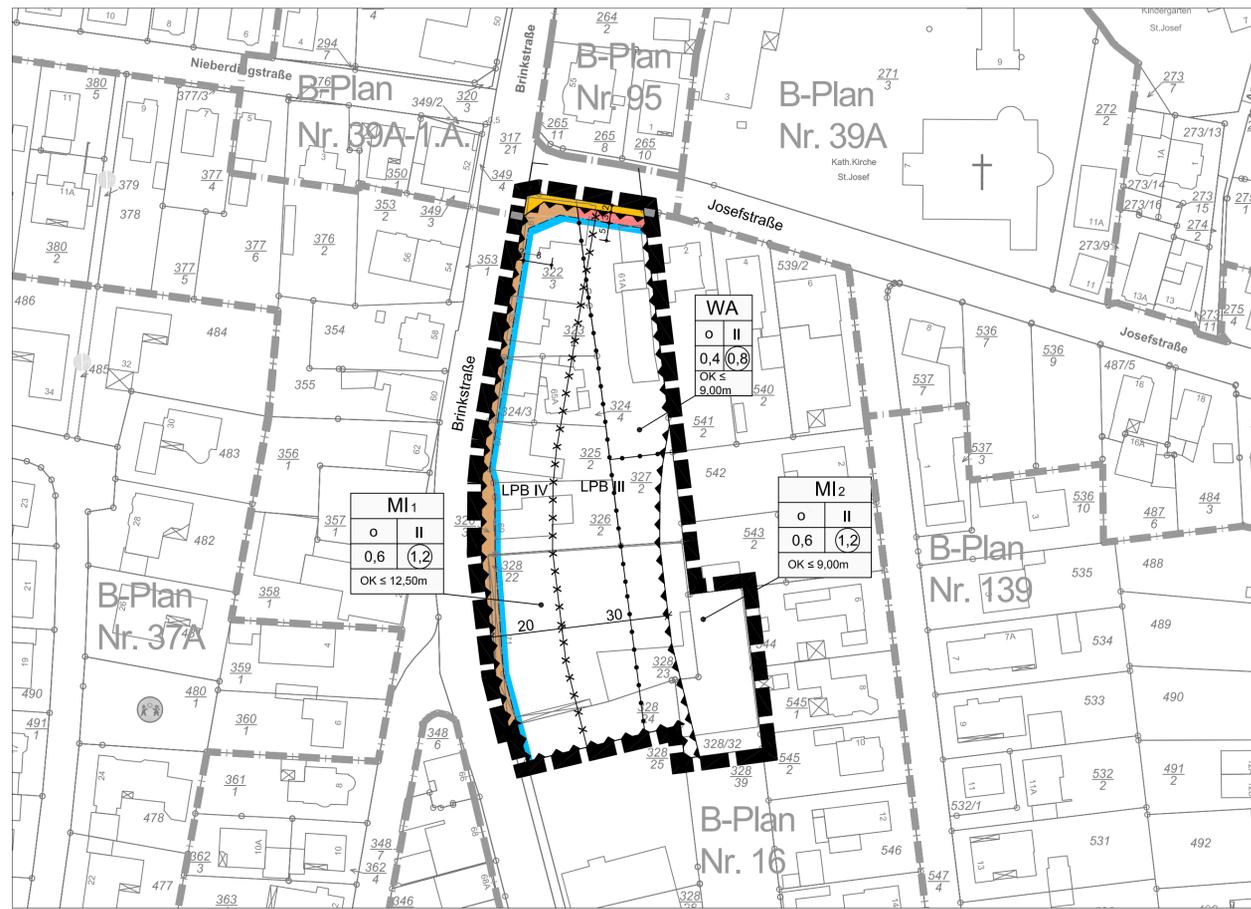


PLANZEICHNUNG

M. 1:1000



VERFAHRENSLEISTE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKG) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 147 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

L.S.  
( Siegel )

Lohne, den 17.12.2014

gez. Gerdesmeyer  
Bürgermeister

Planunterlage

**Planunterlage Bebauungsplan**  
Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) 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: 25.04.2014).  
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.

Vehta, den ..... ( Siegel )

Behörde für  
Geoinformation, Landwirtschaft und Liegenschaften  
Cloppenburg - Katasteramt Vehta -  
Neuer Markt 14 49377 Vehta

**Planverfasser**  
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der **Stadt Lohne**  
Der Bürgermeister  
- Bauamt -  
i.A. gez. Wojta

Lohne, den 04.11.2014

Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 12.08.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 147 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.  
Lohne, den 17.12.2014 i.A. gez. Kröger

**Beschleunigtes Verfahren**  
Dieser Bebauungsplan für die Innenentwicklung wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt; es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entsprechend.  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 12.08.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.  
Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 16.10.2014 gem. § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 31.10.2014 gegeben.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.  
Lohne, den 17.12.2014 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 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 10.01.2015 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 10.01.2015 in Kraft getreten.  
Lohne, den 12.01.2015 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
- WA** Allgemeine Wohngebiete
  - MI** Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung
- 0,4** Grundflächenzahl
  - II** Zahl der Vollgeschosse
  - 1,2** Geschossflächenzahl
  - OK ≤ 9,0m** Oberkante
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o** Offene Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen
- ⊘** Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - LPB III** Lärmpegelbereich, siehe textliche Festsetzung Nr. 5
  - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
  - ⊞** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
  - Begrenzung anschließender Bebauungspläne mit Nummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO (1990)

- Art der baulichen Nutzung**
- Innerhalb der Mischgebiete (MI 1, MI 2) sind unzulässig:
    - Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**
- Die Oberkante (OK) von baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze, gemessen über der Fahrbahnoberfläche im Bereich der Längsachse der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße, festgesetzt (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).
- Zahl der Wohnungen**
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Gebäude höchstens 6 Wohnungen zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Überbaubare Grundstücksfläche**
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO).

**Immissionsschutz**

- Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie als Schutz vor solchen Einwirkungen und zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen werden folgende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):  
Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV müssen die Außenbauteile der Gebäude von Aufenthaltsräumen in ihrer Gesamtheit (Fenster, Wände, Lüftungen, Dächer etc.) mindestens den folgenden Anforderungen nach DIN 4109, Tabelle 8, hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:  
Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils  $R'_{w, res}$  [dB]  
Lärmpegelbereich III: Aufenthaltsräume von Wohnungen:  $R'_{w, res} = 35$  dB  
Büro Räume und Ähnliches:  $R'_{w, res} = 30$  dB  
Lärmpegelbereich IV: Aufenthaltsräume von Wohnungen:  $R'_{w, res} = 40$  dB  
Büro Räume und Ähnliches:  $R'_{w, res} = 35$  dB

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 zu führen. Außenwohnbereiche wie z. B. Terrassen, Balkone, Loggien usw. sind nur auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude, im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig oder müssen durch entsprechend dimensionierte bauliche Anlagen am Rand der Außenwohnbereiche in Richtung der Lärmquellen abgeschirmt werden. Von der vorgenannten Festsetzung zum erf.  $R'_{w, res}$  kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmung vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

HINWEISE

HINWEISE

- 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 Vehta 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 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). Gebäude und Gehölzbestände sind vor einer Beseitigung auf mögliche Quartiere von Fledermäusen und Vogelniststätten zu überprüfen. Sind Maßnahmen wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln bzw. der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. der Amphibienwanderungszeit beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vehta beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von den Maßnahmen betroffenen Bereiches erforderlich.
- Die für die Festsetzung der Lärmpegelbereiche erforderliche DIN 4109 kann bei der Stadt Lohne zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.
- Durch den Bebauungsplan Nr. 147 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 für den vorliegenden Geltungsbereich aufgehoben.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



Bebauungsplan Nr. 147

für den Bereich östlich der Brinkstraße, südlich der Josefstraße

Verfahren gem. § 13a BauGB

**STADT LOHNE**  
LANDKREIS VECHTA

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

**Beglaubigungsvermerk**

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

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