

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

- Die **Mindestgröße der Baugrundstücke** wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 500 m² festgesetzt.
- Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind in Wohngebäuden je **Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen** zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist jedoch nur eine Wohnung zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig. Auf Grundstücken die kleiner als 500 m² sind, ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6).
- In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1, WA 2) sind **Wohnnutzungen 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.
- In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1, WA 2) werden für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) eine maximale Höhe von 6,70 m und für Pultdächer eine maximale Höhe von 7,50 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe der Fahrbahnmittelle der 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).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163.
- Dachaufbauten und Dachschnitte sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses nicht zulässig.

HINWEISE

III. HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. 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.

HINWEISE

II. 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 Vechta 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.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Während der Bautätigkeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.
- Zwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
- Die benannten einschlägigen DIN-Normen können im Baumart der Stadt Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.
- Der Bebauungsplan Nr. 163 überlagert Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 7A und Nr. 7D, so dass deren Festsetzungen in dem hier vorliegenden Geltungsbereich nicht mehr rechtswirksam sind.

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 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206) und des § 99 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 02. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48) hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 163, für den Bereich zwischen Evers Berg und Bittgang, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

L S
(Siegel) gez. Gerdesmeyer
Gerdesmeyer
Bürgermeister

Lohne, den 07.06.2017

Planunterlage

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

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Oktober 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 -
i.A. C. Dubois

Lohne, den 06.06.2017

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 05.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 163 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.02.2017 ortsbüchlich bekannt gemacht.
i.A. Kröger

Lohne, den 07.06.2017

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 29.11.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 25.02.2017 § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 08.04.2017 gegeben. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.02.2017 ortsbüchlich bekannt gemacht.
i.A. Kröger

Lohne, den 07.06.2017

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.
i.A. Kröger

Lohne, den 07.06.2017

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.12.2017 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 16.12.2017 in Kraft getreten.
i.A. Kröger

Lohne, den 18.12.2017

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.
i.A.

Lohne, den

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Beglaubigungsvermerk

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

Lohne, den 18.12.2017 (Siegel) i.A.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse
TH < 4,5m Traufhöhe
OK < 9,0m Oberkante

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
— Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

■ Flächen für den Gemeinbedarf
□ Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

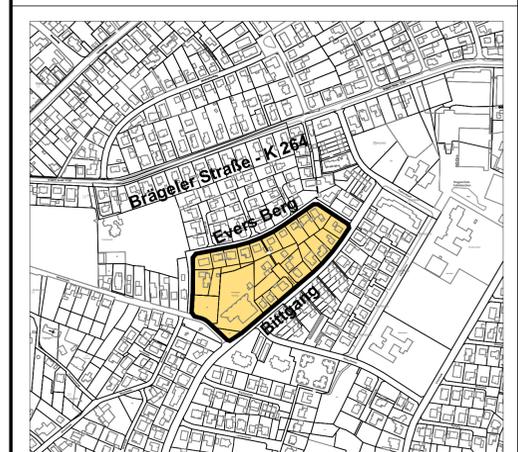
Verkehrsflächen

■ Straßenverkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F&R Fuß- und Radweg

Sonstige Planzeichen

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
--- Begrenzung anschließender Bebauungspläne mit Nummer

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



Bebauungsplan Nr. 163
für den Bereich zwischen Evers Berg
und Bittgang

Verfahren gem. § 13a BauGB

