

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 146E „Nördlich der Pariser Straße / östlich der Lothringer Straße“

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in den derzeit geltenden Fassungen, hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 146E „Nördlich der Pariser Straße / östlich der Lothringer Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lohne, (SIEGEL) Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 146E beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, (SIEGEL) Bürgermeisterin

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und seiner Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, (SIEGEL) Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

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

Lohne, (SIEGEL) Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Lohne, (SIEGEL) Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist

- eine nach § 214 Abs. 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Lohne, (SIEGEL) Bürgermeisterin

Plangrundlage

Karte: ALKIS, 2025, Maßstab 1:1000
Stadt Lohne, Gemarkung Lohne, Flur 13
Herausgeber: Dipl.-Ing. Frank Markus, öffentl. best. Vermessungsingenieur
Vogtstraße 4, 49393 Lohne
Tel.: 04442 / 8061 – 29 Fax: – 43
E-Mail: info@vermessung-markus.de

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Sept. 2025). 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.

Lohne, (SIEGEL) Unterschrift

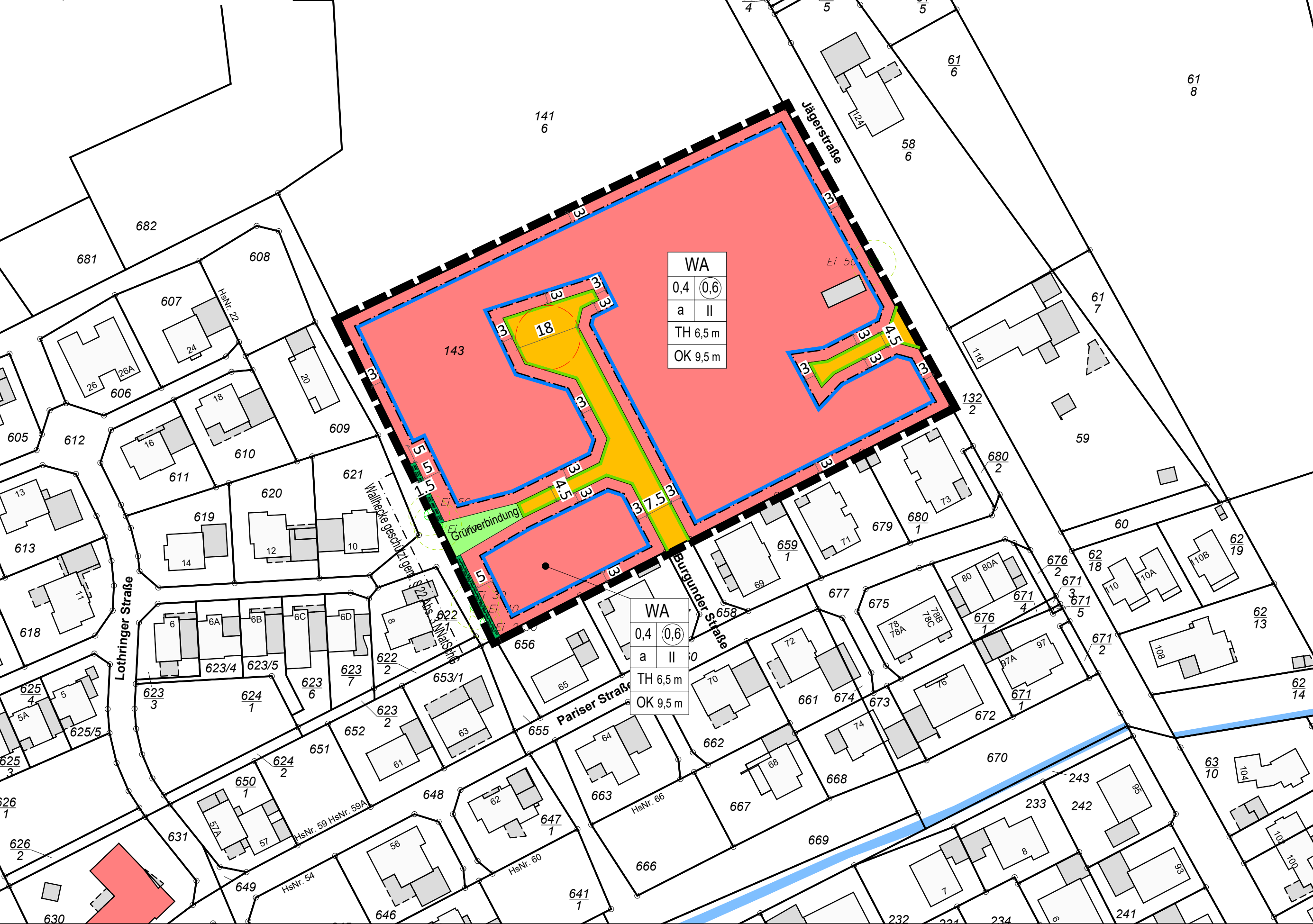
Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von: P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, (SIEGEL) Planverfasser

