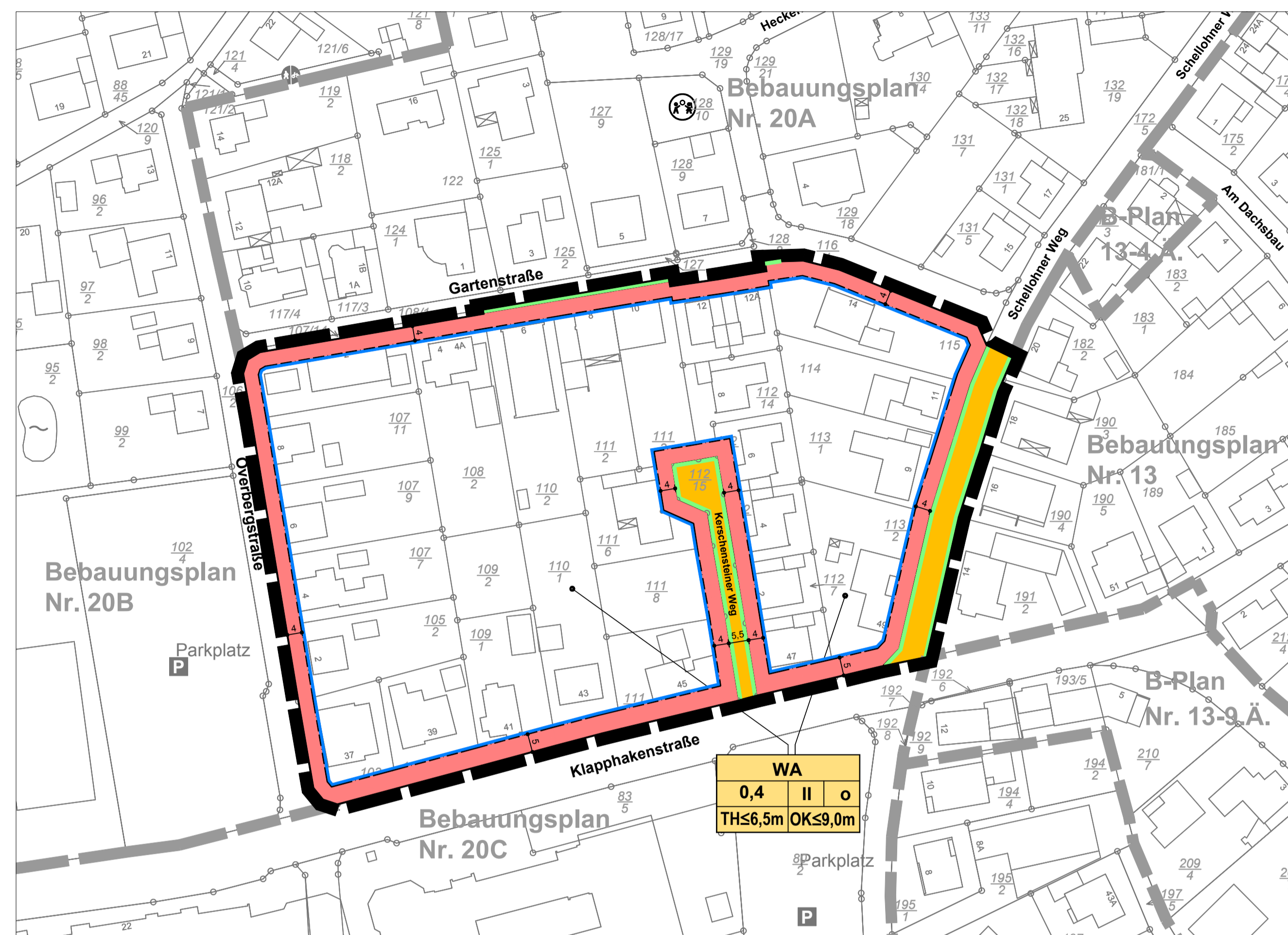


PLANZEICHNUNG

M. 1:1000



VERFAHRENSLEISTE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06. April 2017 (Nds. GVBl. S. 116) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48) hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 158, für den Bereich zwischen Klapphakenstraße und Gartenstraße, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 07.06.2017 L. S. gez. Gerdesmeyer
Bürgermeister

Planunterlage

Planunterlage Bebauungsplan
Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) Maßstab: 1:1000
© 2016 Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Diese Karte ist gesetzlich geschützt.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Januar 2016).
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.

