

## Verfahren

### Bebauungsplan Nr. 54D

„Dinklager Straße und Taubenstraße“  
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 54D „Dinklager Straße und Taubenstraße“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Lohne, den 14.10.2015

L.S.

(Siegel)

gez. Gerdemeyer  
Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 23.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54D „Dinklager Straße und Taubenstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 21.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lohne, den 14.10.2015

i. A. gez. Kröger  
Unterschrift

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 23.09.2014 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 54D „Dinklager Straße und Taubenstraße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 21.03.2015 bis 04.05.2015 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Lohne, den 14.10.2015

i. A. gez. Kröger  
Unterschrift

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 54D „Dinklager Straße und Taubenstraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 14.10.2015 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 14.10.2015

i. A. gez. Kröger  
Unterschrift

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 54D „Dinklager Straße und Taubenstraße“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 18.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 18.11.2015 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 19.11.2015

i. A. gez. Kröger  
Unterschrift

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 54D „Dinklager Straße und Taubenstraße“ ist

- eine nach § 214 (1) BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften;
- eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 (3) BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den

i. A. Unterschrift

### Plangrundlage

Karte: ALKIS, 2014, Maßstab 1:1000, aktualisiert 27.10.2014

Quelle: Stadt Lohne, Gemarkung Lohne, Flur 28  
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Herausgebervermerk:

 © 2014, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.10.2014). 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

Dipl.-Ing. Frank Markus, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Vogtstraße 4, 29393 Lohne

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
P3 Planungsteam GbR mbH, Olener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den 11.11.2015

gez. U. Schneider

Planverfasser

## Textliche Festsetzungen

### 1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) sind je Einzelhaus und Doppelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) sind je Einzelhaus und Doppelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

1.2 Im Mischgebiet (MI) sind je Einzelhaus und Doppelhaus höchstens sechs Wohnungen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

### 2. Grundstücksgröße

Das Mindestmaß der Baugrundstücke wird für Einzelhäuser auf 500 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften auf 300 m<sup>2</sup> festgesetzt. (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 (1) BauNVO) nicht zulässig. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO sowie jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig.

### 4. Höhenbegrenzungen

Der untere Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen und Oberkanten der Gebäude ist die Fahrbahnoberkante in der Fahrbahnmittelle der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die äußere Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und der Außenfläche der oberen Dachhaut der Dachflächen. Dachgauben sowie zwei Frontspieße je Wohngebäude sind von der Traufhöhenfestsetzung ausgenommen. Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von Höhenbegrenzungen ausgenommen. (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO)

### 5. Immissionsschutz

5.1 Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich (LPB) III + IV gekennzeichneten Flächen Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen. Die zur *Dinklager Straße* (L845) und zur westlichen Plangebietsgrenze (Maßnahmenfläche) gewandten Fassaden- und Dachflächen sowie Fassaden- und Dachflächen in einer Ausrichtung von bis zu 90° (L845) zur *Dinklager Straße* und zur westlichen Plangebietsgrenze müssen nach DIN 4109 (Tab. 8) geforderte resultierende Schalldämmmaße  $R'_{w, res}$  aufweisen.  
Im LPB IV beträgt das  $R'_{w, res} = 40$  dB. Im LPB III beträgt das  $R'_{w, res} = 35$  dB. Diese Werte gelten für Aufenthaltsräume in Wohnungen. Für Büroräume etc. sind die ebenfalls nach DIN 4109 geforderten Werte entsprechend zu erfüllen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.2 Bei den im LPB III + IV liegenden Schlaf- und Kinderzimmern ist der Einbau von schalldämmten Lüftungssystemen vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster oder sonstige Einrichtungen (Klimaanlage) besteht. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

### 6. Natur und Landschaft

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das Anpflanzen von Gehölzen vorgegeben. Die Anlage eines maximal 10 m breiten und 3,0 m hohen bepflanzten Walls sowie die Errichtung einer maximal 2,0 m hohen Lärmschutzwand auf dem Walkkamm sind zulässig.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden. Als standortgerechte, einheimische Laubgehölze sind ausschließlich nachfolgende Bäume und Sträucher zulässig (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):

Laubbäume:			
Stieleiche	( <i>Quercus robur</i> )	Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Traubeneiche	( <i>Quercus petraea</i> )	Sandbirke	( <i>Betula pendula</i> )
Rotbuche	( <i>Fagus sylvatica</i> )	Salweide	( <i>Salix caprea</i> )
Sommerlinde	( <i>Tilia platyphyllos</i> )	Spitzahorn	( <i>Acer platanoides</i> )
Winterlinde	( <i>Tilia cordata</i> )		

Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Bäume als Hochstamm, 3 x v m. B. STU 14/16 cm

Sträucher/Büsche			
Eberesche	( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Hundsrose	( <i>Rosa canina</i> )
Faulbaum	( <i>Rhamnus frangula</i> )	Hülse	( <i>Ilex aquifolium</i> )
Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> )	Pfaffenhütchen	( <i>Euonymus europaeus</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )	Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Hasselnuß	( <i>Corylus avellana</i> )	Schmeibell	( <i>Viburnum opulus</i> )
Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )	Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> )

Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Sträucher 2 x v o. B. 80/100 cm

## Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerksfelds Münsterland. Aktueller Rechtsinhaber ist die OEG, Riehlthor 12, 30 659 Hannover.
- Nördlich des Plangebietes (außerhalb) entlang der Dinklager Straße, verläuft eine Fernwasserleitung. Die Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers sind zu beachten.

## Beglaubigungsvermerk

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

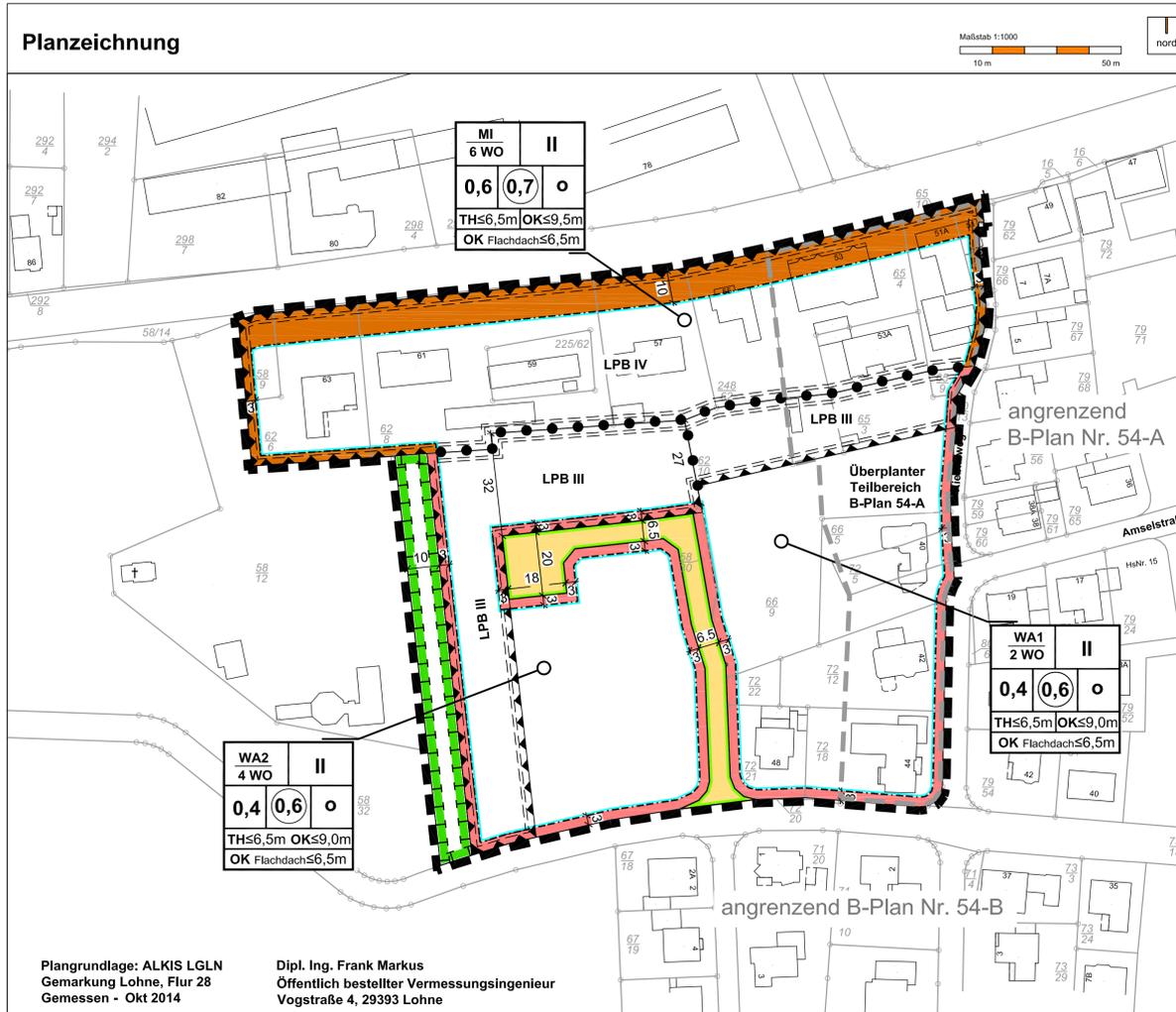
STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, den

( Siegel )

i.A.

## Planzeichnung



Plangrundlage: ALKIS LGLN  
Gemarkung Lohne, Flur 28  
Gemessen - Okt 2014

Dipl. Ing. Frank Markus  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Vogtstraße 4, 29393 Lohne

## Hinweise

- 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 Vechna 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.
- Um die **Verletzung und Tötung von Individuen** auszuschließen, sollten Bau-, Abriss- und Reinigungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchgeführt werden. Unmittelbar vor den Baumfällarbeiten sollten die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial überprüft werden. Gebäude sollten vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelinsinstätten überprüft werden. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vechna abzustimmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen ist zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

Im Eichenbestand nordwestlich des Plangebietes wurden **Fledermaus-Quartierbäume** festgestellt. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten.

- Von der **Landesstraße 845** gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast **keinerlei Entschädigungsansprüche** hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand 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 Vechna zu benachrichtigen.
- Während der Bauarbeiten sind die Regelungen der DIN 18920 (**Schutz von Bäumen / Pflanzbeständen / Vegetationsflächen**) anzuwenden.
- Die **der Planung zugrunde liegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Lohne (Stadtplanung und Umwelt) eingesehen werden.
- Der vom Bebauungsplan Nr. 54D „Dinklager Straße und Taubenstraße“ erfasste Teilbereich des rechtskräftigen **Bebauungsplans Nr. 54-A „Südlich der Dinklager Straße“** wird in dem durch den Bebauungsplan Nr. 54D „Dinklager Straße und Taubenstraße“ **überplanter Teilbereich aufgehoben** und tritt mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 54D „Dinklager Straße und Taubenstraße“ gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

## Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Der Geltungsbereich der nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54D „Dinklager Straße, Taubenstraße und Im Fang“. Zuwiderhandlungen gegen die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

- Dächer mit einer **Dachneigung** geringer als 10 Grad sind dauerhaft mit lebenden Pflanzen zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sowie untergeordnete Bauteile.
- Als **Dachmaterial** für Dächer mit einer Neigung von 10 Grad und steiler sind nur nicht glänzende sowie matt engobierte Dachziegel und/oder Dachsteine zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 3 u. 4 NBauO sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sind in einer Breite von bis zu 50 % der Länge der jeweiligen Dachfläche zulässig, höchstens aber bis zu einer Breite von 5 m je Aufbau oder Einschnitt; bei der Berechnung der jeweiligen Dachflächenlänge werden Ortsgängigerstände höchstens bis 50 cm berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Dachfläche sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie bauliche Nebenanlagen nicht zu berücksichtigen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind nicht zulässig.

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 954);

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548);

**Planzeichenverordnung** 1990 (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509);

**Nds. Bauordnung** (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46); zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206);

**Nds. Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 343);

## Planzeichenerklärung (gemäß PlanZV '90)

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

**WA MI** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen  
**4 WO ; 6 WO**

siehe textliche Festsetzung Nr. 1

### Maß der baulichen Nutzung

**0,6** Geschossflächenzahl

**0,4** Grundflächenzahl

**II** Maximale Zahl der Vollgeschosse

**II** Maximale Traufhöhe

**OK** Maximale Gebäudehöhe (Oberkante)

**OK** Maximale Gebäudehöhe bei Flachdach (Oberkante)

siehe textliche Festsetzung Nr. 4

siehe textliche Festsetzung Nr. 4

siehe textliche Festsetzung Nr. 4

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**Baugrenze**

**Nicht überbaubare Fläche**

**Überbaubare Fläche**

**O** Offene Bauweise

siehe textliche Festsetzung Nr. 3

### Verkehrsflächen

**Straßenverkehrsfläche**

**Straßenbegrenzungslinie**

### Natur und Landschaft

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

siehe textliche Festsetzung Nr. 6

### Sonstige Planzeichen

**Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(= = = Umgrenzung der Lärmpegelbereiche LPB III + IV)

siehe textliche Festsetzung Nr. 5

**Überplanter Teilbereich des Bebauungsplans 54-A**

**„Südlich der Dinklager Straße“**

**Grenze des Geltungsbereichs**

**Nutzungsgrenze**

## ÜBERSICHTSPLAN



## Bebauungsplan Nr. 54D

für den Bereich "Dinklager Straße  
und Taubenstraße"

Mit örtlichen Bauvorschriften  
Verfahren gem. § 13a BauGB

STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

