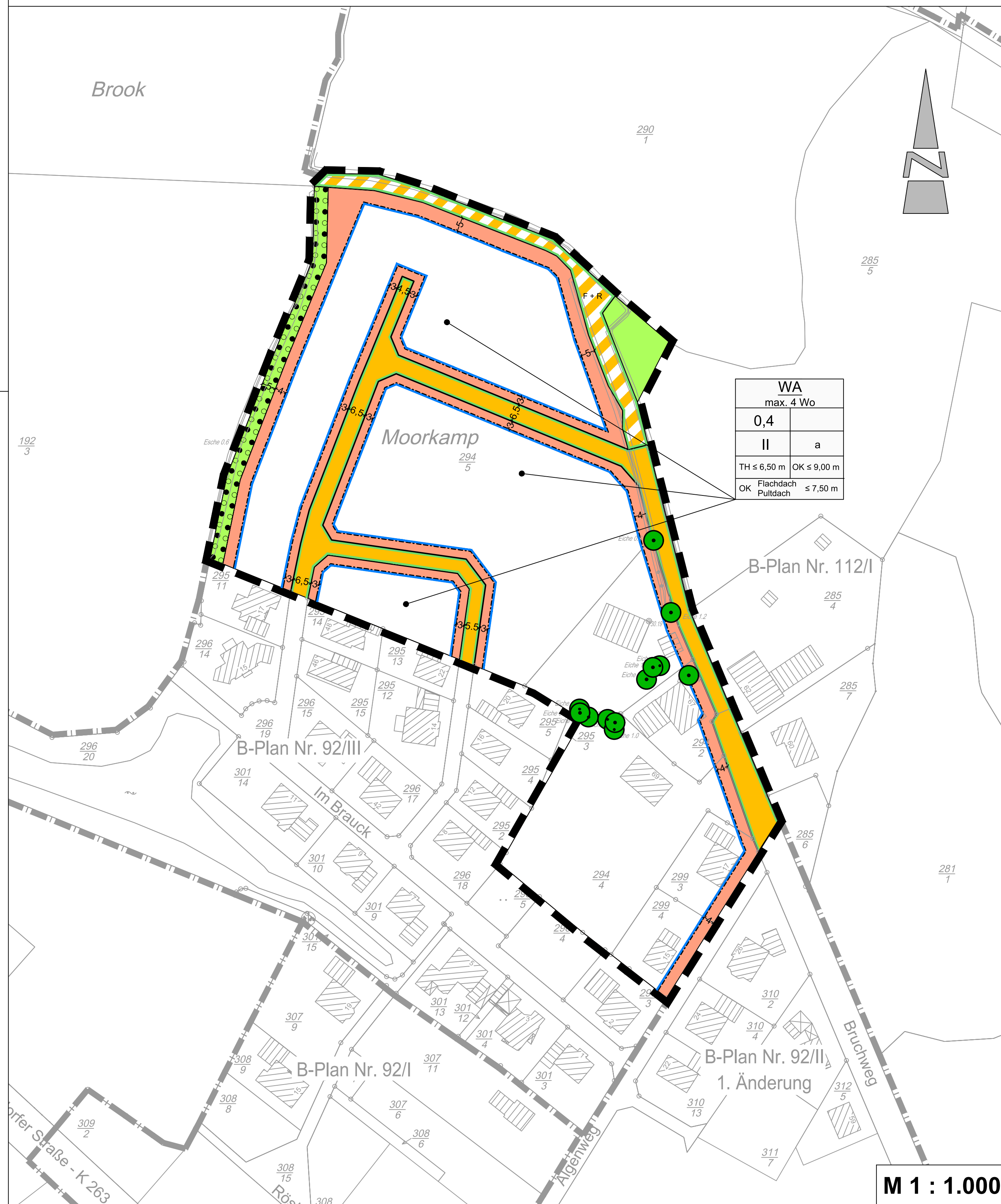


Stadt Lohne

Bebauungsplan Nr. 92 / IV für den Bereich "Bruchweg / Im Brauck"