Planzeichnung

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2025)
Stadt Lohne, Gemarkung Lohne, Flur 13
Stand: Sept. 2025



Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Art der Nutzungen

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO),
- Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

Nr. 2 Größe der Baugrundstücke

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird das Mindestmaß der Baugrundstücke auf 400 m² festgesetzt. Ausnahmsweise kann für Doppelhäuser und Hausgruppen eine Mindestgrundstücksgröße von 250 m² je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe zugelassen werden. Das Höchstmaß der Baugrundstücke wird auf 1.200 m² festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Nr. 3 Wohneinheiten

(1) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je Wohngebäude in Form von Einzelhäusern höchstens 4 Wohnungen zulässig, je Wohngebäude in Form von Doppelhaushälften oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe sind höchstens 2 Wohnungen zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

(2) In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig (gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO).

Nr. 4 Abweichende Bauweise

In den Baugebieten mit abweichender Bauweise (a) sind Gebäudelängen bis maximal 70 m zulässig, im Übrigen gelten hier die Regelungen der offenen Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO).

Nr. 5 Gebäudehöhen

Es gelten die im Plan festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen. Für Flachdächer gilt abweichend eine maximale Gebäudehöhe von 6,5 m. Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung kleiner oder gleich 10 Grad.

Der untere Bezugspunkt für die Traufhöhen (TH) und Oberkanten (OK) der Gebäude ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnhälfte der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und der Außenflächen der oberen Dachhaut der Dachflächen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Nr. 6 Überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenverkehrsflächen, Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts und öffentlichen Grünflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO).

Nr. 7 Anpflanzungen

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als standortgerechte, einheimische Bäume sind ausschließlich folgende Arten zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

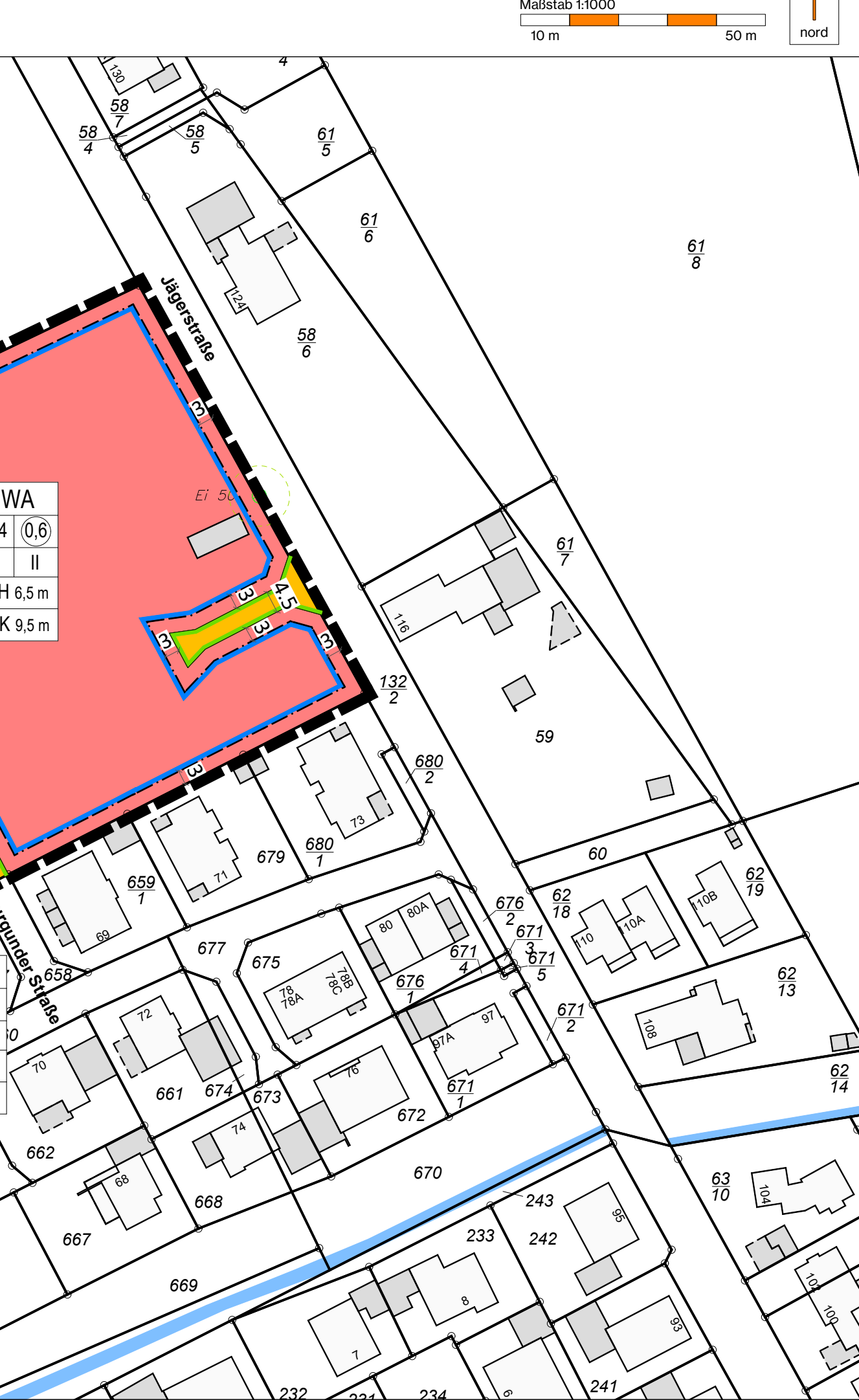
Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>)	Mehlbeere (<i>Sorbus aria magnifica</i>)
Blumenesche (<i>Fraxinus ornus</i>)	Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)
Erle (<i>Alnus x spaethii</i>)	Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Säulen-Hainbuche (<i>Carpinus betulus lucas</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)
Wildbirne (<i>Pyrus pyrastr</i>)	Apfeldorn (<i>Crataegus lavellei</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	

