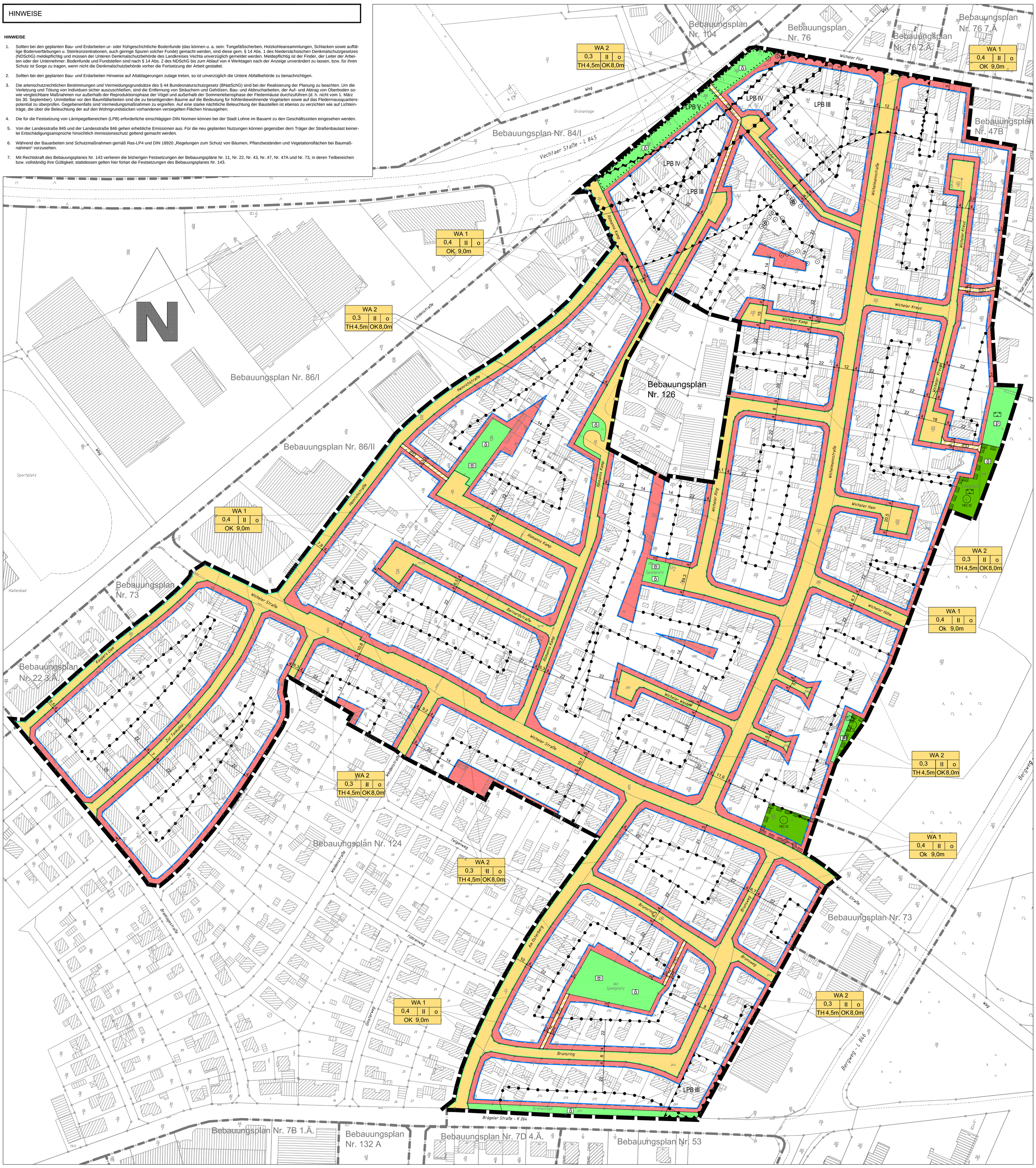
PLANZEICHNUNG

M. 1:1000

HINWEISE

HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 Arbeit gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind die Entfernung von Sträuchern und Gehölzen, Bau- und Abbrucharbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Reproduktionsphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September). Unmittelbar vor den Baumfällarbeiten sind die zu beseitigenden Baume auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierspotential zu überprüfen. Gegebenenfalls sind Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen.
4. Die für die Festsetzung von Lärmpegelbereichen (LPB) erforderliche einschlägigen DIN Normen können bei der Stadt Lohne im Bauamt zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.
5. Von der Landesstraße 845 und der Landesstraße 846 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
6. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gemäß Ras-LP4 und DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vorzusehen.
7. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 143 verlieren die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 11, Nr. 22, Nr. 43, Nr. 47, Nr. 47A und Nr. 73, in deren Teilbereichen bzw. vollständig ihre Gültigkeit; stattdessen gelten hier fortan die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 143.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2004) UND BAUNVO (1990)

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 500 m² festgesetzt.
2. Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens 2 Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist jedoch nur 1 Wohnung zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist je Wohngebäude nur 1 Wohnung zulässig. Auf Grundstücken, die vor Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans kleiner als 500 m² waren, ist höchstens 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6).
3. 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.
4. In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1, WA 2) werden für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) eine maximale Höhe von 6,50 m und für Pultdächer eine maximale Höhe von 7,50 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Der untere Bezugspunkt für Traufhöhen und Oberkanten der Gebäude ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte 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). Dachgauben sowie zwei Frontspieße je Wohngebäude sind von der Traufhöhenfestsetzung ausgenommen. Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von Höhenbegrenzungen ausgenommen.
5. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich (LPB) gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 Entwurf (Ausgabe Oktober 2006, Tabelle 10) hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegel-bereich	Maßgeblicher Außengeräusch-pegel L_{AUeP} in dB(A)	Erforderliche Standard-Schallpegeldifferenz erf. $D_{nT,w}$ in dB	
		Raumarten	
		Wohn- und Schlafräume	Unterrichts- und Arbeitsräume
I	bis 55	30	30
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenz (erf. $D_{nT,w}$ in dB) ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 Entwurf (Ausgabe Oktober 2006) und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III – V ohne straßenabgewandte Fenster sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenzen müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite (Nordfassade zur L845 bzw. Ostfassade zur L846) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80 m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80 m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich der Vechtaer Straße (L 845), ist eine Minderung der maßgeblichen Außenlärmpegel durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume) auf die lärmabgewandten Südseiten bis zu 10 dB(A) und auf die seitlichen West- und Ostseiten bis zu 3 dB(A) zulässig. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die o.a. lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zulässig.

Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich des Bergwegs (L 846), ist eine Minderung der maßgeblichen Außenlärmpegel durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume) auf die lärmabgewandten Westseiten bis zu 10 dB(A) und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB(A) zulässig. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die o.a. lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zulässig.

6. Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei natürlichem Abgang der Bäume oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung in der nächsten Pflanzperiode vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m. ausgehend von der Stammmitte der Einzelbäume, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
7. Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB ist die vorhandene Bepflanzung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei natürlichem Abgang der Bepflanzungen bzw. der Bäume und Sträucher oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung in der nächsten Pflanzperiode vorzunehmen. Im Abstand von 5,00 m zu dieser Fläche sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
8. Auf den öffentlichen Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind Gehölzanpflanzungen mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen sowie die Anlage von maximal 2,50 m breiten Wegen mit wassergebundener Decke zulässig. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO (2012)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 143.

Hinweis auf den Bußgeldtatbestand: Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

1. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind oberhalb des 2. Geschosses nicht zulässig.
2. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO dort zu versickern.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse
- TH < 4,5m — Traufhöhe
- OK < 9,0m — Oberkante

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R — Fuß- und Radweg

Grünflächen

- P — private Grünfläche
- Ö — öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

- Parkanlage
- Spielplatz

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

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

Erhaltung:

- Bäume
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- L — Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungenoder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LPB IV — Lärmpegelbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Begrenzung anschließender Bebauungspläne mit Nummer
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

VERFAHRENSLEISTE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 143, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

L.S.
(Siegel)

Lohne, den 17.12.2014 — gez. Gerdesmeyer
Bürgermeister

Planunterlage

Planunterlage Bebauungsplan

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) — Maßstab: 1:1000
© Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Diese Karte ist gesetzlich geschützt.
Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 01.08.2011).
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.

Vechta, den ..... (Siegel)

Behörde für
GeoInformation, Landentwicklung und Liegenschaften
Cloppenburg - Katasteramt Vechta -
Neuer Markt 14 49377 Vechta

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der **Stadt Lohne**
Der Bürgermeister
- Bauamt -

Lohne, den 18.07.2014 — i. A. gez. Kröger

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 12.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.143 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den 17.12.2014 — i.A. gez. Kröger

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 12.08.2014 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.09.2014 örtsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 06.10.2014 bis 07.11.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 17.12.2014

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 17.12.2014 — i.A. gez. Kröger

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.02.2015 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 21.02.2015 in Kraft getreten.

Lohne, den 23.02.2015 — 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 gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den ..... — i.A.

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Beglaubigungsvermerk

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. — STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den ..... (Siegel) — i.A.

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:8000

Bebauungsplan Nr. 143

für den Bereich "Wichel"

Mit örtlichen Bauvorschriften

STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4 (1) BauGB Behördenbet.	§ 3 (2) BauGB Öffentl. Ausl.	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	§ 13a BauGB Zeitweise Öffentlichkeitsbeteiligung	§ 10 BauGB Satzung
09.04.2014		23.09.2014			02.12.2014

890/1450