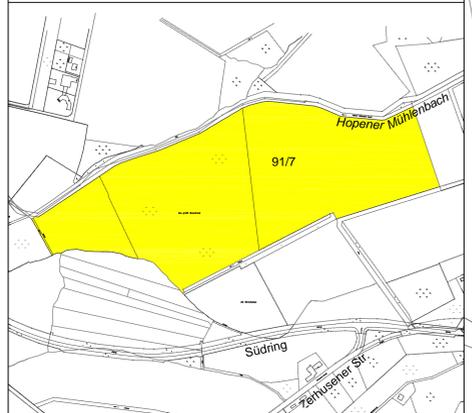


Nachrichtlicher Hinweis
Kompensationsflächenpool "Runenbrook"
 Flur 29; Flurstück 91/7; Gemarkung Lohne; Größe: 21.49962 ha



M. 1:1000



Für WA 1 gilt:		Für WA 2 gilt:		Für WA 3 gilt:	
WA 1	0,3 (0,6)	WA 2	0,4 (0,6)	WA 3	0,3 (0,6)
II	o	II	o	II	o
FH	≤ 8,50 m	FH	≤ 9,00 m	FH	≤ 9,00 m
TH	≤ 4,50 m	TH	≤ 6,00 m	TH	≤ 6,00 m



Präambel
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ...
 L. S. (Siegel) gez. H. G. Niesel
 Bürgermeister

Planunterlage
 Planunterlage Bebauungsplan
 Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
 Diese Karte ist gesetzlich geschützt.
 L. S. (Siegel) gez. F. Markus
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Dipl.-Ing. Frank Markus
 Vogtstraße 4, 49393 Lohne

Planverfasser
 Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem
Planungsbüro INGWA
 Bremer Straße 18
 29135 Oldenburg
 i.A. F. Useler
 Dipl.-Ing. F. Useler

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 27.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
 Lohne, den 24.02.2010 i.A. gez. Kröger

1. Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 19.02.2008 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 121/1 V. m. § 3 Abs. 2 BauGB Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 07.07.2008 bis 08.08.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Lohne, den 24.02.2010 i.A. gez. Kröger

2. Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 21.10.2008 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 22.12.2008 bis 31.01.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Lohne, den 24.02.2010 i.A. gez. Kröger

3. Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 10.03.2009 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 14.04.2009 bis 15.05.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Lohne, den 24.02.2010 i.A. gez. Kröger

Eingeschränkte Beteiligung
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung wurde der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berechtigten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur erneuten Stellungnahme, gemäß § 4a BauGB, vom 12.01.2010 bis 25.01.2010 vorgelegt.
 Lohne, den 24.02.2010 i.A. gez. Kröger

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.02.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Lohne, den 24.02.2010 i.A. gez. Kröger

Bekanntmachung
 Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ...10.04.2010... ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am ...10.04.2010... in Kraft getreten.
 Lohne, den 12.04.2010 i.A. gez. Kröger

Verletzung von Vorschriften
 Innerhalb von einem Jahr 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.

Beglaubigungsvermerk
 Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
 Lohne, den (Siegel) STADT LOHNE Der Bürgermeister im Auftrag

Nachrichtlicher Hinweis
 1. Während der Bauzeit ist die DIN 18202 "Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten und einzuhalten.
 2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammeln, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stein-Konzentrationen, auch geringe Spuren ältester Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDMSG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Verden unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenreste sind nach § 14 Abs. 2 des NDMSG bis zum Abbau von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu belassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Textliche Festsetzungen
 1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3) sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungswertes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
 - Anlagen für Verweilungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
 - Gartenbetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
 - Tawiablen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO;
 in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
 2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO im Einzelfall höchstens zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist nur eine Wohnung zulässig.
 3. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden.
 4. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO auf 600 m² festgesetzt. Ausnahmsweise kann für Doppelhäuser oder Reihenhäuser eine Mindestgröße von 300 m² zugelassen werden.
 5. Entlang der Märschendorfer Straße werden auf den Grundstücken, die direkt an der Straße liegen, die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Innerhalb dieses Bereiches sind bei Wohngebäuden Schallschutzeinrichtungen mit der Schallschutzklasse I vorzusehen. Außenbereiche wie Terrassen, Balkone oder Veranden dürfen nicht an der Hausseite angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegt oder sie müssen durch bauliche Anlagen vor den Einwirkungen infolge der Lärmmissionen abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Unfallschutzmaßnahmen im Bereich der Außenwände, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80 m.
 6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
 7. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) dürfen die Gebäude eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 8,50 m nicht überschreiten, ausnahmsweise kann zur passiven Nutzung der Sonnenenergie auf der Süd- oder Südwestseite von Gebäuden eine maximale Traufhöhe von 7,50 m zugelassen werden (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 (WA 2 + WA 3) sind Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 6 m und einer maximalen Firsthöhe von 9 m zulässig. Der untere Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße; der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachtrauf der Hauptgeschosflächen (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).
 8. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 40 cm, gemessen über der Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnoberkante der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße, liegen (gem. § 9 Abs. 3 BauGB).
 9. Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein Laubbau anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Als standortgerechte, heimische Laubbäume sind folgende Arten zulässig: Feldahorn, Spitzahorn, Schwarzerle, Sandbirke, Hänbuche, Esche, Vogelkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, Sawaide, Eberesche, Winterlinde, Sommerlinde, Fauldorn, Hainbuche, Oseguis, in alten Sorten.
 10. Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind Fuß- und Radwege in einer maximalen Breite von 2,5 m in wassergebundenen Materialen zulässig.
 11. Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der vorhandenen Wallhecken sowie der öffentlichen Grünflächen um das Regenrückhaltebecken sind extensiv zu nutzen. Die Pflege der Grünflächen hat wie nachstehend zu erfolgen:
 Die Mahd ist nach weitgehendem Abschluss von Blüte und Samenreife der Gräser und Kräuter durchzuführen. Sie erfolgt mindestens 1-mal und höchstens 2-mal pro Jahr. Vor dem 15. Juli darf keine Mahd erfolgen.
 Das Mähgut muss abgetrennt werden.
 Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, chemischen Schädlingsbekämpfungsmitteln und sonstigen Pestiziden ist zu verzichten.
 12. Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene dichte Bepflanzung von zusammenhängenden Gehölzbeständen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der folgenden Pflanzliste dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfällen ist gemäß der folgenden Pflanzliste nachzupflanzen:
 Brombeere, Faulbaum, Feldahorn, Hasel, Holunder, Hundrose, Kornelkirsche, Schiele, Schneeball, Stachypalm, Stieleiche, Weidenröschen, Weibolm.
 13. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer 70 m langen Wallhecke entlang der nordwestlichen Pflanzbegrenzung eine Wallhecke anzulegen, deren Wallhöhe mindestens 2,5 m Breite und deren Höhe mindestens 1 m beträgt. Der Wallheckenabschnitt wird als private Grünfläche geschützt. Es ist eine dichte Bepflanzung von ungenüßigen Gehölzarten, zusammenhängenden Gehölzbeständen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der folgenden Pflanzliste vorzusehen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfällen ist gemäß der folgenden Pflanzliste nachzupflanzen:
 Brombeere, Faulbaum, Feldahorn, Kornelkirsche, Hasel, Holunder, Hundrose, Schiele, Schneeball, Stachypalm, Stieleiche, Weidenröschen, Weibolm.
 14. In den Flächen für Versorgungsanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB), für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) sowie zur Regelung des Hochwasserabflusses sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers zulässig. Offene Regenrückhalteanlagen (RRB) sind naturnah zu gestalten. Die Uferlinie ist geschwungen anzulegen (wechselnde Radien). Die Böschungsbegrünung ist wechsellagernd und nicht steiler als 1 : 1,5 herzustellen. Die oberliche Böschungslinie im Bereich der festgesetzten Bolz- und Spielplätze ist in einer Neigung von nicht steiler als 1 : 3 herzustellen und naturnah zu gestalten.

Örtliche Bauvorschriften
 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121/1. Zu den örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500,00 € geahndet werden.
 1. Dächer mit einer Dachneigung geringer als 10 Grad sind dauerhaft mit lebenden Pflanzen zu begrünen.
 2. Als Dachmaterialien dürfen nur 10° oder steiler geneigte Dächer sind nur nicht glänzende Dachziegel und/oder Dachsteine mit Farbtonen orange bis rotbraun (entsprechend den RAL-Tönen 2001, 3003 bis 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 3012, 8015 und 8016) oder dunkelgrau (RAL 7011, 7012, 7015, 7016, 7024, 7026) sowie Glas zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
 3. Dachaufbauten und Dachansätze sind auf höchstens 50% der entsprechenden Dachflächenlänge, gemessen in Höhe des jeweiligen Eingriffes in die Dachfläche, zulässig.
 4. Als straßenseitige Eintritte sind nur lebende Hecken aus Laubbäumen zulässig; in Verbindung mit der Hecke sind auf der straßenabgewandten Seite zusätzlich Metall- oder Holzzaune zulässig, sofern deren Höhe die der Hecke nicht überschreitet.
 5. Dachaufbauten und Dachansätze sind im WA 2 und WA 3 oberhalb des zweiten Vollgeschosses nicht zulässig.

Planzeichenerklärung
 1. Art der baulichen Nutzung
 WA Allgemeine Wohngebiete
 2. Maß der baulichen Nutzung
 Grundflächenzahl GRZ z.B. 0,3
 Geschosflächenzahl GFZ z.B. 0,6
 Firsthöhe FH ≤ z.B. 8,50 m
 Traufhöhe TH ≤ z.B. 4,50 m
 Zahl der Vollgeschosse z.B. II als Höchstmaß
 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 o Offene Bauweise
 — Baugrenze
 6. Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

9. Grünflächen
 private Grünfläche
 öffentliche Grünfläche
 möglicher Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche
 Zweckbestimmung: Spielplatz
 Wegekreuz

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

13. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 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
 Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 Zweckbestimmung: Bolzplatz
 Umgrenzung der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Stadt Lohne
 Bebauungsplan Nr. 121
 "Gebiet zwischen Lerchentaler und Märschendorfer Straße" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersicht
 M. 1:10 000

INGWA
 Planungsbüro
 Bremer Straße 18
 29135 Oldenburg
 Tel.: (0441) 92986-0
 Fax: (0441) 92986-29

Maßstab: 1:1000
 Datum: 24.02.2010
 Projekt: 49380-2
 Blatt-Größe: 60 x 141
 Blatt-Nr.: 1