Nr. 8 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünverbindung“ sind Anpflanzungen von standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen sowie Fuß- und Radwege in einer maximalen Breite von 2,50 m mit wassergebundener Decke zulässig. Die Flächen sind im Übrigen als standortgerechte Gras- und Staudenfluren zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Das Ausbringen von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist nicht zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB).

Nr. 9 Erneuerbare Energien

- (1) Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Nicht nutzbare Flächen sind: ungünstig ausgerichtete und geneigte Dachflächen nach Norden, erheblich beschattete Teile der Dachfläche, Dachaufbauten, Dachgauben und technische Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).
- (2) Fossile Brennstoffe dürfen in den allgemeinen Wohngebieten (WA) für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB).



Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146E.

Nr. 1 Dachgestaltung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

- (1) Flachdächer (0 Grad – 10 Grad) sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Begrünungspflicht gilt nicht für Flächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie und für Dachflächen von Nebenanlagen, die kleiner als 12 m² sind. Ausnahmen von der Begrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen, z.B. wegen statischer Mehrlast aufgrund der gewählten Bauweise und überspannten Flächen, nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können.
- (2) Als Dachmaterial für Dächer einer Neigung von 10 Grad und steiler sind nur nicht glänzende sowie matt engoblierte Dachziegel und/oder Dachsteine mit Farbönen rotorange bis rotbraun (entsprechend denRAL-Tönen 2001, 3003 bis 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8012, 8015 und 8016) oder dunkelgrau (RAL 7011, 7012, 7015, 7016, 7024 und 7026) zulässig.
- (3) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von höchstens 50 % der Länge der jeweiligen Dachfläche zulässig, höchstens aber bis zu einer Breite von 5 m je Aufbau oder Einschnitt; bei der Berechnung der jeweiligen Dachflächenlänge werden Organgüberstände höchstens bis 50 cm berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Dachfläche sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie bauliche Nebenanlagen nicht zu berücksichtigen. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Staffelgeschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses nicht zulässig.
- (4) Ausgenommen von den Regelungen nach Ziffer 2 und 3 sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze und Bauteile, soweit sie untergeordnet sind, sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Nr. 2 Einfriedungen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen dürfen entlang von Straßenverkehrsflächen nur als lebende Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen (Artenauswahl: Hundsrose (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buchsbaum (*Buxus sempervirens*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*)) hergestellt werden. In Verbindung mit den Hecken dürfen auf der Gartenseite Zäune hergestellt werden. Die Höhe der Einfriedungen an Verkehrsflächen darf nur bis zu 1,50 m betragen, gemessen über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße.

Nr. 3 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Auf den nicht versiegelbaren Flächen wird eine Bepflanzung mit heimischen, standorttypischen Sträuchern, Bäumen, Bodendeckern und Rasen (Blühhinrichtung) festgesetzt. Eine flächige Gestaltung mit toten Materialien, wie z.B. Kies, Schotter etc. sowie jegliche Form der Versiegelung, auch durch Rasengittersteine, Fugenpflaster etc. ist nicht zulässig. Die Anlage von Wegen und Zufahrten ist davon nicht betroffen.

Hinweise

1. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d.h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vögelarten, für Gehölzrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelnester, Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechna abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleausammungen, 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 Vechna 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.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
4. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Lohne oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.
5. Während der Bautätigkeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.
6. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
7. Die benannten einschlägigen DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Lohne, Vogtstraße 26, 49393 Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV '90

Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeine Wohngebiete
Maß der baulichen Nutzung	
0,6	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
TH 6,5 m	Traufhöhe, als Höchstmaß
OK 9,5 m	Oberkante, als Höchstmaß
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
a	abweichende Bauweise
Baugrenze	Baugrenze
Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie
Grünflächen	
Öffentliche Grünflächen	Öffentliche Grünflächen
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (nachrichtlich übernommen)	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (nachrichtlich übernommen)
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 558), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) geändert worden ist.

Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimAG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.11.2025 (Nds. GVBl. Nr. 87) geändert worden ist.

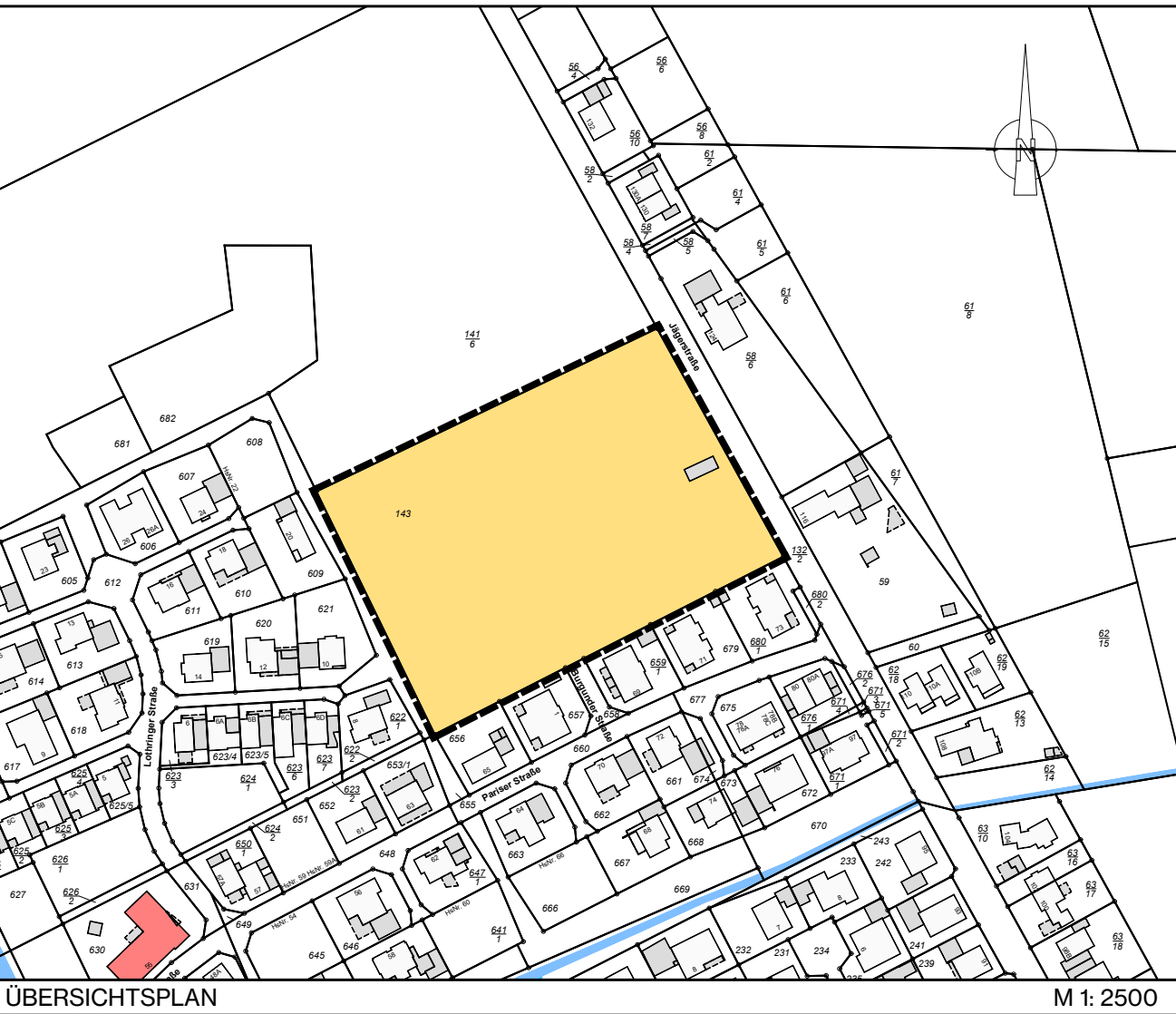
Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) geändert worden ist.

Nachrichtliche Übernahme

Bergwerkseigentum – Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkfelds Münsterland (Bergwerkseigentum, Berechtsamtsakte: B 20 071). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG).

STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA



Bebauungsplan Nr. 146E

für den Bereich "nördlich der Pariser Straße / östlich der Lothringer Straße"

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB