

Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Nr. 26E

„Brockdorf – östlich der Straße An der Urlage“
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 58 [2] Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmV) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 26E „Brockdorf – östlich der Straße An der Urlage“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 26.06.2013 L. S. gez. Gerdemeyer
SIEGEL Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 23.08.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26E „Brockdorf – östlich der Straße An der Urlage“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.07.2012 örtlich bekannt gemacht worden.

Lohne, den 26.06.2013 I.A. gez. Krüger

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 16.10.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.03.2013 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 11.03.2013 bis 12.04.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lohne, den 26.06.2013 I.A. gez. Krüger

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.06.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 26.06.2013 I.A. gez. Krüger

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.02.2014 örtlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.02.2014 in Kraft getreten.

Lohne, den 20.02.2014 I.A. gez. Krüger

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den I.A. gez. Krüger

Plangrundlage

Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
Karte: Stadt Lohne, Gemarkung Lohne, Flur 50, Stand: Mai 2013
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk: © 2013, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandrig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandrig möglich.

Lohne, den 21.05.2013 I.A. gez. Markus
Dipl.-Ing. Frank Markus, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Vogelstraße 4, 49393 Lohne

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Offener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210
Oldenburg, den I.A. gez. U. Schneider
Planverfasser

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Vechta unverzüglich angezeigt werden, meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollte die Beseitigung von Gehäusen bzw. die Baufeldfreimachung nicht in der Sommerlebensphase der Fledermause bzw. nicht innerhalb der Brutphase der Vögel erfolgen. Weiter sind Baumaßnahmen am Graben außerhalb der Amphibienwanderungszeit (Ende März bis Ende April) vorzunehmen. Sind Maßnahmen wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln bzw. der Sommerlebensphase der Fledermause bzw. der Amphibienwanderungszeit beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von den Maßnahmen betroffenen Bereiches erforderlich.
- Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bishenigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
- Südöstlich des Plangebietes verläuft eine **Erdgas-Hochdruckleitung** des Leitungsträgers EWE Netz GmbH. Der geringste Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 13m. Die Schutzbedingungen sind zu berücksichtigen.
- Für das Plangebiet ist gemäß § 41 NBauO eine Löschwassermenge von 2 x 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.
- Innerhalb der privaten Grünfläche entlang des Wirtschaftsweges im Nordosten des Plangebietes befinden sich gemäß § 22 (4) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile.
- Während der Bauarbeiten sind die Regelungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen / Pflanzbeständen / Vegetationsflächen) anzuwenden. Die entsprechende DIN-Norm kann bei der Stadt Lohne im Baumtat zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Die Baunutzungsverordnung 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)
- Die Planzeichenerklärung 1990 (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).

Textliche Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2011) UND BAUNVO (1990)

- In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist nur eine Wohnung zulässig.
- Das Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 600 m² und 1.400 m² festgesetzt. Für Doppelhäuser, Hausgruppen und Reihenhäuser ist pro Wohneinheit eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m² zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Nebenanlagen etc.) um bis zu 20 % überschritten werden. Bei der Verwendung von Grundflächen (Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 10 Grad sind als Gründächer auszubilden), die größer als 50 m² sind, darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 30 % überschritten werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) dürfen die Gebäude eine Traufhöhe (TH) von 4,50 m sowie eine Höhe von 8,50 m für die Oberkante der Gebäude (OK) und im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) eine Traufhöhe (TH) von 6,50 m sowie eine Höhe von 9,00 m für die Oberkante der Gebäude (OK) nicht überschreiten. Für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) wird eine maximale Höhe von 6,50 m für die Oberkante des Gebäudes festgesetzt (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Der untere Bezugspunkt für die Traufhöhen und Oberkanten der Gebäude ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmittelle 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 (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO). Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen.
- Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 30 cm liegen, gemessen über der Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmittelle der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße (gem. § 9 Abs. 3 BauGB).
- Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbau (s. Pflanzenliste 1) oder zwei mittelkronige Laubbäume (s. Pflanzenliste 2) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgäbe Holzreste sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleiche Art und Größe zu ersetzen. Die Anpflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind ausschließlich die Arten der unten stehenden Pflanzenliste zulässig.
- Regenrückhaltebereich:** Auf den Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlags (R + V) gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sowie für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch und unterirdisch, zulässig. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden. Ein Regenrückhaltebereich ist naturnah und ohne Versiegelung der Sohle anzulegen. Die Uferlinie des Bereiches ist mit wechselladenden Radien zu versehen und die Böschungsneigungen sind flacher als 1:3 herzurichten. Weiterhin zulässig sind Wege mit wassergebündelter Decke bis zu einer Breite von 2,50 m und Gehlängelpflanzungen. Zur Bepflanzung sind ausschließlich Bäume und Sträucher aus den nachfolgenden Pflanzenlisten zulässig.