Planverfasser
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der **Stadt Lohne**
Der Bürgermeister - Bauamt -

Lohne, den 01.06.2017 i.A. gez. Reinkober

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 01.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 158 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den 07.06.2017 i.A. gez. Kröger

Beschleunigtes Verfahren

Dieser Bebauungsplan für die Innenentwicklung wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt; es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entsprechend.
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 25.04.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 18.02.2017 gem. § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 27.03.2017 gegeben.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den 07.06.2017 i.A. gez. Kröger

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.06.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 07.06.2017 i.A. gez. Kröger

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.11.2017 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 18.11.2017 in Kraft getreten.

Lohne, den 20.11.2017 i.A. gez. Kröger

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten 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.

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Beglaubigungsvermerk

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. **STADT LOHNE**
Der Bürgermeister

Lohne, den 20.11.2017 (Siegel) i.A.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe der baulichen Anlagen, als Höchstmaß in m über einen Bezugspunkt
TH ≤ 4,5m Traufhöhe
OK ≤ 9,0m Oberkante
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o offene Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Begrenzung anschließender Bebauungspläne mit Nummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2004) UND BAUNVO (1990)

- Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 m² gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt.
- In Wohngebäuden sind je Einzelhaus höchstens drei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist jedoch nur eine Wohnung zulässig. Auf Grundstücken in einer Größe kleiner / gleich 500 m² sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6).
- Wohnnutzungen sind oberhalb des zweiten Geschosses gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) wird eine maximale Höhe von 6,70 m und für Puttdächer eine maximale Höhe von 7,50 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe der Fahrbahnmittlinie 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 (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
- Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten zulässig:

Stieleiche (Quercus robur)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Feldahorn (Acer campestre)	Winterlinde (Tilia cordata)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Spitz-Ahorn (Acer platanoides)

Mindestqualität der Bäume :
Hochstämme mit Ballen, Stammumfang 14 – 16 cm.
Die Pflanzung erfolgt in der auf die Baufertigstellung unmittelbar folgenden Pflanzperiode.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO (2012)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 158.

