Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB),der §§ 56, 67 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der jeweils geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 112 / I, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Lohne, den 27.09.2007 (Siegel) **gez. Niesel**
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 21.10.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 / I beschlossen.

Lohne, den 27.09.2007 i. A. **gez. Kröger**
Unterschrift

Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab: 1:1000

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5). Die Verwertung für nichtregierungsseitige wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.07.2004). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Barnstorf, den 07.03.2008
(Siegel) **gez. Ostendorf**
Verm.-büro Kamphausen, Lambers & Ostendorf
(öffentl. bestellter Vermessungsingenieure)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der NWP-Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 26.09.2007 **gez. M. Meier**
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 12.07.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 112 / I und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 112 / I und der Begründung haben vom 08.08.2005 bis 16.09.2005 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 27.09.2007 i. A. **gez. Kröger**
Unterschrift

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 06.12.2005 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 112 / I und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.07.2007 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 112 / I und der Begründung haben vom 25.07.2007 bis 15.08.2007 gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 27.09.2007 i. A. **gez. Kröger**
Unterschrift

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 112 / I nach Prüfung der Anregungen gemäß § 4a (3) BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 27.09.2007 i. A. **gez. Kröger**
Unterschrift

Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde am 01.03.2008 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 01.03.2008 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, 11.03.2008 i. A. **gez. Kröger**
Unterschrift

Verletzung von Vorschriften

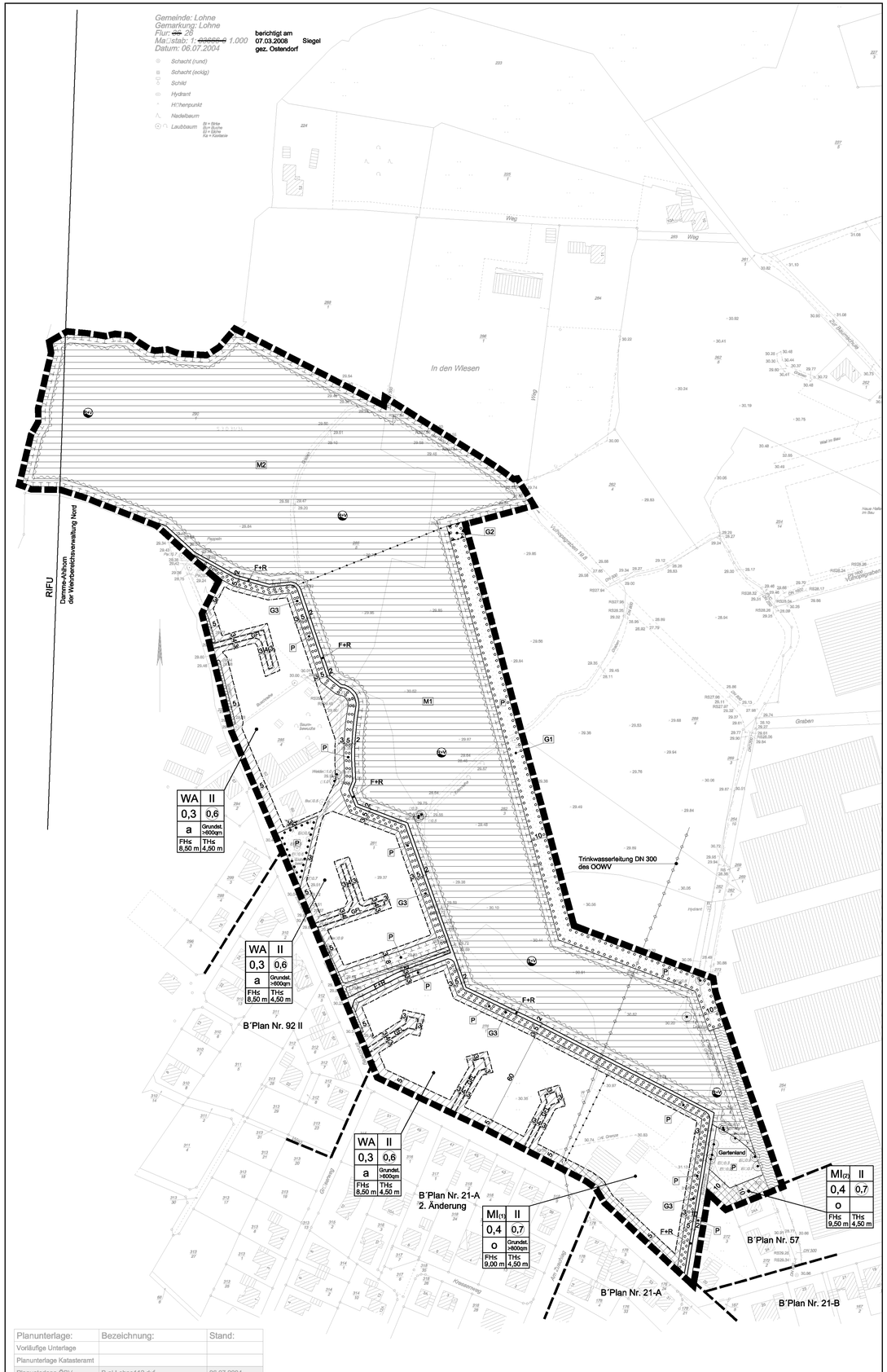
Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 112 / I ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 112 / I und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Lohne, ... i. A.
Unterschrift

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den ..... (Siegel) i. A.
Unterschrift



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	B-pl-Lohne112.dxf	06.07.2004

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

MI — Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

(1,6) — Geschoßflächenzahl

0,8 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH ≤ 8,5 m, FH ≤ 9,5 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH = Traufhöhe, FH = Firsthöhe)

o, Grundst. ≥ 800qm — Mindestgröße der Baugrundstücke

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

a — Abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzung § 2)

Baugrenze

überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Innerhalb dieser Maßnahmenfläche sind Pflege- und Unterhaltungswege zulässig.

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen

RW — Zweckbestimmung: Rückhaltung und Versickerung

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung (Trinkwasserleitung 300 GGG des OOWV)

9. Grünflächen

P — Private Grünfläche

Gartenland — Zweckbestimmung: Gartenland

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

zu erhaltender Baum

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

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

15. Sonstige Planzeichen

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

GFL — mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der zuständigen Leitungsträger

Richtfunktrasse Damme-Ahlhorn der Wehrbereichsverwaltung Nord

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze der angrenzenden Bebauungspläne

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gemäß § 4 BauNVO nicht zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Innerhalb der als Mischgebiete ($MI_{(1)}$ und $MI_{(2)}$) festgesetzten Bereiche sind gemäß § 6 BauNVO nicht zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2a in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Maß der baulichen Nutzung

§ 2 In den als Allgemeine Wohngebiete mit abweichender Bauweise festgesetzten Bereichen sind gemäß § 22 (4) BauNVO maximale Gebäudelängen von bis zu 12,00 m zulässig, im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Bei Doppelhäusern ist eine Länge von bis zu 18 m zulässig.

§ 3 Innerhalb der als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Bereiche darf die Firsthöhe 8,50 m, innerhalb des als Mischgebiet $MI_{(2)}$ festgesetzten Bereiches 9,00 m , jeweils gemessen ab der Oberkante der fertigen Straßenhöhe der zugehörigen Erschließungsstraße und in der Mitte der Straßenfront, nicht überschreiten.

§ 4 Gemäß § 9 [1] Nr. 3 BauGB sind Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet nur mit einer Mindestgröße von 600 m^2 und in dem als MI (1) gekennzeichneten Bereich nur von mindestens 800 m^2 zulässig.

§ 5 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf im gesamten Geltungsbereich die zulässige Grundfläche bei der Erstellung der Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um maximal 20% überschritten werden

Grünordnerische Festsetzungen

§ 6a Die Fläche für Versorgungsanlagen, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie zur Regelung des Hochwasserabflusses M 1 ist als Extensivgrünland zu entwickeln. Das Ausbringen von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Flächen sind einmal im Jahr nicht vor dem 1. Juli zu mähen. 20 % der Flächen sind in den Randbereichen als Gehölzpflanzungen, linear und in Gruppen gemäß der unter § 6b aufgeführte Pflanzliste herzustellen, einzufrieden und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Flächen sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch, zulässig. Offene Regenrückhalteanlagen (RRB) sind naturnah zu gestalten. Die Uferlinie ist geschwungen anzulegen (wechselnde Radien). Die Böschungsneigung ist wechselnd und nicht steiler als 1 : 2 herzurichten und naturnah zu gestalten. Sohle und Wasserwechselbereich sind als Rohbodenflächen der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Beckensohle ist auf 20 % der Sohlenfläche so zu vertiefen, dass Bereiche mit Dauerwasserteilen größer als 1,00 m entstehen. Die Böschungsverhältnisse der Vertiefungen sind größer als 1 : 5 – 1 : 10 herzustellen. Konstruktive Böschungsbefestigungen sind nicht zulässig. Befestigungen im Bereich der Ein- und Auslaufbauwerke sind zulässig.

Innerhalb dieser Maßnahmenfläche sind Pflege- und Unterhaltungswege zulässig.

§ 6b Die Fläche für Versorgungsanlagen, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie zur Regelung des Hochwasserabflusses M 2 ist als Extensivgrünland zu entwickeln. Das Ausbringen von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Flächen sind zu mähen, die erste Mahd darf nicht vor dem 1. Juli erfolgen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Innerhalb der Flächen sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch, zulässig. Offene Regenrückhalteanlagen (RRB) sind naturnah zu gestalten. Die Uferlinie ist geschwungen anzulegen (wechselnde Radien). Die Böschungsneigung ist wechselnd und nicht steiler als 1 : 2 herzurichten und naturnah zu gestalten. Sohle und Wasserwechselbereich sind mit einer geeigneten Saatmischung für Feuchtgrünland einzusäen und als Grünanz zu bewirtschaften (s. o.). Konstruktive Böschungsbefestigungen sind nicht zulässig. Befestigungen im Bereich der Ein- und Auslaufbauwerke sind zulässig.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform
Eberesche	Sorbus aucuparia	Baum
Esche	Fraxinus excelsior	Baum
Hainbuche	Carpinus betulus	Baum
Hängebirke	Betula pendula	Baum
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Baum
Stieleiche	Quercus robur	Baum
Traubeneiche	Quercus petraea	Baum
Traubenkirsche	Prunus padus	Baum
Vogelkirsche	Prunus avium	Baum
Brombeere	Rubus fruticosus	Strauch
Eingriffiger Weißdorn	C.rataegus monogyna	Strauch
Faulbaum	Frangula alnus	Strauch
Hasel	Corylus avellana	Strauch
Himbeere	Rubus idaeus	Strauch
Liguster	Ligustrum vulgare	Strauch
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Strauch
Schlehe	Prunus spinosa	Strauch
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Strauch
Weiden	Salix caprea, S. cinerea, S. aurita, S. alba	Sträucher und Bäume
Wolfgr.Geißblatt	Lonicera periclymenum	Kletterpflanze
Weißdorn	Crataegus monogyna	Strauch

Pflanzqualität der Bäume: Heister, 2 x v., o.B., 150 - 200 cm; Pflanzqualität der Sträucher: Hecken-pflanzen, 2 x v., o.B. 80 - 100 cm; Pflanzung der Sträucher in artengleichen Gruppen.

§ 7 Auf der privaten Grünfläche G 1 ist eine Strauch-Baum-Hecke als Sichtschutz anzulegen. Es sind standortgerechte und heimische Laubgehölze anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten Geeignete Arten sind:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Eiche	Quercus robur
Erle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Moorbirke	Betula pubescens
Rose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weiden	Salix caprea, S. cinerea, S. aurita, S. alba
Weißdorn	Crataegus monogyna

Pflanzqualität der Bäume: Heister, 2 x v., o.B. - 200 cm; Pflanzqualität der Sträucher: 100 - 150 cm, Pflanzabstand der Bäume ca. 20 m, der Sträucher 3 m.

§ 8 Auf der privaten Grünfläche G 2 ist die Einrichtung einer Lärmschutzanlage zulässig. Sie ist mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Der Lärmschutzwall wird zunächst durch eine kräuterreiche Wildwiesenmischung eingesät. Die Bepflanzung wird auf die unteren bis mittleren Böschungsabschnitte beschränkt, um den Wall nicht durch Bepflanzungen der Dammkrone optisch zu erhöhen.

Es ist keine durchgängig dichte Bepflanzung vorzunehmen, sondern es sind punktuelle Gehölzpflanzungen in Gruppen durchzuführen. Die Bepflanzung wird durch einen Wechsel von dichten Strauchbeständen (Bestände von 50 m^2 bis 100 m^2), Baum-Strauchgruppen, Baumgruppen von bis zu vier Hochstämmen, Einzelbäumen und offenen, grasreichen Flächen vielfältig gestaltet. Geeignete Arten sind:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Eberesche	Sorbus aucuparia
Faulbaum	Frangula alnus
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Rotbuche	Fagus sylvatica
Sandbirke	Betula pendula
Schlehe	Prunus spinosa
Stieleiche	Quercus robur

§ 9 Auf der privaten Grünfläche G 3 ist eine Strauch-Baum-Hecke als Sichtschutz anzulegen. Es sind standortgerechte und heimische Laubgehölze anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten Geeignete Arten sind:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Grauweide	Salix cinerea
Hainbuche	Carpinus betulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina
Ohrweide	Salix aurita
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Wolfgr.Geißblatt	Lonicera periclymenum
Weißdorn	Crataegus monogyna

Pflanzqualität der Bäume: Heister, 2 x v., o.B., 150 - 200 cm; Pflanzqualität der Sträucher: 100 - 150 cm; Pflanzabstand der Bäume ca. 15 m, der Sträucher 2,5 m.

§ 10 Der Bebauungsplan Nr. 112/I verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild, welche ausgeglichen werden. Die Stadt Lohne führt den Ausgleich über die Flächenagentur GmbH des Stiftbezirksamts durch. Die Kosten für den Anteil „Eingriff durch die Festsetzung von Wohn- und Mischgebieten" werden entsprechend der grundstücksbezogenen Eingriffsbilanzierung ermittelt. Berechnungsgrundlage ist die Schaffung zusätzlicher Baurechte durch den Bebauungsplan Nr. 112/I.
Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB durch die Festsetzung von Wohn- und Mischgebieten gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB auf den Flurstücken 2853, 2854, 2751 tlw., 2511 tlw. und 2855 tlw. wird eine Fläche von 0.017 m^2 auf dem Flurstück 31/1, der Flur 1, Gemarkung Aschen in der Stadt Diepholz zugeordnet. Auf der Ausgleichsfläche ist folgende Maßnahmen nach dem Pflege- und Entwicklungskonzept durchzuführen: Umwandlung von intensivem Grünland in extensiv genutztes Feuchtgrünland.
Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch einen Städtebaulichen Vertrag mit der Grundstückseigentümerin.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gelten nur für die als Allgemeine Wohngebiete und als Mischgebiet festgesetzten Bereiche.

1. Innerhalb der Baufläschen sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 18 – 50 Grad zulässig. Ausgenommen sind hiervon Garagen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Wintergärten, Anlagen zur Sonnenenergienutzung und begrünte Dächer) gemäß § 7b Abs. 1 und 2 NBauO.

2. Innerhalb der allgemeiner Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) dürfen die Gebäude eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,50 m nicht überschreiten; ausnahmsweise kann zur Nutzung der passiven Solarenergie auf einer Seite des Gebäudes eine maximale Traufhöhe von 6,50 m zugelassen werden (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und gem. § 23b BauGB). Der untere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße; der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Als Dachmaterial für bauliche Anlagen sind nur nicht glänzende Dachziegel und/oder Dachsteine zugelassen. Die geneigten Dächer sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen naturrot bis rotbraun (entsprechend den RAL-Tönen 3001 bis 3005, 3009, 3011 und 8012 bis 8015) oder anthrazit (RAL-Ton 7016) einzudecken. Ausgenommen von den vorstehenden Regelungen sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sowie untergeordnete Bauteile gem. § 7b Abs. 1 und 2 NBauO.

4. Dachgauben und sonstige Dacheinschnitte sind bis zu maximal der Hälfte der entsprechenden Dachflächenlänge auf Höhe des jeweiligen Eingriffs zulässig.

Nachrichtlicher Hinweis

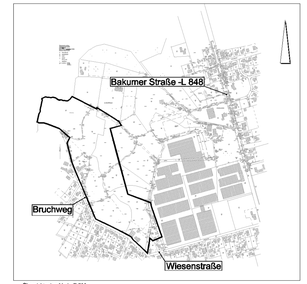
Bußgeldtatbestand
Ordnungswidrig handelt, wer gegen eine der o.g. örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zuwiderhandelt (§ 81 NBauO).

Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: "ungestaltlicherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Vechta 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 Arbeiten gestattet.

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.



Übersichtsplan M. 1 : 7.500

STADT LOHNE
Landkreis Vechta

Bebauungsplan Nr. 112 / I

mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 NBauO

M. 1 : 1000 September 2007

NWP · Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3967
26121 Oldenburg
Telefon 0441/ 97174-0
Internet: www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26026 Oldenburg
Telefax 0441/97174-73
Email: info@nwp-ol.de