

**I Textliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO (1990)**

- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) dürfen Gebäude eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 11,0 m nicht überschreiten (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmittlinie der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist bei Gebäuden mit Flachdach die Attika und bei Gebäuden mit geneigten Dächern der Dachfirst. Als Dachfirst gilt die obere Schnittkante der Dachoberfläche; als Pultdachfirst gilt die obere Schnittkante der Dachoberfläche mit der Außenseite der höchsten Außenwand (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).
- Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist auf der als LSW festgesetzten Fläche eine Lärmschutzanlage als Wall oder Wall-/Wand-Kombination mit einer Höhe von mindestens 3,50 m über dem Geländeniveau zu errichten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Der Wall ist mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer mit diesem Gehölzbewuchs zu erhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- In den Lärmpegelbereichen IV und III müssen die Außenbauteile der Gebäude von Aufenthaltsräumen in ihrer Gesamtheit (z. B. Fenster / Wand / Dachschrägen) mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8, hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel <i>L<sub>MAG</sub></i> in dB(A)	Erforderliche Standard-Schalldämmungsdifferenz <i>D<sub>nr,w</sub></i> in dB	
		Raumarten	Unterrichts- und Arbeitsräume
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

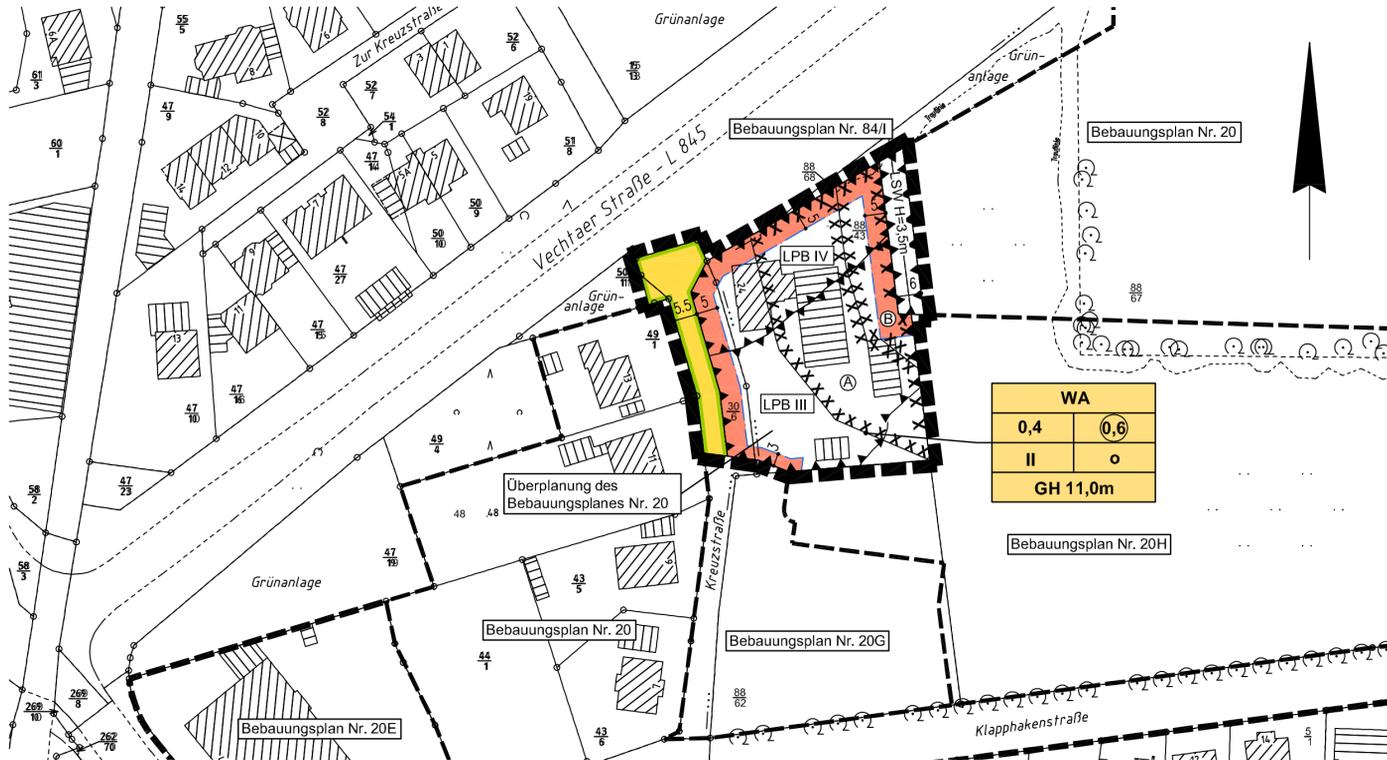
Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R<sub>w</sub>res ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III-IV mit der Veichtaer Straße (L 845) zugewandten Fenstern sind schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandten Fassadenseiten möglich.

- Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind innerhalb des mit B gekennzeichneten schallvorbelasteten Bereiches zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

**II Kennzeichnung von Flächen**

Innerhalb der Flächen, die als „Schallvorbelastete Bereiche“ gekennzeichnet sind, werden die in der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmverordnung) für allgemeine Wohngebiete genannten Immissionsrichtwerte am Tage oberhalb des Erdgeschosses um bis zu 5 dB(A) überschritten. Innerhalb des mit A gekennzeichneten Bereiches ist in Räumen oberhalb des Erdgeschosses mit zur Sportanlage ausgerichteten Fenstern ein ausreichender Schutz vor Sportlärmimmissionen nur bei Stoßlüftung oder bei schalldämmten Belüftungssystemen gewährleistet. Innerhalb des mit B gekennzeichneten Bereiches sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).



**PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanV 90)**

1. Art der baulichen Nutzung

**WA** allgemeine Wohngebiete

**0,4** Grundflächenzahl  
**0,6** Geschossflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze; siehe textliche Festsetzung Nr. 1

**GH** Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

**o** offene Bauweise  
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

**■** Straßenverkehrsflächen

**—** Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Sonstige Planzeichen

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

**LSW** Lärmschutzwall; siehe textliche Festsetzung Nr. 2

**LPB III** Lärmpegelbereich III; siehe textliche Festsetzung Nr. 3

**■** Schallvorbelastete Bereiche gem. § 9(5) Nr. 1 BauGB; siehe II Kennzeichnung von Flächen

**■** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**---** anschließende Bebauungspläne

**HINWEISE**

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fröngeschichtliche 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 Vechna 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 Altlagerungen 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. Die Entfernung von Sträuchern und Gehölzen ist nur außerhalb der Reproduktionsphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 01. März bis 31. August).

4. Von der Landesstraße 845 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

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

6. Mit in Kraft treten des Bebauungsplanes Nr. 20 J verlieren die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 im überplanten Teilbereich (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 J) ihre Gültigkeit; stattdessen gelten hier fortan die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 J.

Maßstab 1 : 1000

**Präambel und Ausfertigung**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und 8, des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 20J, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen

Lohne, den 18.09.2013

L.S.

(Siegel)

gez. Gerdemeyer

Bürgermeister

**Verfahrensvermerke  
Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 19.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20J beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den 18.09.2013

i.A. gez. Kröger

**Planunterlage**

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

© 2011

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragene Wirkungsbereiches durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen..... Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen und der baulichen Anlagen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lohne, den 08.08.2013

(Siegel)

Dipl. Ing. Frank Markus  
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

**Planverfasser**

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

Oldenburg, den 08.08.2013

(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 19.02.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 05.04.2013 gem. § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 03.05.2013 gegeben.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Vereinfachte Änderung gem. § 4a Abs. 3 BauGB:

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 23.05.2013 gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 07.06.2013 gegeben.

Lohne, den 18.09.2013

i.A. gez. Kröger

**Erneute öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 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 ausliegen.

Lohne, den .....

i.A.

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.09.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 18.09.2013

i.A. gez. Kröger

**In Kraft treten**

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.10.2013 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 19.10.2013 in Kraft getreten.

Lohne, den 21.10.2013

i.A. gez. Kröger

**Verletzung von Vorschriften**

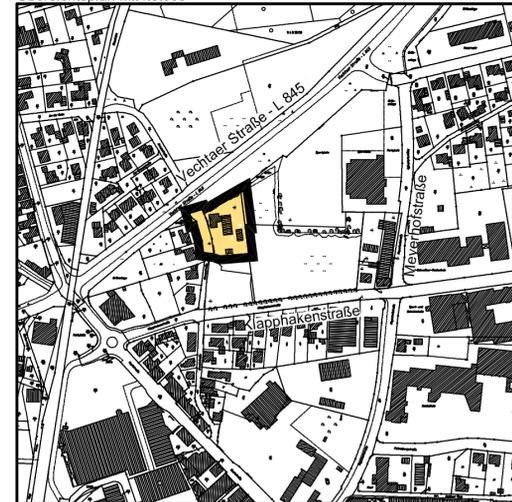
Innerhalb eines Jahres nach in Kraft treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den .....

i.A.

**STADT LOHNE  
BEBAUUNGSPLAN NR. 20J  
für den Bereich Kreuzstrasse**

Übersichtsplan M.:1:5.000



Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5000 (DGK5)

T3ID:\Acad-Daten\LOHNE\B20J\B20J\_v1c.dwg