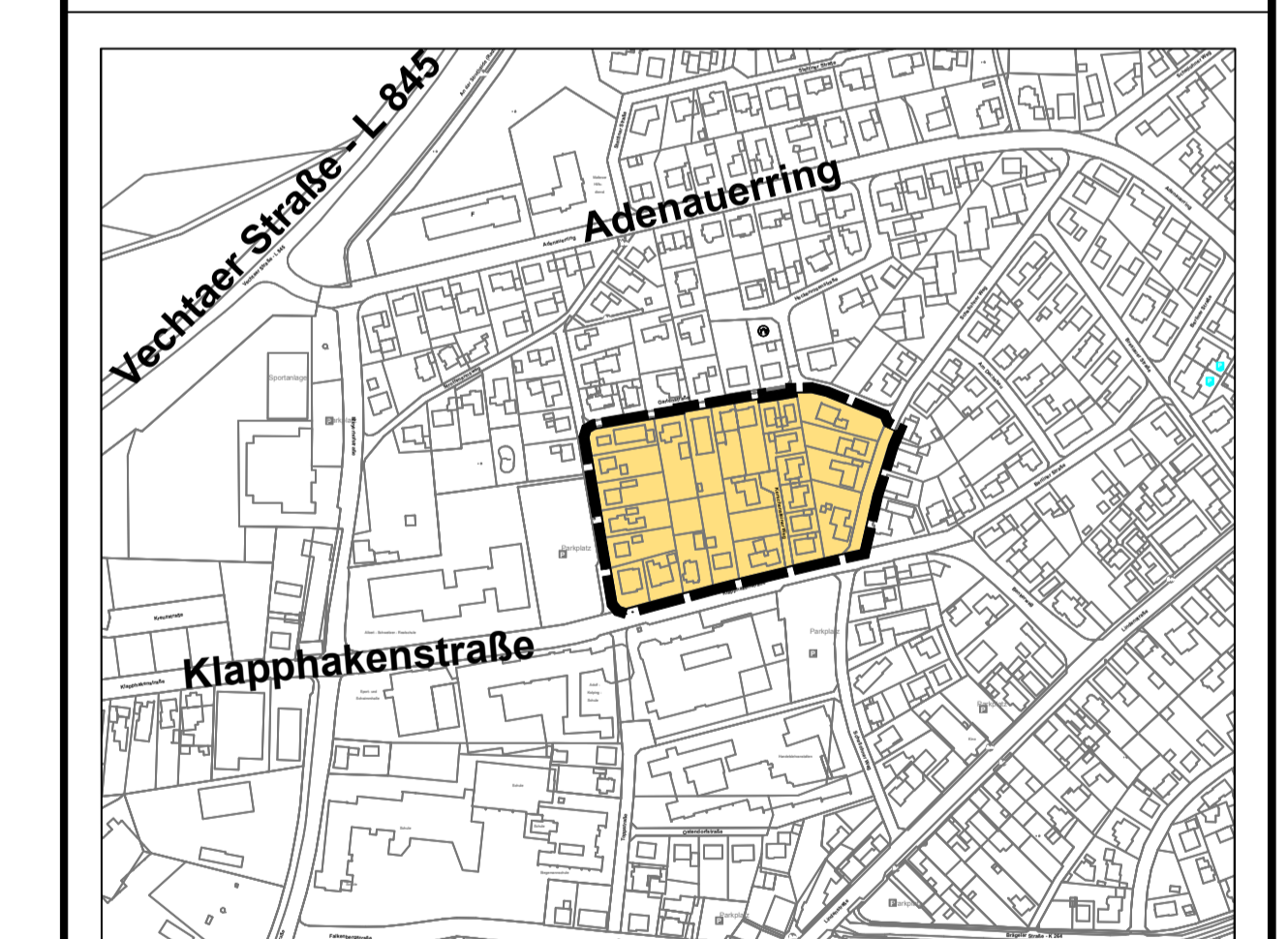
- Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Staffelgeschosse sind oberhalb des zweiten Geschosses nicht zulässig.

HINWEISE

III. HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 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.
- Im Geltungsbereich ist mit Vorkommen von Niststätten europäischer Vogelarten zu rechnen. Für die genannte Artengruppe gelten die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollten Baumfäll- und Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchgeführt werden, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar. Sind Maßnahmen, wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechna beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches erforderlich. Die Baufeldfreimachung ist ebenfalls in der o.a. Jahreszeit vorzunehmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht angestrahlt werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen i. S. des BBodSchG gefunden werden, so ist unverzüglich der Landkreis Vechna - untere Bodenbehörde - zu benachrichtigen.
- Während der Bautätigkeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.
- Zu widerhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € geahndet werden.
- Mit Rechtskraft des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 158 treten die ursprünglich getroffenen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 20 A und Nr. 20 – 2. Änderung außer Kraft.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000



Bebauungsplan Nr. 158
für den Bereich zwischen Klapphakenstraße und Gartenstraße
Mit örtlichen Bauvorschriften
Verfahren gem. § 13a BauGB

STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung § 4 (1) BauGB Behördenbeteiligung § 3 (2) BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung § 4a (3) BauGB Erneuerter Öffentlichkeitsbeteiligung § 13a BauGB B-Plan der Innenentwicklung § 10 BauGB Satzung
07.06.2017
765/504