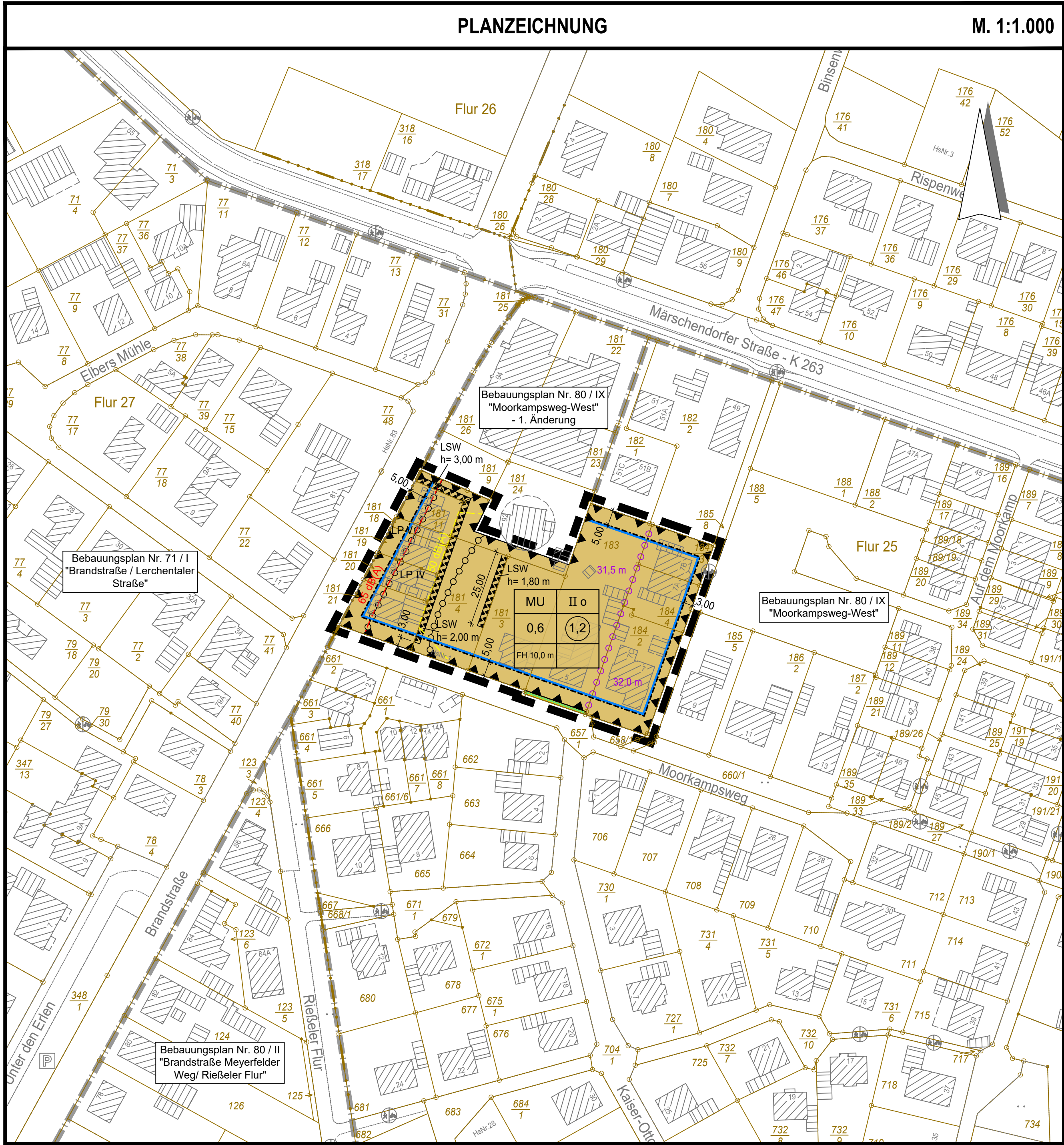




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN																			
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO																			
1. In den „Urbanen Gebieten“ (MU) sind die, nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. (§ 6a i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO) 2. In den „Urbanen Gebieten“ sind Fremdverbeanlagen unzulässig. (§ 6a Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO) 3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO) 4. Flach- und flach geneigte Dächer (0° - 10°) sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Begrünungspflicht besteht 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 Fläche, nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 5. Je 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum bzw. Laubgehölz oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte Laubbäume sind folgende Arten zulässig: <table><tr><td>Baumhasel (corylus colurna)</td><td>Mehlbeere (sorbus aria magnifica)</td></tr><tr><td>Blumenesche (fraxinus ornus)</td><td>Haselnuss (corylus avellana)</td></tr><tr><td>Erle (alnus x spaethi)</td><td>Schlehe (prunus spinosa)</td></tr><tr><td>Feldahorn (acer campestre)</td><td>Vogelkirsche (prunus avium)</td></tr><tr><td>Hainbuche (carpinus betulus)</td><td>Weißdorn (crataegus monogyna)</td></tr><tr><td>Säulen - Hainbuche (carpinus betulus lucas)</td><td>Wolliger Schneeball (viburnum lantana)</td></tr><tr><td>Traubeneiche (quercus petraea)</td><td>Apfeldorn (crataegus laevellii)</td></tr><tr><td>Wildbirne (pyrus pyrastrer)</td><td></td></tr><tr><td>Winterlinde (tilia cordata)</td><td></td></tr></table> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 6. Das Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen (Regenrückhaltebecken, Zisternen, Stauraumkanal) auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt entsprechend des Abflusses unversiegelter Flächen (2 l/s/ha) in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal einzuleiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 7. Vorkehrungen zum Schutz vor Schalleinwirkungen 7.1. Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen innerhalb der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen: 7.1.1. In den mit Lärmpegelbereichen IV bis V gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an die Außenbauteile der schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Lärmpegelbereichen sollen die dort aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.		Baumhasel (corylus colurna)	Mehlbeere (sorbus aria magnifica)	Blumenesche (fraxinus ornus)	Haselnuss (corylus avellana)	Erle (alnus x spaethi)	Schlehe (prunus spinosa)	Feldahorn (acer campestre)	Vogelkirsche (prunus avium)	Hainbuche (carpinus betulus)	Weißdorn (crataegus monogyna)	Säulen - Hainbuche (carpinus betulus lucas)	Wolliger Schneeball (viburnum lantana)	Traubeneiche (quercus petraea)	Apfeldorn (crataegus laevellii)	Wildbirne (pyrus pyrastrer)		Winterlinde (tilia cordata)	
Baumhasel (corylus colurna)	Mehlbeere (sorbus aria magnifica)																		
Blumenesche (fraxinus ornus)	Haselnuss (corylus avellana)																		
Erle (alnus x spaethi)	Schlehe (prunus spinosa)																		
Feldahorn (acer campestre)	Vogelkirsche (prunus avium)																		
Hainbuche (carpinus betulus)	Weißdorn (crataegus monogyna)																		
Säulen - Hainbuche (carpinus betulus lucas)	Wolliger Schneeball (viburnum lantana)																		
Traubeneiche (quercus petraea)	Apfeldorn (crataegus laevellii)																		
Wildbirne (pyrus pyrastrer)																			
Winterlinde (tilia cordata)																			

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN				
Lärmpegelbereiche (LP) für den Außenlärm mit den erforderlichen Luftschalldämm-Maßen der gesamten Außenbauteile von Aufenthalts- und Bettenräumen:				
Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R _{w, res} der Außenbauteile in dB(A)		
		Büro Räume	Wohn- und Schlafräume	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
IV	66 - 70	35	40	45
V	71 - 75	40	45	50
7.1.2. Schutzbedürftige Wohnräume (z. B. Schlafräume), die nur über eine zur Brandstraße orientierte Belüftung verfügen, sind in dem Bereich zwischen der Brandstraße und der „Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen - zwischen Grenzlinie und Verkehrsfläche (50 dB (A))“, durch schalldämmte Lüftungssysteme zu schützen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 7.1.3. In den Bereichen zwischen der Brandstraße und der „Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen - zwischen Grenzlinie und Verkehrsfläche (65 dB (A))“, sind Außenwohnbereiche nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 7.1.4. Ausnahmsweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder gar ein kompletter Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände nicht erforderlich sind.				
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN				
1. Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur als lebende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen (Artenauswahl: Hundrose (Rose canina), Liguster (Ligustrum vulgare), Hainbuche (Carpinus betulus), Buchsbaum (Buxus sempervirens), Weißdorn (Crataegus monogyna)) hergestellt werden. In Verbindung mit Hecken sind Zäune zulässig. Die Höhe der Einfriedungen an Verkehrsflächen darf max. 1,50 m betragen, gemessen über der Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße. (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)				

HINWEISE
1. Der Planung zugrundeliegende Regelwerke (z. B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Einreichnahme in die Verfahrensunterlagen im Bauraum der Stadt Lohne, Vogtstraße 26, 49393 Lohne während der Dienststunden eingesehen werden. 2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und 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. 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 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 1. März bis 30. September). Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor dem Fällen von Bäumen, diese durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelneistätten zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelneister/Baumhöhlen oder Fledermause festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Werden Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln beseitigt 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 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. 4. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gem. § 9 Abs. 2 NBauO Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. 5. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die Vorgaben des § 32 NBauO bezogen auf Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern zu beachten. 6. Bewegliche, blinkende, blendende, reflektierende oder lichtwechselnde Werbeanlagen sind unzulässig. Die Vorschriften der NBauO sind anzuwenden.

VERFAHRENSLEISTE
Präambel Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576) in den jeweils aktuell gültigen Fassungen hat der Rat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen. Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in den jeweils aktuell gültigen Fassungen. Lohne, den (Siegel) Bürgermeisterin
Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © GeoBasis-DE/LGLN (2024) Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.10.2025, Aktenzeichen: 018-L4-100/2025). 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. Vechta, den Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), RD Oldenburg-Oldenburg, Katasteramt Vechta (Unterschrift) Siegel
Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Lohne, den i.A. Veröffentlichung Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung wurden im Internet veröffentlicht und haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Lohne, den i.A. Erneute Veröffentlichung Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung wurden im Internet veröffentlicht und haben vom bis gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Lohne, den i.A. Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Lohne hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Lohne, den i.A. Bekanntmachung Der Beschluss dieses Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten. Lohne, den i.A. Verletzung von Vorschriften Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden. Lohne, den i.A.
Planverfasser Beratung • Planung • Bauleitung Am Tie 1 49086 Osnabrück E-Mail: osnabrueck@pbh.org Telefon (0541) 1819 - 0 Telefax (0541) 1819 - 111 Internet: www.pbh.org pbh PLANUNGSGESBRO HAHM Proj. Nr. 25 020 011 09EW Osnabrück, 27.07.2026

PLANZEICHENERKLÄRUNG
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO) MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) 1,2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) 0,6 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) II Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) FH Firsthöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) OKFF Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) o Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109 LP IV Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 LSW Lärmschutzwand (LSW) mit Höhe in m über der realisierten Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss (OKFF) in Meter über Normalhöhennull (NHN) - maximal Gebäude Katasterbestand benachbarte Bebauungspläne Flurstücksgrenze (vermark / unvermark) Flurgrenze Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen - zwischen Grenzlinie und Verkehrsfläche (50 dB(A)) Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen - zwischen Grenzlinie und Verkehrsfläche (65 dB(A))
ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000
Bebauungsplan Nr. 80IX für den Bereich "Moorkampsweg-West" - 2. Änderung Entwurf STADT LOHNE LANDKREIS VECHTA