

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 76 - 7. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 29.02.2012

L.S. (Siegel) gez. Gerdemeyer (Bürgermeister)

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 01.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 - 7. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lohne, den 29.02.2012

i.A. gez. Kröger

### Vereinfachtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 01.06.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben gemäß § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB vom 12.12.2011 bis 13.01.2012 öffentlich ausliegen.

Lohne, den 29.02.2012

i.A. gez. Kröger

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 76 - 7. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.02.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 29.02.2012

i.A. gez. Kröger

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 76 - 7. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.03.2012 in der Oldenburgischen Volkszeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 24.03.2012 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 26.03.2012

i.A. gez. Wojta

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 76 - 7. Änderung 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 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2011 LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, 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 05.07.2011). 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.

Vechna, den

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

Siegel

Unterschrift

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh  
Ehnenstraße 126  
26121 Oldenburg  
Tel.: 0441/97201-0  
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 28.02.2012

gez. H. Meyer  
(Dipl.-Ing. Hans Meyer)

## BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den .....

(Siegel)

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister  
im Auftrag

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig.

### 2 Firsthöhen sowie Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmittelle der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Der obere Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO). Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,5 m, gemessen über der Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmittelle der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße liegen (gem. § 9 Abs. 3 BauGB).

### 3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVO) sowie Nebenanlagen nicht zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind offene Stellplätze nur im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze zulässig. (gem. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

### 4 Anpflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB standortheimische Bäume und Sträucher als Immissions- und Sichtschutzpflanzung zusammenhängend anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Beim Abgang von Gehölzen sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Feldahorn, Hainbuche, Silberweide, Hainbuche, Eberesche, Ilex, Eibe und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hainrieegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss. Dabei sind die Bäume in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang; Sträucher, mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

### 5 Passiver Lärmschutz

Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz erforderlich. Bei der Grundrisgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenbegrenzten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Straße Wicheler Flur stehenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) 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 des erforderlichen Schalldämmmaßes jederzeit sicherstellen. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind einzuhalten:

Lärmpegelbereich III 35 dB(A)/30 dB(A)  
Lärmpegelbereich IV 40 dB(A)/35 dB(A)

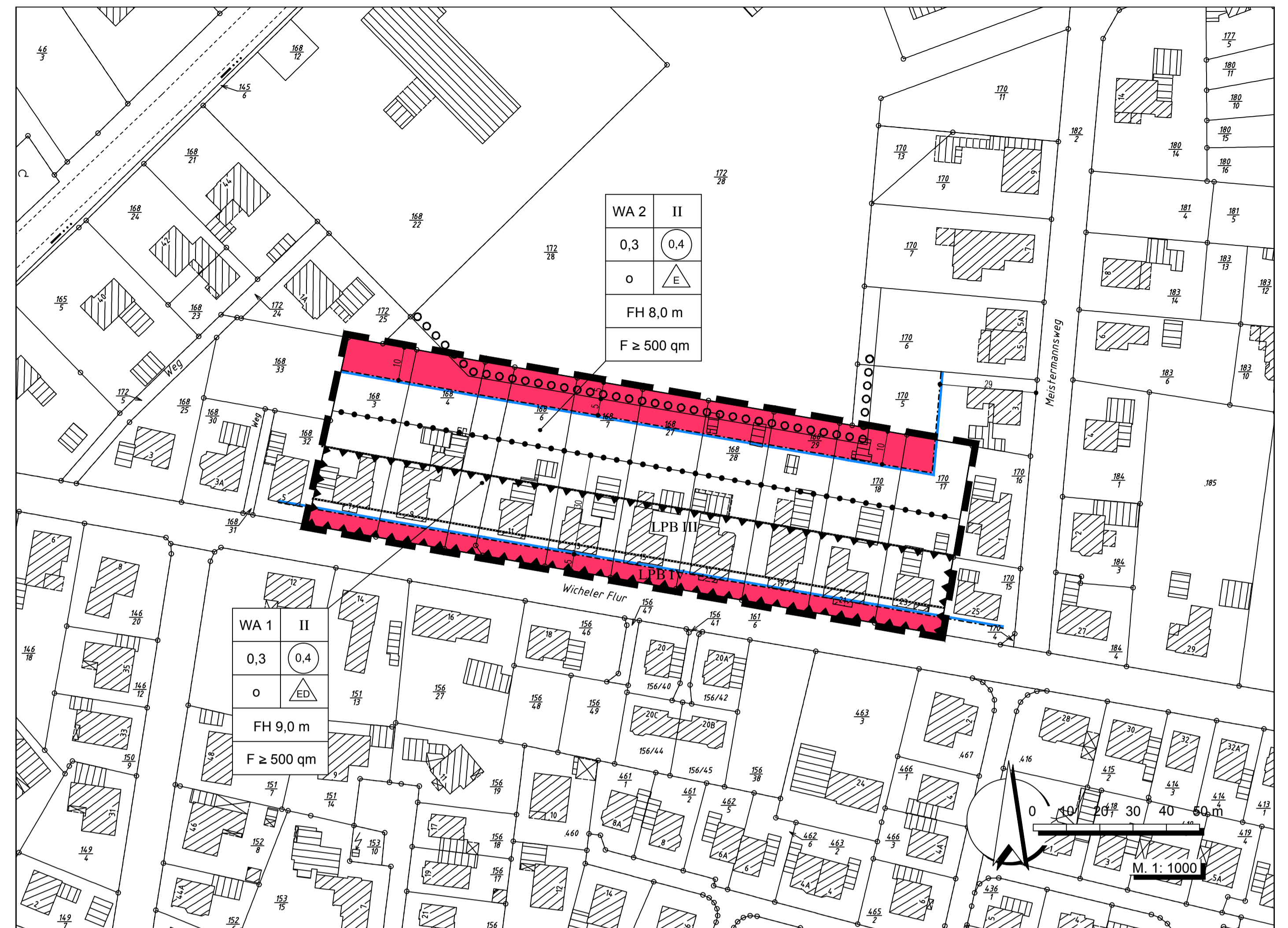
Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung. Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (AUFHEBUNG)

§ 1 Die ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG (gem. § 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. § 56 NBauO) zum Bebauungsplan Nr. 76 vom 05.02.1986 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 - 7. Änderung aufgehoben.

## HINWEISE

- Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.
- Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde (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 Vechna unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodentunde 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.
- Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich auf Teilen einer ehemaligen Tongrube (Flurstücke 150/25, 150/26, 150/27 sowie 172/26, 172/27, 172/28) eine stillgelegte Abfallbeseitigungsanlage, in der im Zeitraum von 1960 bis 1974 ca. 88.000 m<sup>3</sup> Müll abgelagert worden sind. Die Altablagerung wird beim Landkreis Vechna, Untere Abfallbehörde, geführt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Von den Landesstraßen 845 und 846 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Die für die Festsetzung der Lärmpegelbereiche III und IV erforderliche DIN 4109 kann bei der Stadt Lohne zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.
- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die Entfernung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Brutphase von Vögeln und Sommerlebensphase von Fledermäusen (15. März bis 16. Oktober) vorzunehmen.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in die Regenwasserkanalisation abzuleiten. Soweit das Niederschlagswasser versickern soll, ist dafür Sorge zu tragen, dass dies in möglichst weiter Entfernung zum Deponiekörper erfolgt. Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Eigenwasserversorgung sind nicht zulässig.
- Diese 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 hebt die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 76 in dem vorliegenden Geltungsbereich auf.



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

### Maß der baulichen Nutzung

0,4 Geschosßflächenzahl  
0,3 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH 8 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Firsthöhe in m

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise  
E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig  
ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

F ≥ 500 qm Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken in qm

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

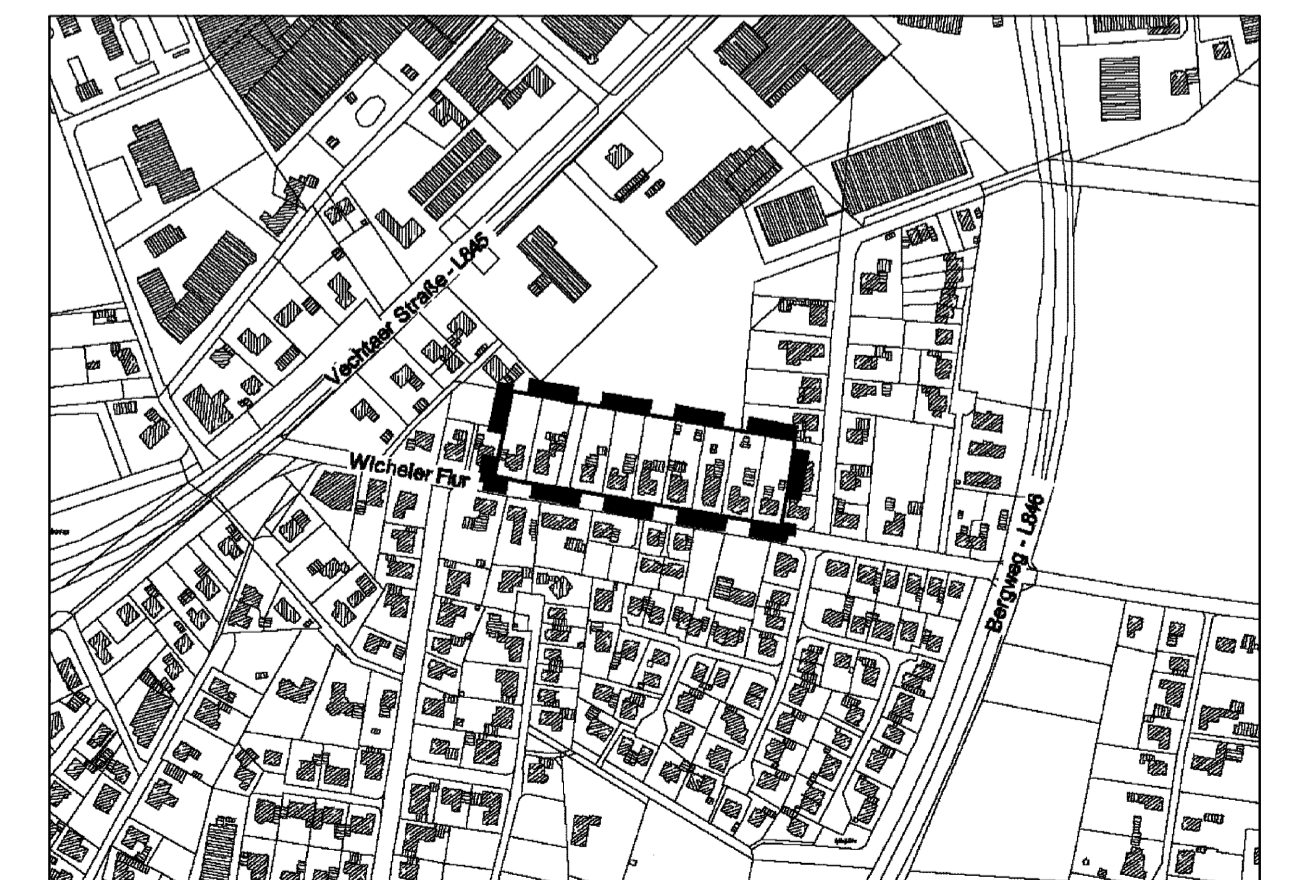
LPB IV Lärmpegelbereiche  
LPB III

## Stadt Lohne

### Bebauungsplan Nr. 76

### 7. Änderung

für den Bereich nördlich der Straße Wicheler Flur



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

Bearbeitungsstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB