

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 208, für den Bereich "Innenstadt - Rixheimer Platz", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 26.06.2026 L.S. gez. Voet
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
© GeoBasis-DE/LGLN 2025



Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.11.2025). 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.

Dipl.-Ing. Frank Markus
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Lohne, den 25.06.2026 L.S. gez. Markus
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 23.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 208 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Lohne, den 29.06.2026 gez. Blömer
i. A.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 10.03.2026 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 13.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 208 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom 16.03.2026 bis 19.04.2026 im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Lohne, den 29.06.2026 gez. Blömer
i. A.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 208 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.06.2026 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 29.06.2026 gez. Blömer
i. A.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 208 der Stadt Lohne wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Stadt Lohne zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Lohne, den 29.06.2026 gez. Blömer
i. A.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.07.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 208 ist damit am 03.07.2026 in Kraft getreten.

Lohne, den 06.07.2026 gez. Blömer
i. A.

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 208 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 208 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

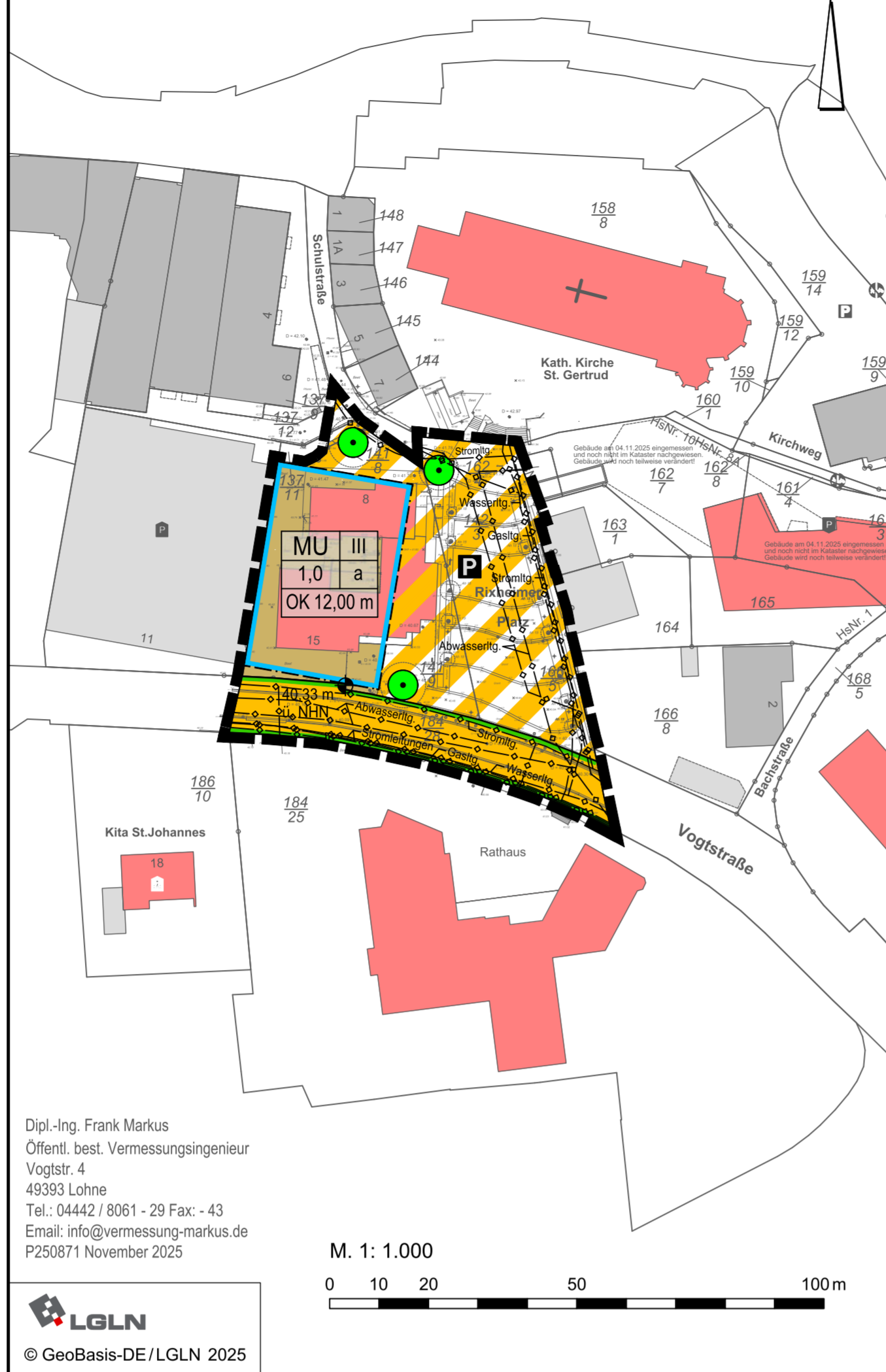
Lohne, den i. A.

Beglaubigungsvermerk

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. STADT LOHNE
Die Bürgermeisterin

Lohne, den (Siegel) i. A.

Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - MU Urbane Gebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 1,0 Grundflächenzahl
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - OK 12,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - OK = Oberkante
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
 - unterirdische Leitung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Zu erhaltender Baum
- Sonstige Planzeichen**
 - 40,33 m ü. NN Höhenbezugspunkt über NNH
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Urbanen Gebieten gemäß § 6a BauNVO alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 2 sind Wohnnutzungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - In den Urbanen Gebieten gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise. Anlagen ohne bzw. mit verringertem Grenzabstand und Gebäude ohne Längenbegrenzung sind zulässig.
 - Die Oberkanten baulicher Anlagen dürfen die in der Planzeichnung gekennzeichneten Obergrenzen nicht überschreiten. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der Vogtstraße gemessen im rechten Winkel senkrecht am festgesetzten Höhenbezugspunkt. Ausnahmen: Technische und untergeordnete Gebäudebestandteile dürfen die festgesetzten Oberkanten überschreiten. Staffelgeschosse dürfen die festgesetzten Oberkanten überschreiten und an ihrer Oberkante maximal 16 m Höhe erreichen.
 - In den Urbanen Gebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Urbanen Gebieten zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Grundstücksbepflanzung**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Geeignete Arten können der folgenden Pflanzliste entnommen werden.

 - Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Esche (*Fraxinus excelsior*)
 - Stieleiche (*Quercus robur*)
 - Winterlinde (*Tilia cordata*)
 - Kirsche (*Prunus avium*)
 - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Festsetzungen zum Klimaschutz**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB wird festgesetzt, dass in dem Urbanen Gebiet (MU) in Verbrennungsanlagen die Verwendung von fossilen Brennstoffen (Kohle, Öl, Erdgas) sowie die Verbrennung von Abfällen aller Art nicht zulässig ist.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO

- Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 208 getroffen.
- Photovoltaik**

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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.
- Dachbegrünung**

Flachdächer (0 Grad – 10 Grad) sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Begrünungspflicht gilt nicht 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.
- Staffelgeschosse**

Außenwände von Staffelgeschossen sowie technische Anlagen oberhalb des 3. Vollgeschosses in den urbanen Gebieten sind in Richtung Süden um mindestens 3 m gegenüber der Außenwände des darunter liegenden Vollgeschosses einzurücken.
- Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen (RRB, Zisterne, etc.) auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt entsprechend des Abflusses unversiegelter Flächen (2 l/s/ha) in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal einzuleiten.
- Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind entlang von Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht zulässig.

Einfriedigungen als Brüstungen oberhalb des 1. Vollgeschosses, z.B. zur Sicherung von Dachterrassen, sind ausschließlich sichtdurchlässig mit einem nicht verdeckten Anteil von mindestens 50 % anzulegen.
- Unversiegelte Flächen**

Auf den nicht versiegelbaren Flächen wird eine Bepflanzung mit heimischen, standorttypischen Sträuchern, Bäumen, Bodendeckern und Rasen (Blümmischung) 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, Parkplätzen und Zufahrten ist davon nicht betroffen.
- Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Altablagerungen: Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Besonderer Artenschutz: Die einschlägigen Bestimmungen der § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. 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 Brut- und Aufzuchtzeit, also in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen (§ 39 BNatSchG). Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine fachkundige Person auf Fledermausvorkommen und Vogelnistätten zu überprüfen. Bei Abrissarbeiten im Zeitraum vom 15.03. bis 01.11. muss eine Einflugkontrolle erfolgen, im Zeitraum vom 01.11. und 15.03. eine Winterschwärmkontrolle. Werden aktuell besetzte Vogelnester/Baumhöhlen oder Fledermause festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechna abzustimmen. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potenzieller Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Betriebsgrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen, zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit insektenfreundlichen Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht angestrahlt werden.

Bodenfunde: Sollten bei den geplanten Bau-, Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/ 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für Ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

Denkmalschutz: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des historischen Stadtkerns der Stadt Lohne. Bei Erdarbeiten muss mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Für sämtliche Abbrucharbeiten von nichtunterkellerten Bestandsgebäuden und Neubauten auf noch unberührtem Boden ist eine archäologische Baubegleitung nötig und von der Unteren Denkmalschutzbehörde zu genehmigen.

Kampfmittel: Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

Leitungen: Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Die Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen und Standorten grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen. Die jeweiligen Schutzabstände sind den Unterlagen der Versorgungsträger zu entnehmen und einzuhalten.

Nicht überbaubare Flächen: Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO).

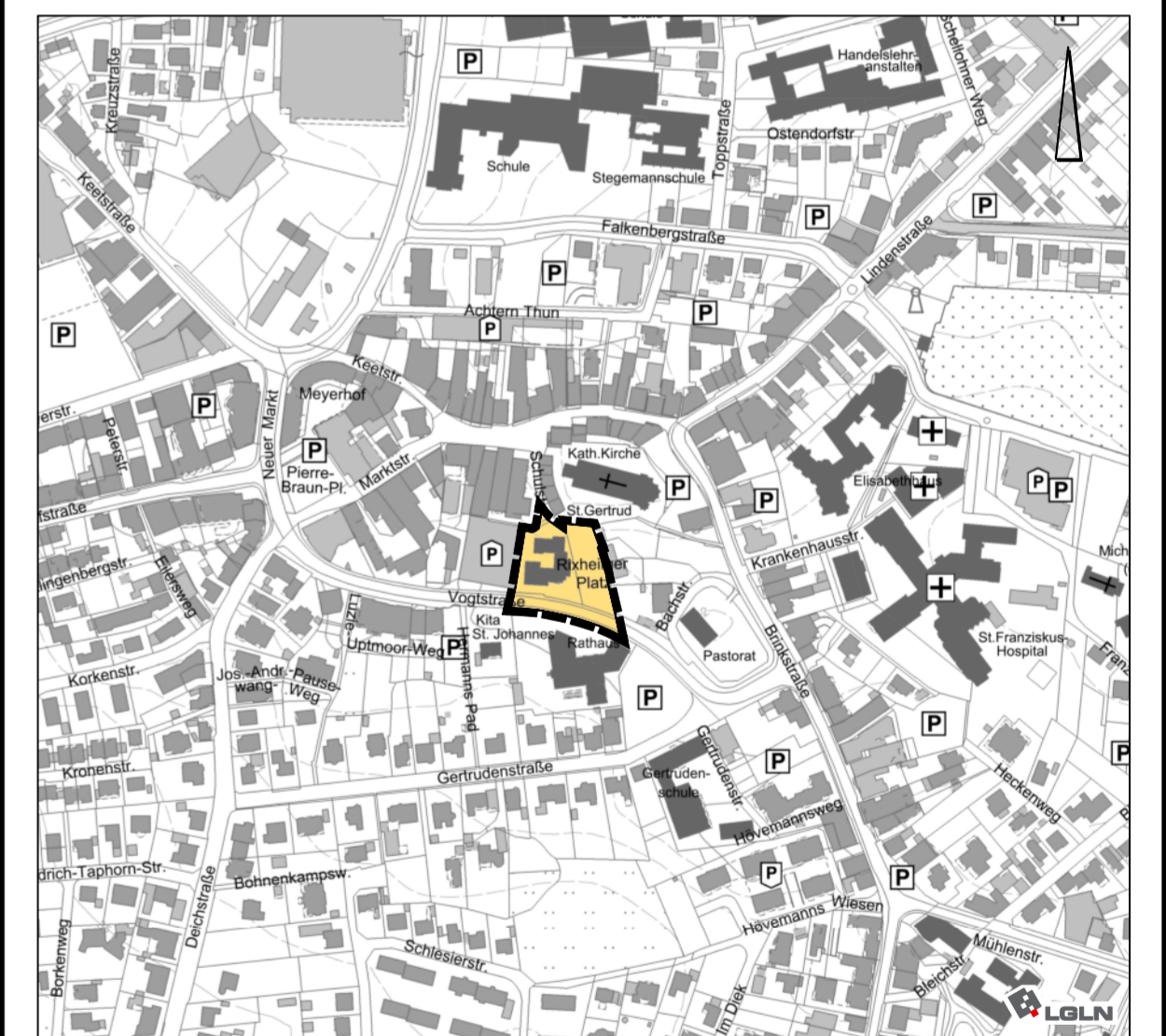
Photovoltaik: Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Vorgaben des § 32a NBauO bezogen auf Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern zu beachten.

Rechtskraft: Der Bebauungsplan Nr. 12 sowie die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/X treten mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 208 außer Kraft.

Regelwerke: Während der Baumaßnahmen sind die ZTV-Baumpflege, die RSB 2023 – Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen, die H ArtB 2017 und die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden, um Beeinträchtigungen der Gehölzstrukturen zu vermeiden. Der Planung zugrundeliegende Regelwerke (z.B. DfN-Normen, VER-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen im Bauamt der Stadt Lohne, Vogtstraße 26, 49393 Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5.000



Bebauungsplan Nr. 208

für den Bereich "Innenstadt - Am Rixheimer Platz"

mit örtlichen Bauvorschriften
Verfahren gemäß § 13a BauGB

STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG



Abschrift