

VERFAHRENSLEISTE

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 gültigen Fassungen, hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 183 für den Bereich „Südlich der Taubenstraße / nördlich Hopener Wald“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Lohne, den _____

(Bürgermeisterin)

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

© 2025 Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Maßstab: 1 : 1000

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: Jan. 2025). Sie hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der

Stadt Lohne
Die Bürgermeisterin
-Bauamt-

Lohne, den _____

i.A. _____

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 02.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den _____

i.A. _____

Veröffentlichung

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

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

Lohne, den _____

i.A. _____

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, den _____

i.A. _____

Bekanntmachung

Der Beschluss des 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 Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten 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. _____

PLANZEICHNUNG

M. 1:1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

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

Nr. 3 Wohneinheiten

In den allgemeinen Wohngebieten sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist nur eine Wohnung zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Nr. 4 Gebäudehöhen

(1) Für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/ gleich 10 Grad) wird abweichend eine maximale Höhe von 6,7 m und für Pultdächer eine maximale Höhe von 7,5 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

(2) Für Gebäude, die in einem Abstand von mindestens 25 m zur Straßenverkehrsfläche gebaut werden, gilt abweichend eine Traufhöhe (TH) von 4,5 m und eine Gebäudeoberkante von 8,0 m. Für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/ gleich 10 Grad) wird eine maximale Höhe von 4,5 m und für Pultdächer eine maximale Höhe von 6,5 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

(3) Als unterer Bezugspunkt für alle Oberkanten gilt die Höhe der Fahrbahnhaut der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudeoberkante gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Untergeordnete Bauteile sind von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Nr. 5 Überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenverkehrsflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze sowie überdachte Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO).

Nr. 6 Anpflanzungen

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 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 (corylus cornuta)
- Blumensche (fraxinus ornus)
- Erl (Alnus x spaethii)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Säulen- Hainbuche (carpinus betulus lucas)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Wildbirne (pyrus pyrastra)
- Winterlinde (tilia cordata)
- Mehlbeere (sorbus aria magnifica)
- Haselnuss (corylus avellana)
- Holunder (sambucus nigra)
- Schlehe (prunus spinosa)
- Vogelkirsche (prunus avium)
- Weißdorn (crataegus monogyna)
- Wolliger Schneeball (viburnum lantana)
- Apfelkorn (crataegus lavelle)

Nr. 7 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“, die zudem als Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft als dichte Bepflanzung zu erhalten. Bei natürlichem Abgang oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen. Das Ausbringen von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist nicht zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB).

Nr. 8 Erneuerbare Energien

(1) Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind bei Neubauten und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindesfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärme Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindesfläche 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 ausgerichtet und geneigte Dachflächen nach Norden, erheblich beschattete Teile der Dachfläche, Dachaufbauten, Dachgauben und technische Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB).

(2) In den allgemeinen Wohngebieten dürfen bei Neubauten und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, fossile Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Flachdächer (0 Grad – 10 Grad) sind extensiv zu begrünen. Die Begründung ist dauerhaft zu erhalten. Die Begründungspflicht 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 Begründungspflicht 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.

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

Einfriedungen dürfen entlang von Straßenverkehrsflächen nur als lebende Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen (Artenauswahl: Hundrose (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 (Regio-saatgutmischung) 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.

Nr. 4 Oberflächenentwässerung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern. Sollte dies aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist das Oberflächenwasser 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzielenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576)

HINWEISE

1. Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit der Vogel 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 18.11. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen von Bäumen, diese durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierspotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelstatten zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelhester, Baumhöhlen oder Fledermäuse 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. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.

Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentieller 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 Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen, zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten- freundlichen“ Lampen erfolgen. Punktuale Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frugeschichtliche 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 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. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagierungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

4. Während der Bautätigkeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.

5. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 90 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

6. Durch den Bebauungsplan Nr. 183 werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 41 – Hopener-West sowie dessen 1., 2., 3., und 4. Änderung für den vorliegenden Geltungsbereich aufgehoben.

7. Die benannten einschlägigen DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Lohne, Vogtstraße 26, 49933 Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH 6,5 m Traufhöhe, als Höchstmaß

OK 9,5 m Oberkante, als Höchstmaß

o offene Bauweise

Baugrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Gehweg

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Spielfeld

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1: 7500

Bebauungsplan Nr. 183

für den Bereich „Südlich der Taubenstraße / nördlich Hopener Wald“

Mit örtlichen Bauvorschriften

Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB