Verfahren

Bebauungsplan Nr. 205

für den Bereich „Innenstadt – Südlich der Marktstraße“

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) jeweils in der zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Lohne den Bebauungsplan Nr. 205 für den Bereich „Innenstadt – Südlich der Marktstraße“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 und Abs. 6 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.

Lohne, den .....

.....
Bürgermeisterin (Dr. Voet)

SIEGEL

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 205 für den Bereich „Innenstadt – Südlich der Marktstraße“ beschlossen.

Lohne, den .....

i. A. .....

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am ..... dem Bebauungsplan Nr. 205 für den Bereich „Innenstadt – Südlich der Marktstraße“ 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 des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom ..... bis einschließlich zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Lohne veröffentlicht und im gleichen Zeitraum im Rathaus der Stadt öffentlich ausgelegt.

Lohne, den .....

i. A. .....

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 205 für den Bereich „Innenstadt – Südlich der Marktstraße“ 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. .....

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 205 für den Bereich „Innenstadt – Südlich der Marktstraße“ 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 Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 205 für den Bereich „Innenstadt – Südlich der Marktstraße“ ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den .....

i. A. .....

Plangrundlage

Karte: ALKIS, 2025, Maßstab 1:500
Stadt Lohne, Gemarkung Lohne, Flur 24

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 Juli 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, den

.....

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Lohne, den .....

Planverfasser

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet (MK)

(1) Im Kerngebiet (MK) sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO).

Folgende ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 5 fallen (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

(2) Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

(3) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 7 Abs. 2 Nr. 6) sowie ausnahmsweise zulässige Wohnungen gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 sind im Erdgeschoss nicht zulässig. (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe (TH) und die Oberkante der Gebäude (OK) ist die *Marktstraße* in ihrer Parzellenmitte auf Höhe des Baugrundstücks.

Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. Ausgenommen sind die Traufhöhen für untergeordnete Bauteile wie Erker, Gauben und andere bauliche Teile, die aus der Dachhaut herausstehen sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern. Bei zurückspringenden Flachdächern im Sinne der örtlichen Bauvorschrift Nr. 3.1 gilt die Traufhöhenbegrenzung für das Flachdach nicht. Die vorgesetzten Giebeldächer müssen die Traufhöhen einhalten.

Als oberer Bezugspunkt der Oberkante (OK) gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Absturzsicherungen auf Flachdächern, Wärmepumpen, Antennen, Schornsteine, Aufzugsschächte und vergleichbare untergeordnete Bauteile bleiben unberücksichtigt. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

§ 3 Baulinie

Von der festgesetzten Baulinie ist ein Zurücktreten um bis zu 1,00 m zulässig. Für Eingangsbereiche kann ausnahmsweise ein Zurücktreten von der festgesetzten Baulinie um bis zu 1,50 m zugelassen werden. Die Baulinie gilt nicht für das oberste Geschoss. (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 i. V. m. Abs. 6 NBauO)

Nr. 1 Geltungsbereich (§ 84 Abs. 3 i. V. m. Abs. 6 NBauO)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 205 für den Bereich „Innenstadt – Südlich der Marktstraße“.

Nr. 2 Fassadengestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

(1) Fassaden sind nur in Farbtönen zulässig, die den folgenden RAL-Tönen entsprechen: 1013-1015, 7035, 7047, 9001-9003, 9010, 9016; 3000, 3002, 3003, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016. Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

(2) Gebäude, deren Fassaden eine Breite von mehr als 25 m aufweisen, sind über alle Geschosse in Fassadenabschnitte zu gliedern. Die Abschnitte müssen eine Mindestbreite von 7 m aufweisen und dürfen höchstens 25 m breit sein.

Fassadenabschnitte müssen gegenüber dem angrenzenden Fassadenabschnitt

- sich in ihrer Farbe und / oder Materialität unterscheiden oder
- einen Vor- bzw. Rücksprung ausbilden (30-80 cm).

Eine Kombination der Elemente ist zulässig. Die an der östlichen Baulinie ausgebildete Fassade (Grenze der Flurstücke 156/3 und 159/14) ist von dieser Regelung ausgenommen.

(3) An Fassaden von Wohnungen sind Fensterbrüstungen in einer Höhe von mind. 0,80 m über dem jeweiligen fertigen Geschossfußboden dauerhaft und konstruktiv blickdicht herzustellen. Dies gilt nicht im obersten Geschoss, wenn dies mindestens 2 m vom darunterliegenden Geschoss zurückweicht.

(4) Balkone sind entlang der Marktstraße unzulässig. Die Brüstungen von Balkonen, Loggien und Terrassen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem jeweiligen fertigen Geschossfußboden dauerhaft und konstruktiv blickdicht zu gestalten. Dies gilt nicht für Balkone, Loggien und Terrassen oberhalb des zweiten Geschosses.

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

(1) Dächer von Hauptgebäuden sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35-55 Grad zu errichten.

Zulässig sind folgende Dachformen:

- Walm- und Zeltdächer; traufständige Satteldächer; das Dach darf dabei anteilig als Flachdach ausgebildet werden, sofern eine der vorgenannten Dachformen ab der festgesetzten Oberkante von 13,5 m als gekapptes Dach ausgeführt und ansonsten umlaufend als geneigtes Dach ausgebildet wird.
- Symmetrische Satteldächer in giebelständiger Ausführung; das Dach darf hierbei nicht gekappt werden. Ergänzend ist hierbei die Ausbildung eines zurückspringenden Flachdachs zulässig, wenn dieses mindestens 1,0 m hinter den Giebelwandflächen zurücktritt und dadurch die Giebelansicht in der Hauptwahrnehmung von den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. vom Kirchengelände aus erhalten bleibt. Bis zu 20% der giebelständigen Ansichtsflächen dürfen ohne Giebel ausgebildet werden, so dass dort die Flachdachkante sichtbar wird.

Die Mindestdachneigung darf auf Dachgauben unterschritten werden. Dacheinschnitte und Loggien sind unzulässig.

(2) Geneigte Dächer sind nur mit nicht glänzenden sowie matt engobierten Dachziegeln in Farbtönen zulässig, die den folgenden RAL-Tönen entsprechen: 3000, 3002, 3003, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016; 7015, 7016, 7022, 7024, 7043, 8019. Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie. Photovoltaikanlagen sind mit monokristallinen Elementen und mit Rahmen in gleicher Farbe wie die Photovoltaikpaneele zu verwenden.

(3) Flachdächer (0 Grad — 10 Grad) sind extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für gekappte Dächer entsprechend der Örtlichen Bauvorschrift 3.1. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Begrünungspflicht gilt nicht für Dachgauben, Flächen für die Aufstellung von technischen Geräten, Flächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie und für Dachflächen, die kleiner als 12 m² sind. Ausnahmen von der Begrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen z.B. wegen statischer Mehrlast nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können.

Nr. 4 Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

(1) Das Anbringen von Werbeanlagen ist nur unterhalb der Fensteröffnung im 1. Obergeschoss zulässig. Bei Fassaden ohne Fensteröffnungen ist die Höhe von Fassaden mit Fensteröffnungen zu übertragen.

(2) Werbeanlagen auf oder vor Schaufenstern dürfen je Schaufenster insgesamt nicht mehr als 25% der jeweiligen Fensterfläche verdecken. Diese Regelung ist auf Auslagen und Dekorationen in Schaufenstern nicht anzuwenden.

(3) Werbeanlagen als laufende Bänder, mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig. Zulässig sind Zeit-, Datums- und Temperaturanzeigen.

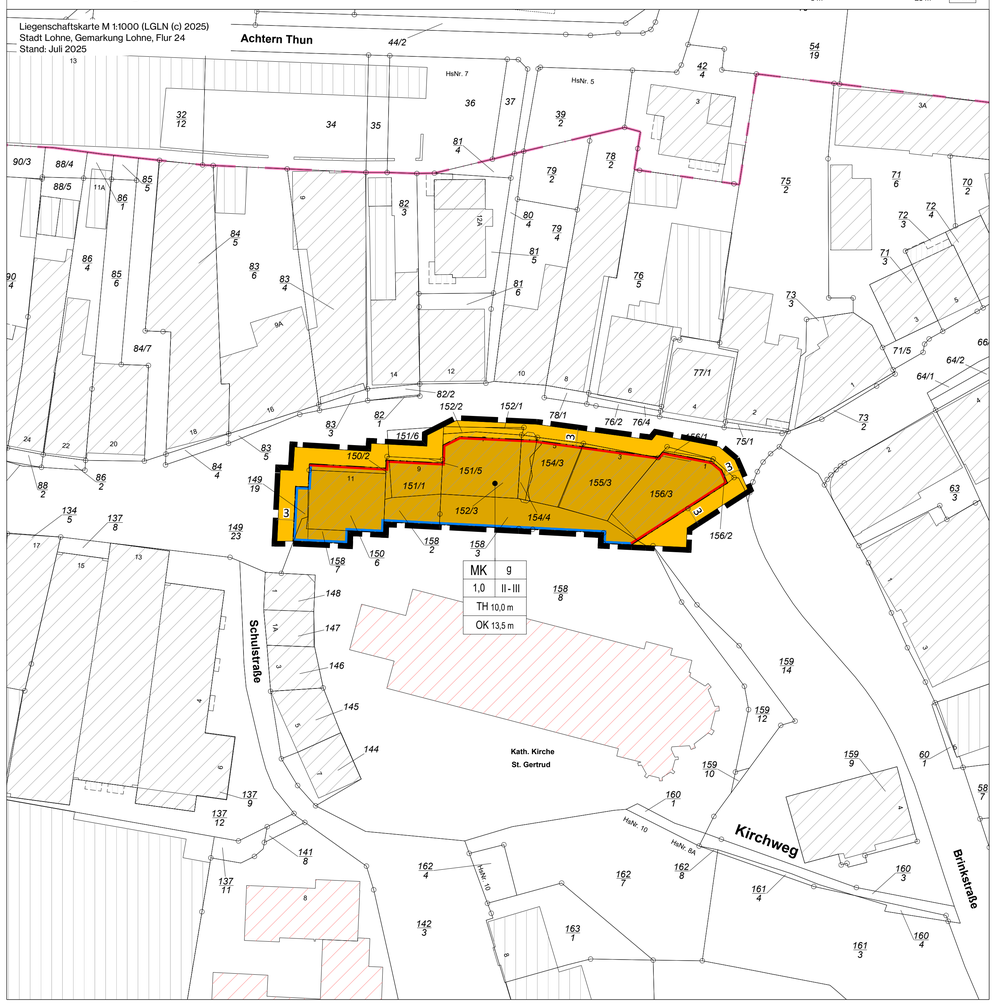
Nr. 5 Oberflächenentwässerung (§ 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

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 (Regenrückhaltebecken, Zisterne, etc.) auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt entsprechend des Abflusses unversiegelter Flächen (2l / s / ha) in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal einzuleiten.

Nr. 6 Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 NBauO i. V. m. § 80 Abs. 5 NBauO)

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Nrn. 2-5 der örtlichen Bauvorschriften verstößt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Planzeichnung



Hinweise

1. **Archäologische Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Vechta unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
2. **Altlasten** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach Kenntnis der Stadt keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
3. **Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.
4. **Verletzung und Tötung von Individuen** – Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen sind nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Weiter sind Baumaßnahmen an Gewässern außerhalb der Amphibienwanderungszeiten vorzunehmen.

   Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, dem Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbaren Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelnistständen zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vechta abzustimmen. 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 Quartiersnutzung.

   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 Grundstücken 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.
5. **Leitungsschutz** – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Der Verlauf von Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.
6. **Grenzbebauung** – Ein Heranrücken der Bebauung bis an die südliche Grundstücksgrenze und die dort festgesetzte Baugrenze setzt eine Abstimmung mit den angrenzenden Grundstückseigentümern und das Vorliegen einer Baulast (§ 6 Abs. 2 NBauO) voraus.
7. **Aufhebung** – Die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 12 für den Bereich „Stadtmitte“ einschließlich der 1. Änderung werden in den durch den Bebauungsplan Nr. 205 für den Bereich „Innenstadt – Südlich der Marktstraße“ überplanten Teilbereichen aufgehoben; die dortigen Regelungen treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 205 außer Kraft.
8. Die **der Planung zugrunde liegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Bauamt der Stadt Lohne (Vogtstraße 26, 49393 Lohne) zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Nachrichtliche Übernahme

Bodenschätze –Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkfeldes „Münsterland“ für den Abbau von Kohlenwasserstoffen (Berechtsamsakte: B 20 071). Aktueller Rechtsinhaber ist die OEG, die Laufzeit der Berechtigung ist unbefristet.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (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.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), 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 09.09.2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 77) geändert worden ist.

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV '90

Art der baulichen Nutzung

MK — Kerngebiete

Maß der baulichen Nutzung

1,0 — Grundflächenzahl

II - III — Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß

TH 10,0 m — Traufhöhe, als Höchstmaß

OK 13,5 m — Oberkante, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g — geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

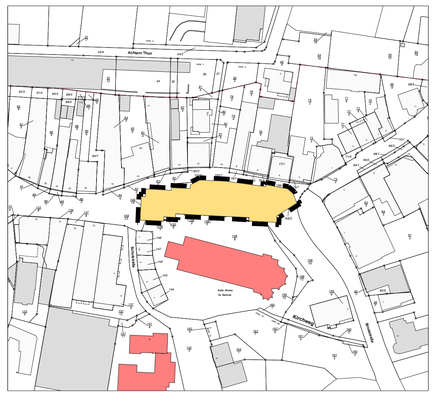
Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Die Straßenbegrenzunglinie fällt mit den Baulinien und -grenzen zusammen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:1.500



Bebauungsplan Nr. 205

für den Bereich "Innenstadt – Südlich der Marktstraße"

Mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO

STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4 (1) BauGB Behörderbet.	§ 3 (2) BauGB Veröffentlichung	§ 4a (3) BauGB Erneute Veröffent.	§ 13a BauGB (1) Nr. 2 Pflicht zur Umweltbewertung	§ 10 BauGB Satzung
11.12.2026					