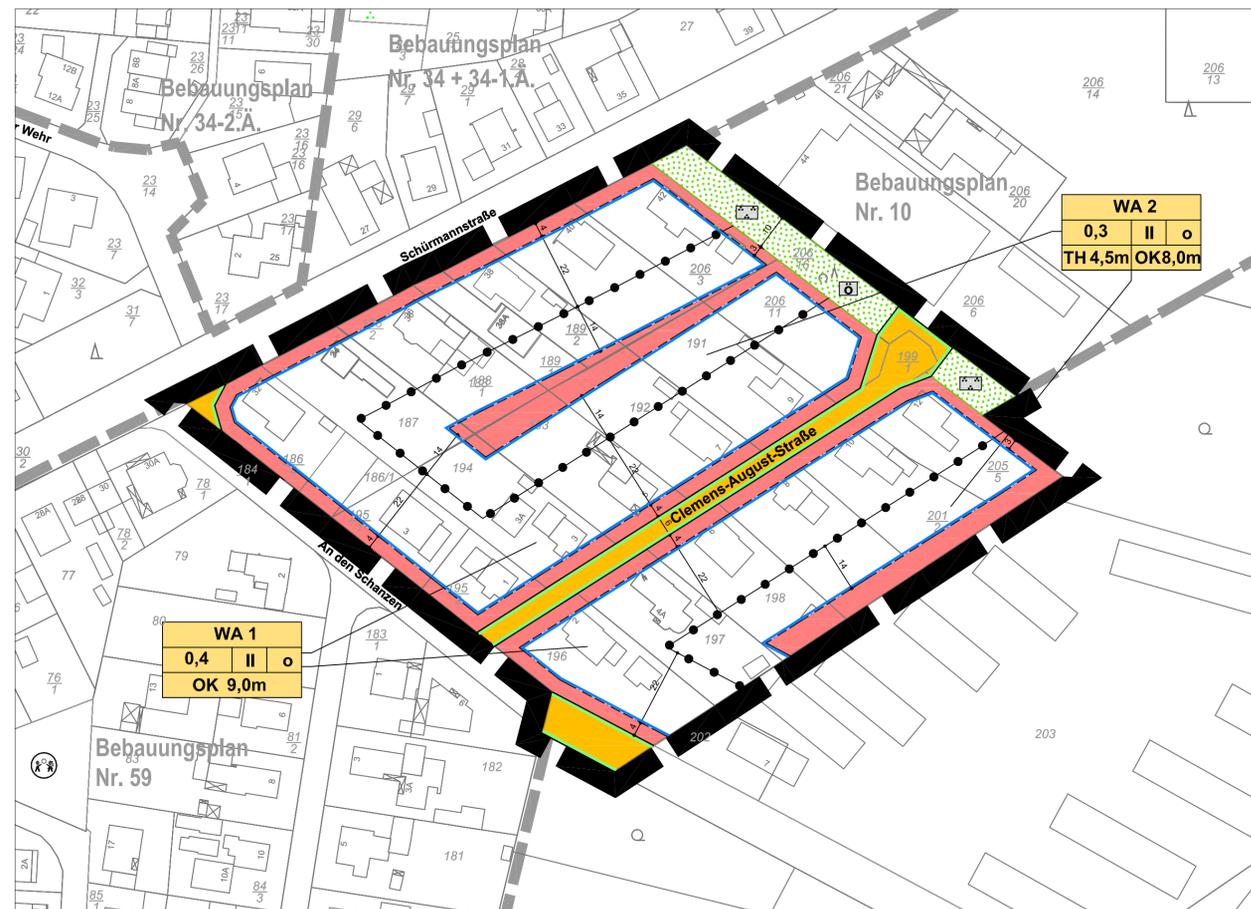


PLANZEICHNUNG

M. 1:1000



**WA 1**  
0,4 II o  
OK 9,0m

**WA 2**  
0,3 II o  
TH 4,5m OK 8,0m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist jedoch nur eine Wohnung zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig. Auf Grundstücken die kleiner / gleich 500 m<sup>2</sup> sind, ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6).
- In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1, WA 2) sind Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
- 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.
- 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 6,70 m und für Pultdächer eine maximale Höhe von 7,50 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe der Fahrbahnmitte der 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).
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist als extensives Grünland mit eingestreuten Laubgehölzen zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Das Ausbringen von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Fläche ist höchstens zweimal im Jahr und nicht vor dem 15. Juni zu mähen. Innerhalb der Fläche sind Anpflanzungen von standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen sowie Fuß- und Radwege mit einer maximalen Breite von 2,50 m und einer wasergebundene Decke zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB). Als standortgerechte, heimische Laubgehölze sind folgende Arten zu verwenden:

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| Stieleiche (Quercus robur)   | Faulbaum (Frangula alnus)                 |
| Rotbuche (Fagus sylvatica)   | Salweide (Salix caprea)                   |
| Sandbirke (Betula pendula)   | Stechpalme (Ilex aquifolium)              |
| Eberesche (Sorbus aucuparia) | Eingriff. Weißdorn (Crataegus monogyna)   |
| Hasel (Corylus avellana)     | Zweigriff. Weißdorn (Crataegus laevigata) |
| Schlehe (Prunus spinosa)     |   |

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 143.
- Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Staffelgeschosse sind oberhalb des zweiten Geschosses nicht zulässig.
  - Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO dort zu versickern.

HINWEISE

III. 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 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.
- Im Geltungsbereich ist mit Vorkommen von Niststätten europäischer Vogelarten zu rechnen. Für die genannte Artengruppe gelten die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollen Baumfäll- und Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchgeführt werden, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar. Sind Maßnahmen, wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechna beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches erforderlich. Die Baufeldfreimachung ist ebenfalls in der o.a. Jahreszeit vorzunehmen. 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Während der Bautätigkeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.
- Zu widerhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Gelb- oder Buße bis zu 500.000 € geahndet werden.

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 2. Zl. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 151, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

L. S.

( Siegel )

Lohne, den 14.10.2015

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 nichtlegene 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.

Vechna, den ..... ( Siegel )

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften  
Cloppenburg - Katasteramt Vechna -  
Neuer Markt 14 49377 Vechna

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der  
Lohne, den 05.10.2015

Stadt Lohne

Der Bürgermeister  
- Baumt -  
i.A. gez. Reinkober

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 18.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.  
Lohne, den 14.10.2015 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 18.02.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.  
Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 16.06.2015 gem. § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 31.07.2015 gegeben.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.  
Lohne, den 14.10.2015 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 14.10.2015 als Satzung ( § 10 BauGB ) sowie die Begründung beschlossen.  
Lohne, den 14.10.2015 i.A. gez. Kröger

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.10.2015 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 31.10.2015 in Kraft getreten.  
Lohne, den 10.11.2015 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 10.11.2015

( Siegel )

i.A.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

**0,4** Grundflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse

**TH < 4,5m** Traufhöhe

**OK < 9,0m** Oberkante

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**o** offene Bauweise

**—** Baugrenze

6. Verkehrsflächen

**■** Straßenverkehrsflächen

**—** Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

9. Grünflächen

**□** öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

**□** Parkanlage

15. Sonstige Planzeichen

**□** 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

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:10000



**Bebauungsplan Nr. 151**  
für den Bereich  
**"Clemens-August-Straße"**

Mit örtlichen Bauvorschriften  
Verfahren gem. § 13a BauGB

**STADT LOHNE**  
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

