblichen Außenlärmpegel durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume) auf die lärmabgewandten Westseiten bis zu 10 dB(A) und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB(A) zulässig. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die o.a. lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zulässig.

HINWEISE

HINWEISE

- Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) zugrunde.
- Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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 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 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517)
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen i. S. des BBodSchG gefunden werden, so ist unverzüglich der Landkreis Vechna - untere Bodenbehörde - zu benachrichtigen.
- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Vor dem Fällen sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial von einer sachkundigen Person zu überprüfen. Werden Individuen/ Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Werden Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln besetzt sind Ersatzhöhlen zu stellen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und 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.
- 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 DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu berücksichtigen.
- Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.

VERFAHRENSLEISTE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206), und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311) hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 107-1. Änderung, Von-Dorgelo-Straße, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 22.06.2016  
L. S. (Siegel)  
gez. Gerdsmeyer  
Bürgermeister

Planunterlage

Planunterlage Bebauungsplan  
Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) Maßstab: 1:1000  
© Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtlegale oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Januar 2016). 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.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (Siegel)  
Cloppenburg - Katasteramt Vechna - Neuer Markt 14 49377 Vechna

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der  
Stadt Lohne  
Der Bürgermeister  
- Bauamt -  
Lohne, den 22.06.2016  
i.A. gez. Reinkober

Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 27.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.107-1. Änderung, Von-Dorgelo-Straße, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den 22.06.2016  
i.A. gez. Kröger

**Beschleunigtes Verfahren**  
Dieser Bebauungsplan für die Innenentwicklung wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt; es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entsprechend. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 14.06.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 12.03.2016 gem. § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 25.04.2016 gegeben. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den 22.06.2016  
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 22.06.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 22.06.2016  
i.A. gez. Kröger

**Bekanntmachung**  
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.02.2017 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 25.02.2017 in Kraft getreten.

Lohne, den 28.02.2017  
i.A. gez. Kröger

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAU (2012)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107 – 1. Änderung, Von-Dorgelo-Straße.

- Innerhalb des Plangebietes müssen 50% des anfallenden Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zurückgehalten und versickert werden. Die verbleibenden 50% können dem Regenwassergraben bzw. dem Regenwasserkanal – bei Erdorfernis nach Vorklärung – ungedrosselt zugeleitet werden. Eine mögliche Nutzung des anfallenden Niederschlagswasser steht dem nicht entgegen.
- Auf den Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist eine Staumulde nach ökologischen Anforderungen (geschwungene Uferlinie, Flachufer mit wechsellandigen Ufermeigungen) naturnah gestaltet anzulegen.

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Beglaubigungsvermerk

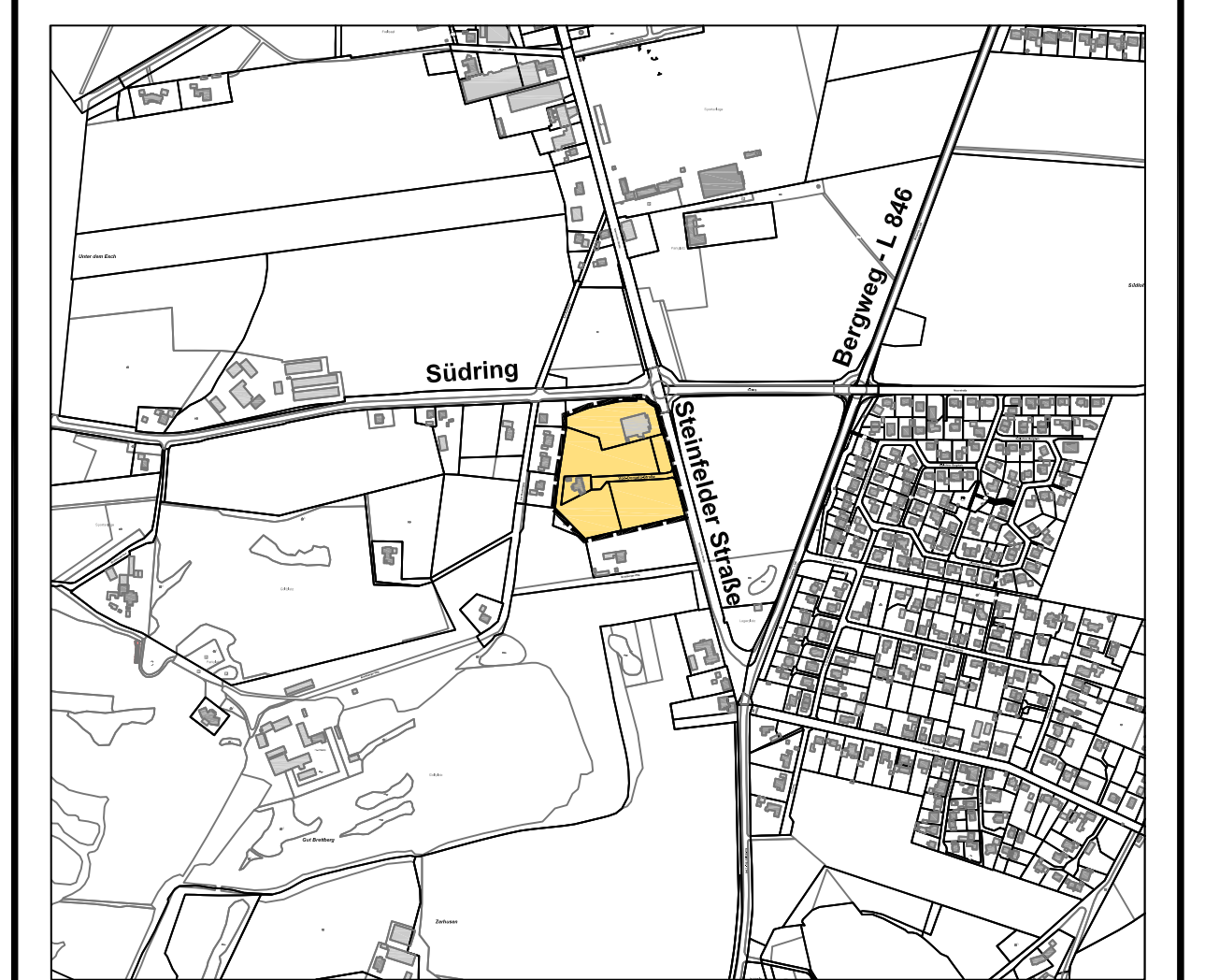
Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.  
STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, den ..... (Siegel) i.A.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
MI Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,6 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Höhe der baulichen Anlagen, als Höchstmaß in m über einem Bezugspunkt  
OK ≤ 10,0m Oberkante
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
a abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 1  
Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen**  
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser  
Schmutzwasser - Pumpwerk
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
unterirdisch (Hauptwasserleitung)
- Grünflächen**  
priv. private Grünfläche  
Zweckbestimmung:  
Parkanlage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts  
Landschaftsschutzgebiet (VEC 109)
- Sonstige Planzeichen**  
GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, siehe textliche Festsetzung Nr. 4  
LPB IV Lärmpegelbereich  
Begrenzung anschließender Bebauungspläne mit Nummer

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10000



**Bebauungsplan Nr. 107-1. Änderung**  
**Von-Dorgelo-Straße**  
Mit örtlichen Bauvorschriften  
Verfahren gem. § 13a BauGB

**STADT LOHNE**  
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG