



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe sind nur zwei Wohnungen zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Grundstücksgrößen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird das Mindestmaß der Baugrundstücke im Falle einer Einzelhausbebauung auf 500 m² festgesetzt; im Falle einer Bebauung mit Doppelhäusern oder Hausgruppen beträgt die Mindestgrundstücksgröße 300 m² je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe. Im allgemeinen Wohngebiet wird außerdem das Höchstmaß der Baugrundstücke auf 1.400 m² festgesetzt. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen größer als 50 m zulässig. Ansonsten gilt die offene Bauweise. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

4. Gebäude- und Traufhöhe

Im allgemeinen Wohngebiet wird für Gebäude mit Flachdächern (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) eine maximale Höhe von 6,50 m und für Gebäude mit Pultdächern eine maximale Höhe von 7,50 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt. Für alle anderen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale Höhe von 9,0 m und eine maximale Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe und Traufhöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung wie Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 18 BauNVO)

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

5. Schutz der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB bzw. dem Wald auf dem Flurstück 205/4 in der Flur 22, Gemarkung Lohne sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO sowie jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig. (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO)

6. Erhalt von Anpflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist auf dem Baugrundstück eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm vorzunehmen. Die jeweilige Baumart ist aus der Planzeichnung ersichtlich. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) Die vorhandenen Bäume mit einem Stammdurchmesser größer als 30 cm innerhalb der Umgrenzung als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist eine Neuanpflanzung eines standortgerechten heimischen Laubbaumes als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm vorzunehmen. Dabei sind folgende Arten zu verwenden: Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Sandbirke, Feldahorn, Vogelkirsche, Eberesche, Wildapfel. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7. Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist als extensives Grünland mit eingestreuten Laubgehölzen zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Das Ausbringen von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist nicht zulässig. Innerhalb der Fläche sind Anpflanzungen von standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen sowie Fuß- und Radwege mit einer maximalen Breite von 2,50 m und einer wassergebundener Decke zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB). Als standortgerechte, heimische Laubgehölze sind folgende Arten zu verwenden: Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Sandbirke, Feldahorn, Vogelkirsche, Eberesche, Haselnuss, Schwarzer Holunder, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Korneikirsche, Heckenkirsche, Weißdorn, Schlehe, Kreuzdorn, Ohrweide.

8. Anpflanzungen

Auf jedem Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum (z.B. Spitzahorn, Rotbuche, Gewöhnliche Esche, Stieleiche, Winterlinde, Hainbuche, Eberesche) anzupflanzen. Statt eines Laubbaumes können alternativ auch zwei Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden. Die Bäume sind als Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14/16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind umgehend Neuanpflanzungen entsprechend der vorgeannten Vorgaben vorzunehmen. In den Kreuzungsbereichen sind Sichtbehinderungen durch Bepflanzungen zu vermeiden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den § 84 NBauO (2012)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO dort zu versickern.

HINWEISE

(1) 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.

(2) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011, Nds. GVBl. S. 135)

(3) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

(4) 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 Vogel 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 Vögelarten 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 beseitigt 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.

(5) 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.

(6) Die DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu berücksichtigen.

(7) Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.

(8) Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen ist erlaubnispflichtig. Die wasserrechtlichen Genehmigungen sind rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

(9) Nach § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Wassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) vom Februar 2008.

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. 150 für den Bereich "Nördlich An den Schanzen/ westlich Brägelger Pickerweg", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 22.06.2016 L. S. gez. Gerdemeyer (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 18.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 150 für den Bereich "Nördlich An den Schanzen/ westlich Brägelger Pickerweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lohne, den 22.06.2016 i. A. gez. Kröger Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 08.03.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 150 für den Bereich "Nördlich An den Schanzen/ westlich Brägelger Pickerweg" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4e Abs. 3, Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 150 für den Bereich "Nördlich An den Schanzen/ westlich Brägelger Pickerweg" mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogener Stellungnahmen haben vom 29.03.2016 bis 02.05.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Lohne, den 22.06.2016 i. A. gez. Kröger Unterschrift

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 150 für den Bereich "Nördlich An den Schanzen/ westlich Brägelger Pickerweg" 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 Unterschrift

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 150 für den Bereich "Nördlich An den Schanzen/ westlich Brägelger Pickerweg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.01.2017 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 14.01.2017 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 20.01.2017 i. A. gez. Kröger Unterschrift

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 150 für den Bereich "Nördlich An den Schanzen/ westlich Brägelger Pickerweg" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den Unterschrift

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1: 1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015



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 11.09.2015). 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 Vermessungsbüro Dipl.-Ing. F. Markus (ÖbVl), Vogtstraße 4, 49393 Lohne, Tel. 04442 – 806129

Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 150 für den Bereich "Nördlich An den Schanzen/ westlich Brägelger Pickerweg" wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 22.06.2016
Ehmerstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0 gez. H. Meyer
Fax: 0441/97201-99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de (Dipl.-Ing. Hans Meyer)

Beglaubigungsvermerk

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. STADT LOHNE Der Bürgermeister
Lohne, den 20.01.2017 i.A.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Geschoßflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

Baugrenze
nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R Fuß- und Radweg

Grünflächen

öff öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:
Parkanlage

Spielplatz

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

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

Erhaltung von Bäumen

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

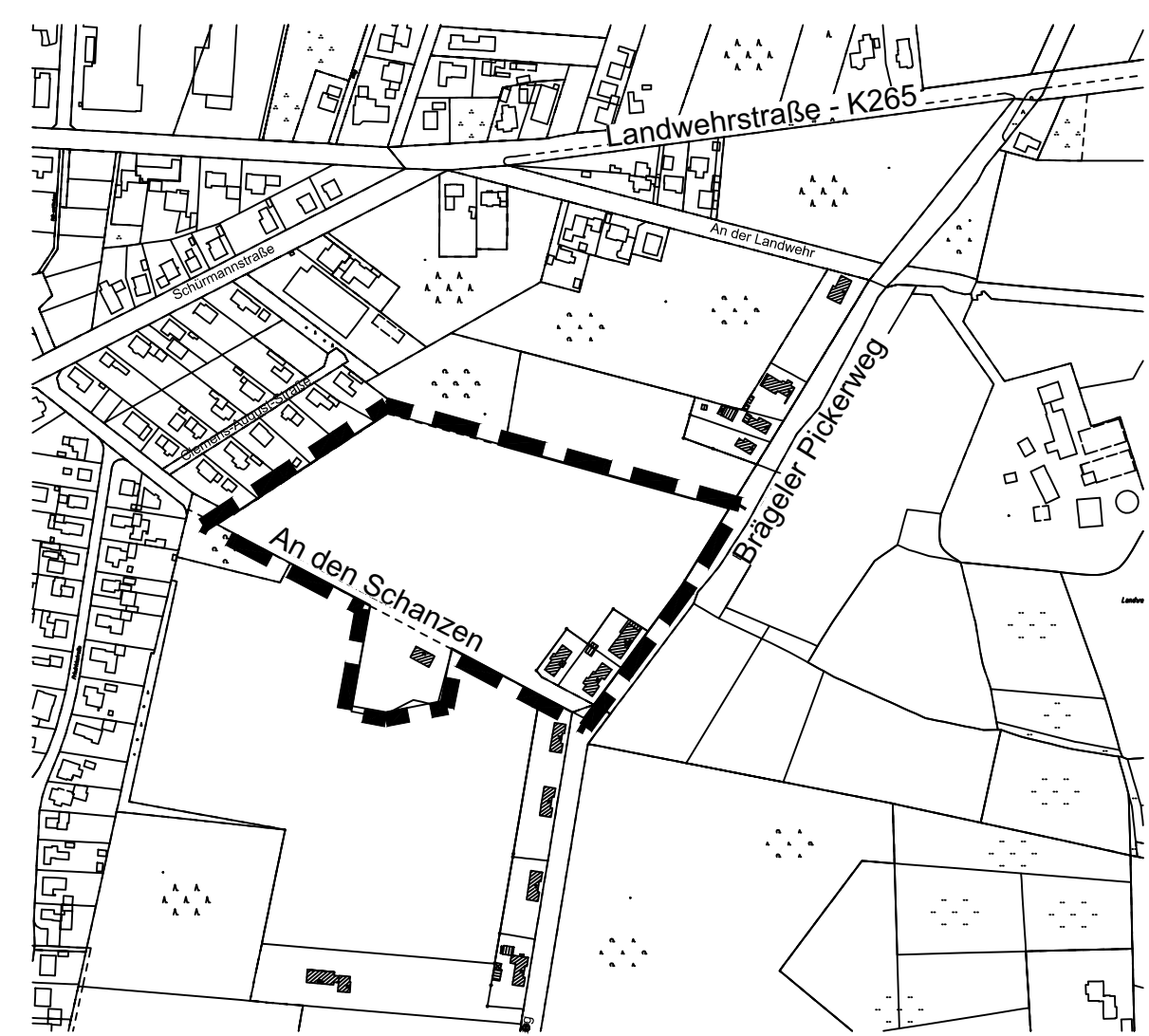
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

L Landschaftsschutzgebiet

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000



Bebauungsplan Nr. 150 für den Bereich "Nördlich An den Schanzen/ westlich Brägelger Pickerweg"

mit örtlichen Bauvorschriften



STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung, § 4 (1) BauGB Behördenarbeit, § 3 (2) BauGB Öffentl. Ausl., § 4 (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl., § 10 BauGB Satzung, 22.06.2016