Textliche Festsetzungen

- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 2, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 500 m² und ein Höchstmaß von 1.600 m² festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB).
- Der untere Bezugspunkt für die Traufhöhen (TH) und Oberkanten (OK) der Gebäude ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und der Außenflächen der oberen Dachhaut der Dachflächen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO). Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung kleiner oder gleich 10 Grad.
- In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen größer als 50 m zulässig. Ansonsten gilt die offene Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB sind die vorhandenen Biotopstrukturen dauerhaft zu erhalten und durch heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze entsprechend den unten genannten Arten und Qualitäten zu ergänzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen in nachfolgend genannter Qualität vorzunehmen.
zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Weißbirke, Schwarzerle, Rotbuche, Spitzahorn
Sträucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schneeball, Weißdorn
Qualitäten:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
- Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzschleifensammungen, Schlackensowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt Lohne oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.
- Die Baufeldräumung/ Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentrümmern) ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
- Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuenquartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sollten wider Erwarten bauliche Maßnahmen an den im Geltungsbereich bereits vorhandenen Gebäuden geplant sein, die mit einem Verlust der Brutstätte des Starns einhergehen, so sind zwei Starenkästen an bestehenden Gebäuden innerhalb des Plangebietes anzubringen. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentieller Fledermausquartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen, zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit "insektenfreundlichen" Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.
- Die mit dem Bebauungsplan Nr. 92 / IV verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf den städtischen Kompensationsflächen 11 und 16 (Flurstücke 70/3, 69/2, Flur 31 sowie Flurstück 115/4, Flur 40, Gemarkung Lohne) ausgeglichen.
- Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
- Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGB I S. 132))
- Für die Darstellung des Planinhaltes kommt die Planzeichenverordnung - PlanZV 1990 (Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne vom 18.12.1990 (BGB I S. 58)) zur Anwendung.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48) geändert worden ist, hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 92/IV, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lohne, 13.12.2017

(Siegel)

Gerdesmeyer
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen

Vermessungs- und Katasterverwallung,

© 2016



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

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

Vechta,

Katasteramt Vechta

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, 11.12.2017

Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 19.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 / IV für den Bereich "Bruchweg / Im Brauck" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 01.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lohne, den 13.12.2017

i. A.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 / IV für den Bereich "Bruchweg / Im Brauck" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 08.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 17.08.2017 bis zum 20.09.2017 öffentlich ausliegen.

Lohne, den 13.12.2017

i. A.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 92 / IV für den Bereich "Bruchweg / Im Brauck" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2017 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Lohne, den 13.12.2017

i. A.

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 92 / IV für den Bereich "Bruchweg / Im Brauck" ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 92 / IV ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Lohne,

i. A.

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. 92 / IV für den Bereich "Bruchweg / Im Brauck" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lohne,

i. A.

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 92 / IV für den Bereich "Bruchweg / Im Brauck" stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne,

i. A.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
max. 4 WO maximal zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, max. 4 WO, s. textl. Festsetzung

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4
II Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse
OK ≤ 9,00 m Oberkante (OK) ≤ 9,00 m, Höhenbezugspunkte siehe textl. Festsetzungen
TH ≤ 6,50 m maximal zulässige Traufhöhe (TH) z. B. ≤ 6,50 m, Höhenbezugspunkte siehe textl. Fests.

