

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 80/V – 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebensitzenden textlichen Festsetzungen sowie den nebensitzenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 31.08.2011

L.S. (Siegel) gez. H. G. Niesel
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 19.04.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80/V – 2. Änderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
i.A. gez. Kröger

Lohne, den 31.08.2011

Vereinfachtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 19.04.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.06.2011 bis 30.06.2011 öffentlich ausgelegen.
i.A. gez. Kröger

Lohne, den 31.08.2011

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 31.08.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
i.A. gez. Kröger

Lohne, den 31.08.2011

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.10.11 in der Oldenburgischen Volkszeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 13.10.11 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 13.10.2011

i.A. gez. Kröger

Verletzung von Vorschriften

Innenhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den 2011

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2011 LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.04.2011).
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

Behörde für
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - 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 30.08.2011

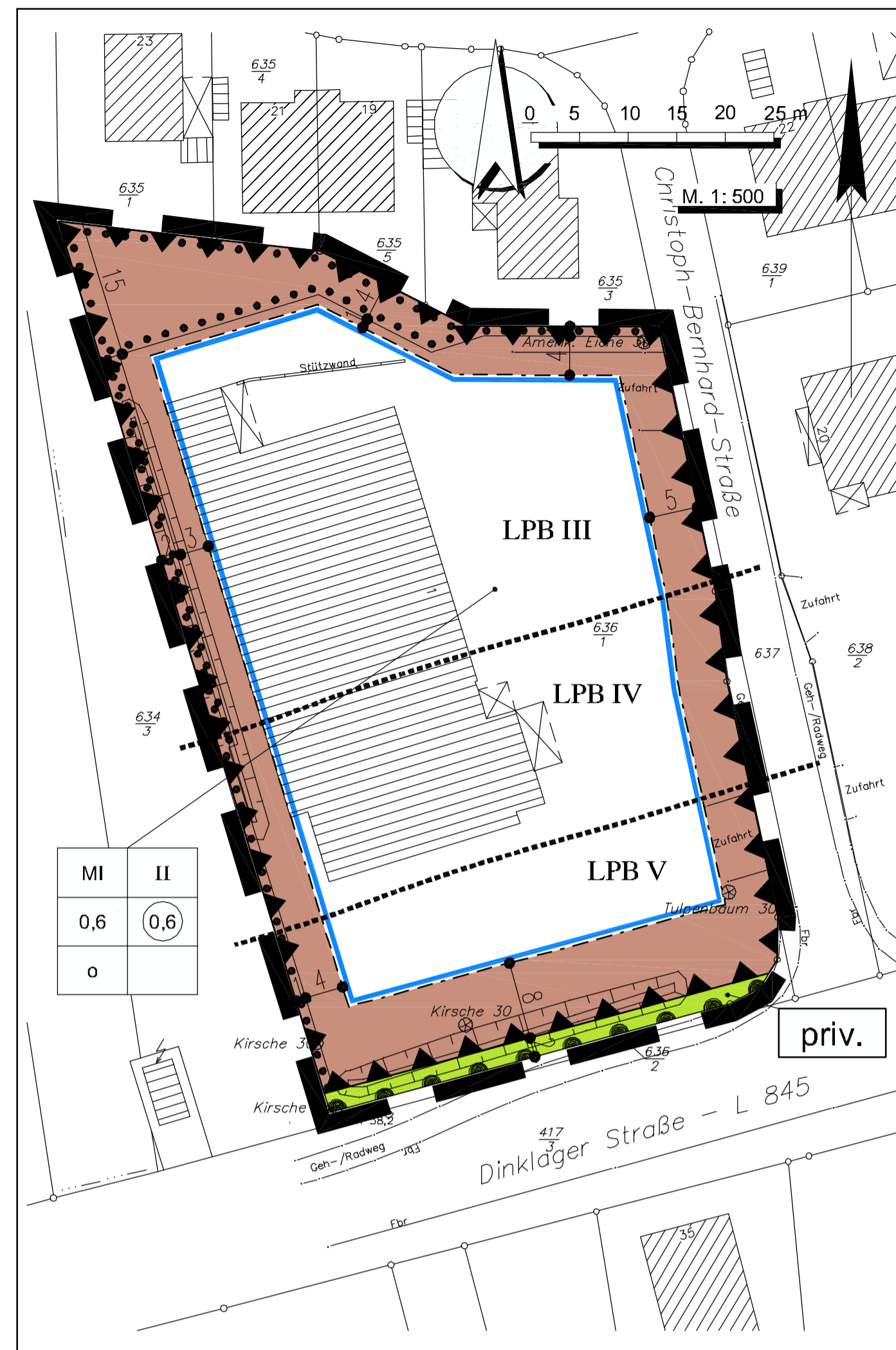
gez. H. Meyer
(Dipl.-Ing. Hans Meyer)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 80/V – 2. Änderung „Nördlich Dinklager Straße - Östlich Riesseler Flur“ übereinstimmt.

Lohne, den

(Siegel) STADT LOHNE
Bürgermeister
im Auftrag

Unterschrift



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Geschosflächenzahl

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

priv. private Grünflächen

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

LPB IV
LPB V Lärmpegelbereiche

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Nutzungsbeschränkungen im Mischgebiet

Innenhalb des festgesetzten Mischgebietes MI sind:

- Wohnungen gem. § 1 Abs. 7 BauNVO im Erdgeschoss nicht zulässig
- Gartenbaubetriebe (Nr. 6) und Tankstellen (Nr. 7) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO grundsätzlich nicht zulässig.

2 Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3 Geschossflächen

Für die Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände mitzurechnen. (gem. § 20 Abs 3 BauNVO)

4 Passiver Lärmschutz

Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz erforderlich. Bei der Grundrissgestaltung sind die Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenseite der Landesstraße L 845 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)
Lärmpegelbereich V 45 dB(A)/40 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)

5 Erhalt der Anpflanzungen

Die innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist an derselben Stelle eine Neuanpflanzung von standortheimischen Gehölzen vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25b) BauGB)

Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen:

Bäume: Hainbuche, Erle, Eberesche, Spitzahorn, Birke, Zitterpappel, Winterlinde, Feldahorn, Stieleiche, Ulme, Obstbäume
Sträucher: Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Kornelkirsche, Haselnuss, Rot-/Weißdorn, Steckpalme, Liguster, Schlehe, Faulbaum, Wildrosen, Brombeeren, Holunder, Vogelbeere

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97, und 98 NBauO

§ 1 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80/V.

§ 2 Im Geltungsbereich sind die Dächer von Gebäuden grundsätzlich als Walm-, Kruppelwalm-, Pult- oder Satteldach und mit einer Dachneigung von mind. 18 Grad zu errichten. Dies gilt nicht für die Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie für untergeordnete Gebäudeteile bis zu einem Anteil von 15 % an der jeweiligen Gebäudelfläche.

§ 3 Die geneigten Dächer sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtonen naturrot bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Töne 3001 bis 3005, 3001, 3011 und 3013) einzudecken. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Solarenergienutzung.

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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. 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)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Vechna zu benachrichtigen.

Die Entfernung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutphase von Vögeln und der Sommerlebensphase von Fledermäusen (15. März bis 16. Oktober) vorzunehmen.

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

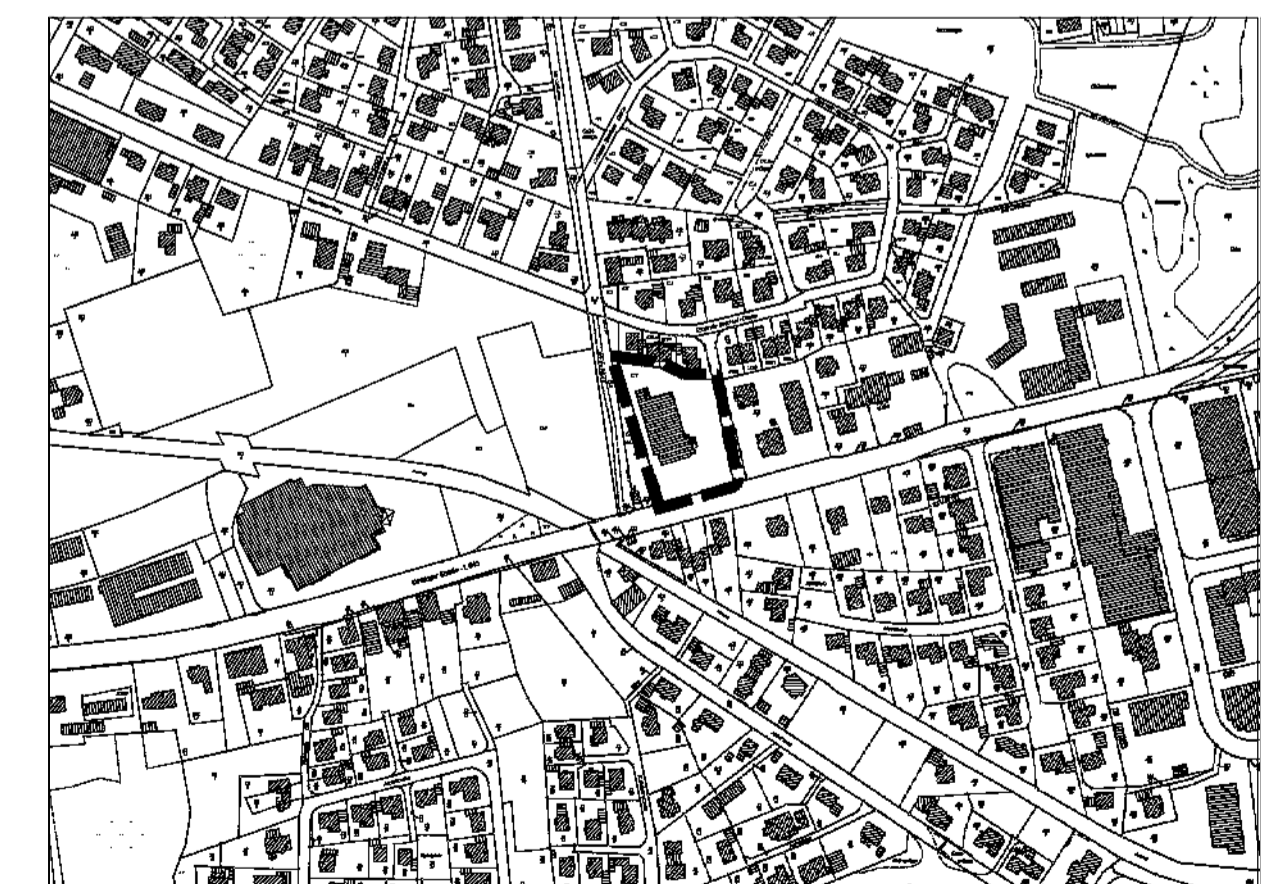
Diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80/V hebt die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80/V auf, soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überlagern.

Stadt Lohne

Bebauungsplan Nr. 80 V

"Nördlich Dinklager Straße - Östlich Riesseler Flur" 2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg

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