



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

1. Art der baulichen Nutzung  
 WA allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung  
 0,4 Grundflächenzahl  
 F mind. 500m<sup>2</sup> Mindestgröße von Baugrundstücken

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze; siehe textliche Festsetzung Nr. 4

TH Trauhöhe  
 GH Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze  
 - - - Baugrenze  
 o offene Bauweise

4. Verkehrsflächen  
 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Bereich ohne Ein- Ausfahrt

Die Straßenbegrenzungslinie erfüllt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

5. Grünflächen  
 Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:  
 V Verkehrsgrün  
 P Parkanlage

6. Sonstige Planzeichen  
 - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maaßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets  
 - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
 - - - Begrenzung anschließender sowie überplanter Bebauungspläne

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkerkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB II Lärmpegelbereich II siehe textliche Festsetzung Nr. 6

**HINWEISE**

1. Belange des Denkmalschutzes  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Staßkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldungspflichtig 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.

2. Belange des Straßenverkehrs  
 Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStEV) weist auf Folgendes hin:  
 Zur angrenzenden Landesstraße 846 („Bergweg“) besteht auf Baugrundstücken ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Um die Verkehrssicherheit auf der L 846 weiterhin zu gewährleisten, hat die Verkehrliche Erschließung der Baufälligen entlang der Landesstraße wie bisher über den „Birkenweg“ bzw. teilweise über die „Mittelwälder Straße“ und die „Habelschwerdter Straße“, zu erfolgen. Direkte Zufahrten zur L 846 sind auszuschließen. Auf den Flächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der L 846 dürfen außerdem gem. § 24 Abs. 1 NSiGr Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

3. Belange des Artenschutzes  
 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, sollte die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutperiode, d.h. nicht im Zeitraum vom 15. März bis 15. Juli, erfolgen. 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 Verchtel beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereichs erforderlich.

4. Hinweis zu den schallschützenden Festsetzungen  
 Die für die Festsetzung von Lärmpegelbereichen (LPB) erforderlichen einschlägigen DIN Normen können bei der Stadt Löhne im Baumst. zu den Geschützten eingesehen werden.

5. Hinweis zur Überplanung bestehender Pläne  
 Die ursprünglich getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 werden mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans Nr. 139 außer Kraft gesetzt.

Maßstab 1 : 1000

**I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2007) UND BAUNVO (1990)**

- Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens 2 Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist jedoch nur 1 Wohnung zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist in Wohngebäuden nur 1 Wohnung zulässig. Auf Grundstücken kleiner oder gleich 500 m<sup>2</sup> ist höchstens 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6).
- 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.
- Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhen (GH) und Trauhöhen (TH) ist die mittlere Höhe der jeweiligen zu überbauenden Geländeoberfläche; der obere Bezugspunkt für die Trauhöhe (TH) ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist bei Gebäuden mit Flachdach die Attika und bei Gebäuden mit geneigten Dächern der Dachfirst. Als Dachfirst gilt die obere Schnittkante der Dachoberflächen; als Pultdachfirst gilt die obere Schnittkante der Dachoberfläche mit der Außenseite der höchsten Außenwand, Pultdächer, deren Firstlinie gleichzeitig die Gebäudehöhe bestimmt, dürfen eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten. Höhere Traufen sind nur zulässig, soweit die zugehörigen Außenwände zu den Grundstücksgrenzen Abstände einhalten, die mindestens der vollen Höhe dieser Außenwände entsprechen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).
- Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 20 cm gemessen über dem höchsten Punkt der zu überbauenden Geländeoberfläche liegen (gem. § 9 Abs. 3 BauGB).
- Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich (LPB) gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkerkungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachstrahlen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 Entwurf (Ausgabe Oktober 2006, Tabelle 10) hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschausgleich (L <sub>eq</sub> in dB(A))	Erforderliche Standard-Schallpegeldifferenz (D <sub>1,25</sub> in dB)	Wohn- und Schlafräume	Unterrichts- und Arbeitsräume
I	bis 55	30	30	30
II	56 bis 60	30	30	30
III	61 bis 65	35	30	30
IV	66 bis 70	40	35	35
V	71 bis 75	45	40	40

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenz (erf. D<sub>1,25</sub> in dB) ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 Entwurf (Ausgabe Oktober 2006) und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III – V sind bei den maßgeblichen Lärmquellen Bergweg zugewandenen Fenstern schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenzen müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite (Ostfassade) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall des Bergweges unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80 m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80 m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) im Bereich des Bergweges auf die lärmabgewandten Westseiten bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB an Lärminderung gegenüber der Ostseite erreicht werden sowie im Bereich der Brinkstraße auf die lärmabgewandten Ostseiten bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB an Lärminderung gegenüber der Westseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die o.a. lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 56 NBAUO (2008)**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 139.

Hinweis auf den Bußgeldtatbestand; Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 91 Abs. 3 BauMO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind oberhalb des 2. Geschosses nicht zulässig.
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist gem. § 56 Abs. 1 Nr. 8 NBauO dort zu versickern.

**Präambel und Ausfertigung**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in den 2. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Löhne diesen Bebauungsplan Nr. 139, bestehend aus der Planzeichnung und den nebensichstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Löhne, den 08.06.2011 L. S. (Siegel)

gez. H. G. Niesel  
 Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 24.04.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.05.2010 örtlich bekannt gemacht.

Löhne, den 08.06.2011 I.A. gez. Kröger (Unterschrift)

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000  
 Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2010 GLL

Herausgeber: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwendung für nichtlegitimierte oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwendung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereichs durch kommunale Körperschaften.
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.10.2009). 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.

Vechna, den ..... (Siegel)

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften  
 Vechna - Katasternamt Vechna - Neuer Markt 14 49377 Vechna

**Planverfasser**

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem Planungsbüro TOPOS, Dederstr. 10, 26135 Oldenburg.

Löhne, den ..... I.A. (Unterschrift)

Oldenburg, den 31.01.2011 (Planverfasser)

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 26.10.2010 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des öffentlichen Auslegung wurde am 26.03.2011 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 04.04.2011 bis 06.05.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Löhne, den 08.06.2011 I.A. gez. Kröger (Unterschrift)

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen. Örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Löhne, den 08.06.2011 I.A. gez. Kröger (Unterschrift)

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Löhne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.06.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Löhne, den 08.06.2011 I.A. gez. Kröger (Unterschrift)

**In Kraft treten**

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.07.2011 in der Oktoberbürgerlichen Volkszeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 08.07.2011 in Kraft getreten.

Löhne, den 08.07.2011 I.A. gez. Kröger (Unterschrift)

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach in Kraft treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Löhne, den ..... I.A. (Unterschrift)

**STADT LOHNE**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 139**

**"MÜHLENKAMP"**

Übersichtsplan M. 1:10.000

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000 (DGK5)

**MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

T3D:\Acad-Daten\LOHNE\139B139\_v4c.dwg

Fassung für Verfahren gem. BauGB: Vorentwurf + § 4 (1) + § 4 (2) + § 4 (4) + § 3 (2) + § 4 (3) + § 4 (4) + § 4 (5) + § 4 (6) + § 4 (7) + § 4 (8) + § 4 (9) + § 4 (10)

Datum: 23.10.2009/31.01.2011/11.04.2011/08.06.2011