

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt den Bebauungsplan Nr. 16A für den Bereich "Brinkstraße - Hopener Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Lohne, den 17.12.2014

L. S.

(Siegel)

gez. Gerdemeyer

(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 22.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16A im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lohne, den 17.12.2014

i. A. gez. Kröger

Vereinfachtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 22.04.2014 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16A und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16A mit der Begründung haben vom 13.09.2014 bis 24.10.2014 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 17.12.2014

i. A. gez. Kröger

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 17.12.2014

i. A. gez. Kröger

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 16A ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.03.2015 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.

Die Bebauungsplanänderung ist damit am 28.03.2015 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 31.03.2015

i. A. gez. Kröger

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 16A 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 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2014



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 Juli 2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.<sup>1)</sup> Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.<sup>2)</sup>

Vechta, den

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Cloppenburg - Katasteramt Vechta - Neuer Markt 14 49377 Vechta

Unterschrift

1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken. 2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser

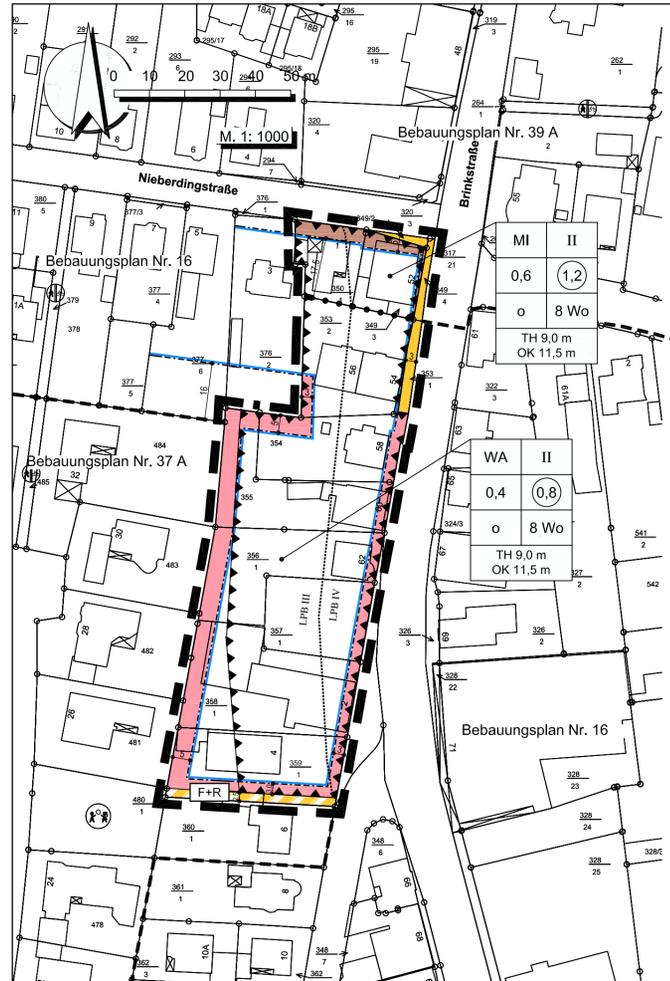
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Ehrenstraße 126 26121 Oldenburg Tel.: 0441/97201-0 Fax: 0441/97201-99 E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

Oldenburg, den 28.01.2015

gez. Meyer

(Dipl.-Ing. Hans Meyer)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

MI Mischgebiete

8 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

0,8 Geschosflächenzahl, z.B.: 0,8

0,4 Grundflächenzahl, z.B.: 0,4

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 9,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe

OK 11,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Oberkante

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

--- Baugrenze

■ nicht überbaubare Fläche ■ überbaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Nutzungsbeschränkungen in dem Mischgebiet

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig.

2 Höhe baulicher Anlagen

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Traufhöhe und Oberkante von Gebäuden ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen

Der obere Bezugspunkt für die Oberkante ist der höchste Punkt des Daches. (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) gilt eine maximale Höhe von 9,0 m für die Oberkante des Gebäudes.

3 Garagen und Nebenanlagen

Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. (gem. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4 Passiver Lärmschutz

Auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen.

Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßengasse der Brinkstraße stehenden Außenbauteile wie Fenster, Wände, Dächer und Türen 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 der erforderlichen Schalldämmmaße jederzeit sicherstellen.

Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind einzuhalten, wobei sich die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen (LPB) aus der Einteilung in der Planzeichnung ergibt:

Lärmpegelbereich III (LPB III):

Aufenthaltsräume von Wohnungen, u. ä. erf. R' w,res = 35 dB(A)

Bürräume u.ä. erf. R' w,res = 30 dB(A)

Lärmpegelbereich IV (LPB IV):

Aufenthaltsräume von Wohnungen, u. ä. erf. R' w,res = 40 dB(A)

Bürräume u.ä. erf. R' w,res = 35 dB(A)

Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien sind nur auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude, im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig oder müssen durch entsprechend dimensionierte bauliche Anlagen mit einer Höhe von mindestens 1,80 m wie Umfassungswände (massiv oder durchsichtig) am Rand der Außenwohnbereiche in Richtung der o.g. Straßen abgeschirmt werden.

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)

Verkehrsflächen

■ Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

□ F+R Fuß- und Radweg

Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

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

■ LPB III ■ LPB IV Lärmpegelbereiche

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

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den .....

( Siegel )

STADT LOHNE Der Bürgermeister im Auftrag

HINWEISE

(1) Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert in 2013, zugrunde.

(2) Der Bebauungsplans Nr. 16A überlagert Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 16 und Nr. 37 a wie auch der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 a, so dass deren Festsetzungen in dem hier vorliegenden Geltungsbereich nicht mehr rechtswirksam sind.

(3) 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 30.5.1989, Nds. GVBl., S. 517)

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

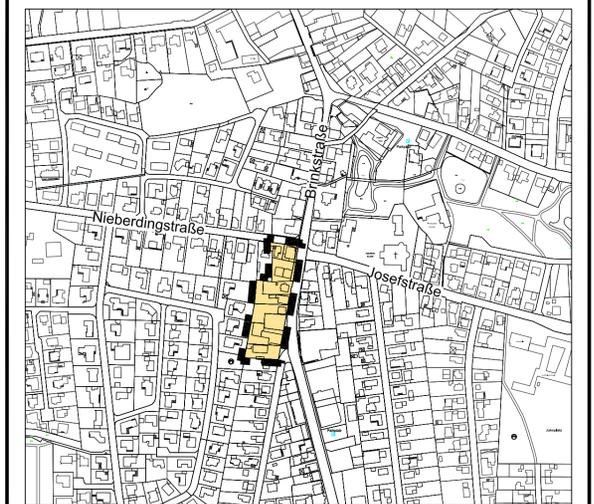
(5) Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Im vorliegenden Fall sind folgende Einschränkungen bzw. Maßnahmen zu beachten:

- Die Entfernung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung wie auch der Abbruch von baulichen Anlagen sind zum Schutz der Avifauna und der Fledermäuse nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit (1. März bis zum 30. September) vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall vorher eine Artenschutzprüfung erfolgt. Bei Gehölzbesichtigungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 30 cm oder mehr oder solchen, die offensichtlich dauerhaft genutzte Nester und/oder Höhlen aufweisen, muss ganzjährig zuvor eine Artenschutzprüfung vorgenommen werden.

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

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000



Bebauungsplan Nr. 16A

für den Bereich

"Brinkstraße - Hopener Straße"



STADT LOHNE LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung, § 4 (1) BauGB Behördenrat, § 12 (2) BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung, § 13a BauGB Baufeld der Innenentwicklung, § 19 BauGB Sitzung