Pflanzenliste 1

Laubbäume:

Stieleiche (quercus robur)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Traubeneiche (quercus petraea)	Sandbirke (betula pendula)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Salweide (salix caprea)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	Spitzahorn (acer platanoides)
Winterlinde (Tilia cordata)	

Sträucher/Büsche

Eberesche (Sorbus aucuparia)	Hundrose (Rosa canina)
Feldahorn (Acer campestre)	Hilbe (Ilex aquifolium)
Feldahorn (Acer campestre)	Pflaflenhütchen (Eunonymus europaeus)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Schlehe (Prunus spinosa)
Hesselnuß (Corylus avellana)	Schneeball (Viburnum opulus)
Holunder (Sambucus nigra)	Weißdorn (Crataegus monogyna)

Pflanzenliste 2

Alte Obstbaumsorten:

Apfel Großer Rheinischer Bohnapfel Bokanapfel Danziger Kantapfel Dümener Rosenapfel Erwin Baur Geheimrat Dr. Oldenburg Gefanmmer Kardinal Gelter Münsterländer Graham's Jubiläumspfel Groninger Krone Jakob Label Purpurroter Cosinot Kaiser Wilhelm Roter Münsterländer Ontario Schöner von Nordhausen Schöner aus Boskoop Schöner aus Hermhut	Birnen Alexander Lucas Clapp's Liebling Conférence Gellert's Butterbirne Holländische Zuckerbirne Köstliche von Charrueux Neue Poiteau	Sauerkirschen Körser Weichsel Ludwig Frühe Morellenfeuer Schattenmorelle Pflaumen / Zwetschen Graf Athans Hauszwetsche Nancy Mirabelle The Czar Wangenheimmer Frühzwetsche
--	--	---

Südkirschen

Blütners's Rote Knoopkirsche Dönissen's Gelbe Knoopkirsche Wangenheimmer Große Schwarze Knoopel Frühzwetsche
--

Lucienkirsche

Kasson's Frühe Herzkirsche Oktavia Schöner von Nordhausen Schöner aus Boskoop Schöner aus Hermhut

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Der Geltungsbereich der nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 E. Zuweilhandlungen gegen die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 (6) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

- Dächer mit einer Dachneigung geringer als 10 Grad sind dauerhaft mit lebenden Pflanzen zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sowie untergeordnete Bauteile.
- Als **Dachmaterial** für Dächer mit einer Neigung von 10 Grad und steiler sind nicht glänzende sowie matt engobierte Dachziegel und/oder Dachsteine mit Farbtönen rotorange bis rotbraun (entsprechend den RAL-Tönen 2001, 3003 bis 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8012, 8015 und 8016) oder dunkelgrau (RAL 7011, 7012, 7015, 7016, 7024 und 7026) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
- Dachaufbauten und Dachanschnitte** sind in einer Breite von bis zu 50 % der Länge der jeweiligen Dachfläche zulässig, höchstens aber bis zu einer Breite von 5 m je Aufbau oder Einschnitt; bei der Berechnung der jeweiligen Dachflächenlänge werden Organgüberstände höchstens bis 50 cm berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Dachfläche sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie bauliche Nebenanlagen nicht zu berücksichtigen. Dachaufbauten und Dachanschnitte oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind nicht zulässig.
- Als **Grundstückseinfriedungen** sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur lebende Hecken aus Laubgehölzen zulässig. In Verbindung damit können Metall- oder Holzläuzen an der Grundstücksgrenze der Hecken errichtet werden, sofern die Zaunhöhe die der Hecke nicht überschreitet. Als Heckenpflanzen sind nur folgende Arten zu verwenden:

Feldahorn (Acer campestre)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Liguster (Ligustrum vulgare)	Weißdorn (Crataegus monogyna und C. laevigata)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	

Planzeichnung

Plangrundlage: ALK-Stadt Lohne
Gemeindeflur Lohne
Flur 50
Gemessen - Mai 2013

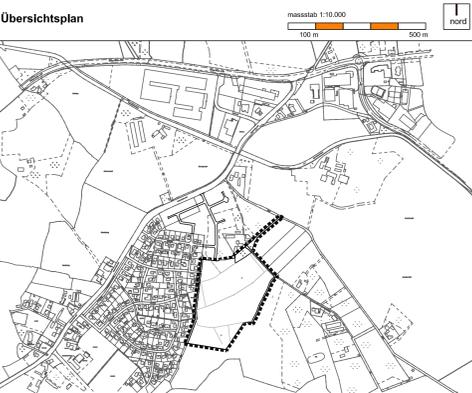
Dipl.-Ing. Frank Markus
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Vogelstraße 4, 29393 Lohne



Planzeichenerklärung

BauNVO 90 / PlanzV 90

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,3** Grundflächenzahl
 - 0,6** Grundflächenzahl
 - WA 2 Wo** Maximal zwei Wohnungen pro Gebäude
 - II** Max. Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Bautlinien, Baugrenzen**
- Baugrenze
 - Nicht überbaubare Fläche
 - Überbaubare Fläche
 - Offene Bauweise
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (F+R); Feuerwehrzufahrt; Landwirtschaftlicher Weg
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
- Natur und Landschaft**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. Textl. Fests. § 8)
 - Flächen für Wald
- Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz**
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Zweckbestimmung: Regenrückhaltung (R + V) (s. Textl. Fests. § 9)
 - Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Sonstige Planzeichen**
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
- Nachrichtliche Darstellung**
- Unterirdische Leitung (Gas) (außerhalb des Plangebietes)
 - Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Objekten im Sinne des Naturschutzrechts
 - Geschützter Landschaftsbestandteil



Bebauungsplan Nr. 26E

"Brockdorf - östlich der Straße An der Urlage"
mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Stadt Lohne
Landkreis Vechta