Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und 8, des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/V , bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

L. S.

Lohne, den 14.10.2015 — gez. Gerdesmeyer ..... Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 16.12.2014 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/V beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den 14.10.2015 — i.A. gez. Kröger .....

Planunterlage

Kartengrundlage: Auszug aus den ALKIS - Daten, Stand vom 01.06.2015 — Maßstab: 1 : 1000

© 2015 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Katasteramt Vechta

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem
Planungsbüro TOPOS, Dedestr. 10, 26135 Oldenburg.

Oldenburg, den 15.09.2015 — gez. Homm ..... (Planverfasser)

Beschleunigtes Verfahren / Öffentliche Auslegung

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 19.05.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 06.07.2015 gem. § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 14.08.2015 gegeben.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den 14.10.2015 — i.A. gez. Kröger .....

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den ....

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.10.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 14.10.2015 — i.A. gez. Kröger .....

In Kraft treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.11.2016 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 26.11.2016 getreten.

Lohne, den 30.11.2016 — i.A. gez. Kröger .....

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach in Kraft treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

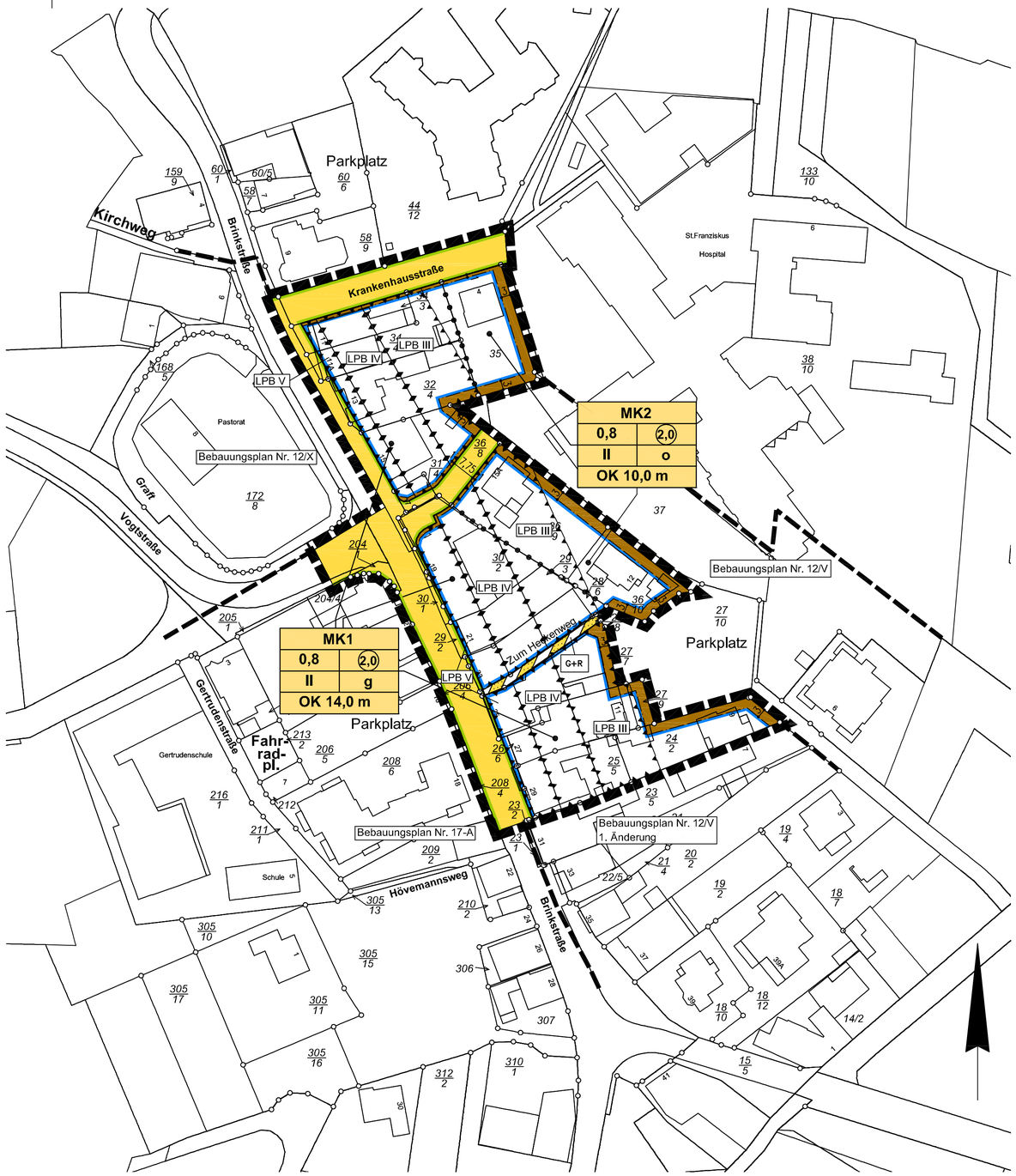
Lohne, den ..... i.A. .....

Örtliche Bauvorschriften Gem. § 84 NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12/V - 3. Änderung. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

1. An Fassadenfronten von Wohnungen, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 4,0 m beträgt, sind Fenster-, Tür- und Balkonbrüstungen sowie Verglasungen bis zu einer Höhe von 0,8 m über dem jeweiligen fertigen Geschossfußboden dauerhaft und konstruktiv blickdicht zu gestalten (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).

2. Werbeanlagen i. S. d. § 50 Abs. 1 NBauO sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. 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 m² je Ansichtsfläche nicht überschreiten. Fahnenmasten sind nicht zulässig (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO).



Textliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO (1990)

Art der baulichen Nutzung

1. Innerhalb der Kerngebiete (MK1, MK2) sind sonstige Wohnungen in allen Geschossen zulässig (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).

2. Innerhalb der Kerngebiete (MK1, MK2) sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung

3. In Wohnungen, die in einem Abstand von weniger als 4,0 m zu einer öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss an keiner Stelle die Höhe von 1,0 m unterschreiten (gem. § 9 Abs. 3 BauGB). Der untere Bezugspunkt für die Oberkante von baulichen Anlagen (OK) sowie die Oberkante des Fertigfußbodens ist die Höhe der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).

4. Garagengeschosse in einer Tiefgarage sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (gem. § 21a Abs. 1 BauNVO).

Bauweise

5. In der geschlossenen Bauweise sind an den Grenzen zur offenen Bauweise Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO).

Überbaubare Grundstücksfläche

6. Die straßenseitigen Außenwände des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses dürfen hinter die straßenseitige Baugrenze höchstens 2,0 m zurücktreten. Zweite Obergeschosse, auch wenn sie keine Vollgeschosse sind, sind an der straßenseitigen Baugrenze nur mit einem Abstand von mindestens 1,5 m zulässig; das gilt nicht, wenn ihre Länge längs der Straße je Abschnitt nicht mehr als 10,0 m beträgt und die Abschnitte untereinander einen Abstand von mindestens 6,0 m einhalten (gem. § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO).

Zufahrten

7. Innerhalb des Geltungsbereichs ist zur Regelung des Anschlusses der Grundstücksflächen an die öffentliche Verkehrsfläche für jedes Grundstück nur eine Zufahrt zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Immissionsschutz

8. Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie als Schutz vor solchen Einwirkungen und zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen werden folgende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Innerhalb der Lärmpegelbereiche (LPB) III, IV und V müssen die Außenbauteile der Gebäude von Aufenthaltsräumen in ihrer Gesamtheit (Fenster, Wände, Lüftungen, Dächer etc.) mindestens den folgenden Anforderungen nach DIN 4109, Tabelle 8, hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R'W,res [dB]

Lärmpegelbereich III:	Aufenthaltsräume von Wohnungen:	R'W,res = 35 dB
	Büroräume und Ähnliches:	R'W,res = 30 dB
Lärmpegelbereich IV:	Aufenthaltsräume von Wohnungen:	R'W,res = 40 dB
	Büroräume und Ähnliches:	R'W,res = 35 dB
Lärmpegelbereich V:	Aufenthaltsräume von Wohnungen:	R'W,res = 45 dB
	Büroräume und Ähnliches:	R'W,res = 40 dB

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 zu führen. Außenwohnbereiche wie z. B. Terrassen, Balkone, Loggien usw. sind nur auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude, im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig oder müssen durch entsprechend dimensionierte bauliche Anlagen am Rand der Außenwohnbereiche in Richtung der Lärmquellen abgeschirmt werden. Von der vorgenannten Festsetzung zum erf. R'W,res kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmung vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

MK — Kerngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

(2,0) — Geschossflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugspunkt als Höchstmaß; siehe textliche Festsetzung Nr. 3

OK — Oberkante von baulichen Anlagen

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

o — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise; siehe textliche Festsetzung Nr. 5

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

G+R — Geh- und Radweg

5. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzesetzes

LPB III — Lärmpegelbereich III siehe textliche Festsetzung Nr. 8

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

anschließende Bebauungspläne

HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

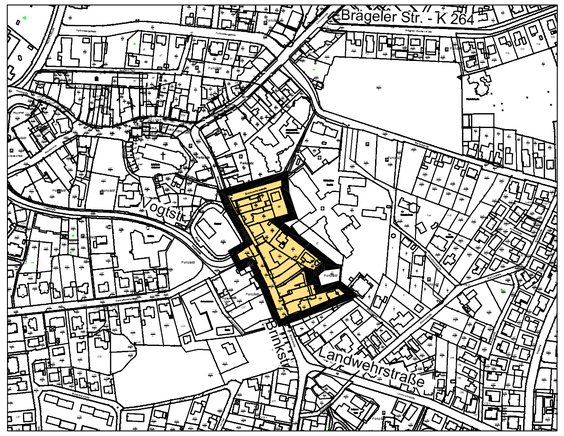
3. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September). 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 Vechta abzustimmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen ist zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen" Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht angestrahlt werden.

4. Die für die Festsetzung von Lärmpegelbereichen erforderlichen DIN-Normen können bei der Stadt Lohne zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

5. Durch den Bebauungsplan Nr. 12/V - 3. Änderung werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 12 und Nr. 12/V für den vorliegenden Geltungsbereich aufgehoben.

Maßstab 1 : 1000

ÜBERSICHTSPLAN — M. 1:5.000



Bebauungsplan Nr. 12/V - 3. Änderung

für den Bereich östlich der Brinkstraße, südlich der Krankenhausstraße

Mit örtlichen Bauvorschriften
im Verfahren gem. § 13a BauGB

STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4 (2) BauGB Behördenbet.	§ 3 (2) BauGB Öffentl. Ausl.	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	§ 13a BauGB B-Pläne der Innenentwicklung	§ 10 BauGB Satzung
				30.06.2015	14.10.2015