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Private Grünfläche, Grünanlage

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

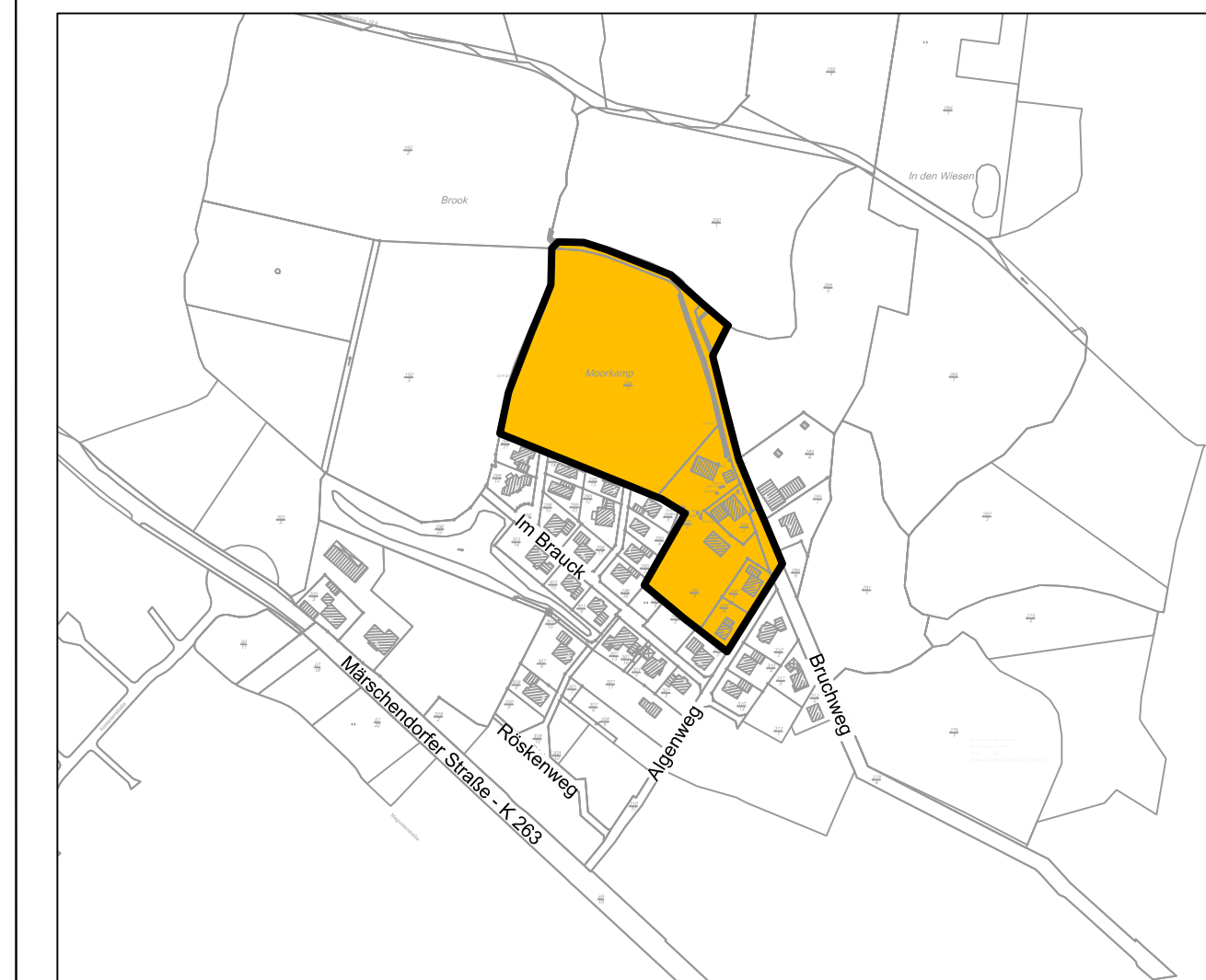
Fläche zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung von Einzelbäumen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Begrenzung anschließender Bebauungspläne mit Nummer

ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 5.000



Bebauungsplan Nr. 92 / IV für den Bereich "Bruchweg / Im Brauck"

STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG



§ 1 (1) BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung § 1 (1) BauGB Betroffenheit § 3 (2) BauGB Öffentl. Auslegung § 4 (2) BauGB Betroffenheit § 4a (3) Erweit. Öffentliche Auslegung § 10 BauGB Satzung
04.10.2016 04.10.2016 07.08.2017 07.08.2017 13.12.2017