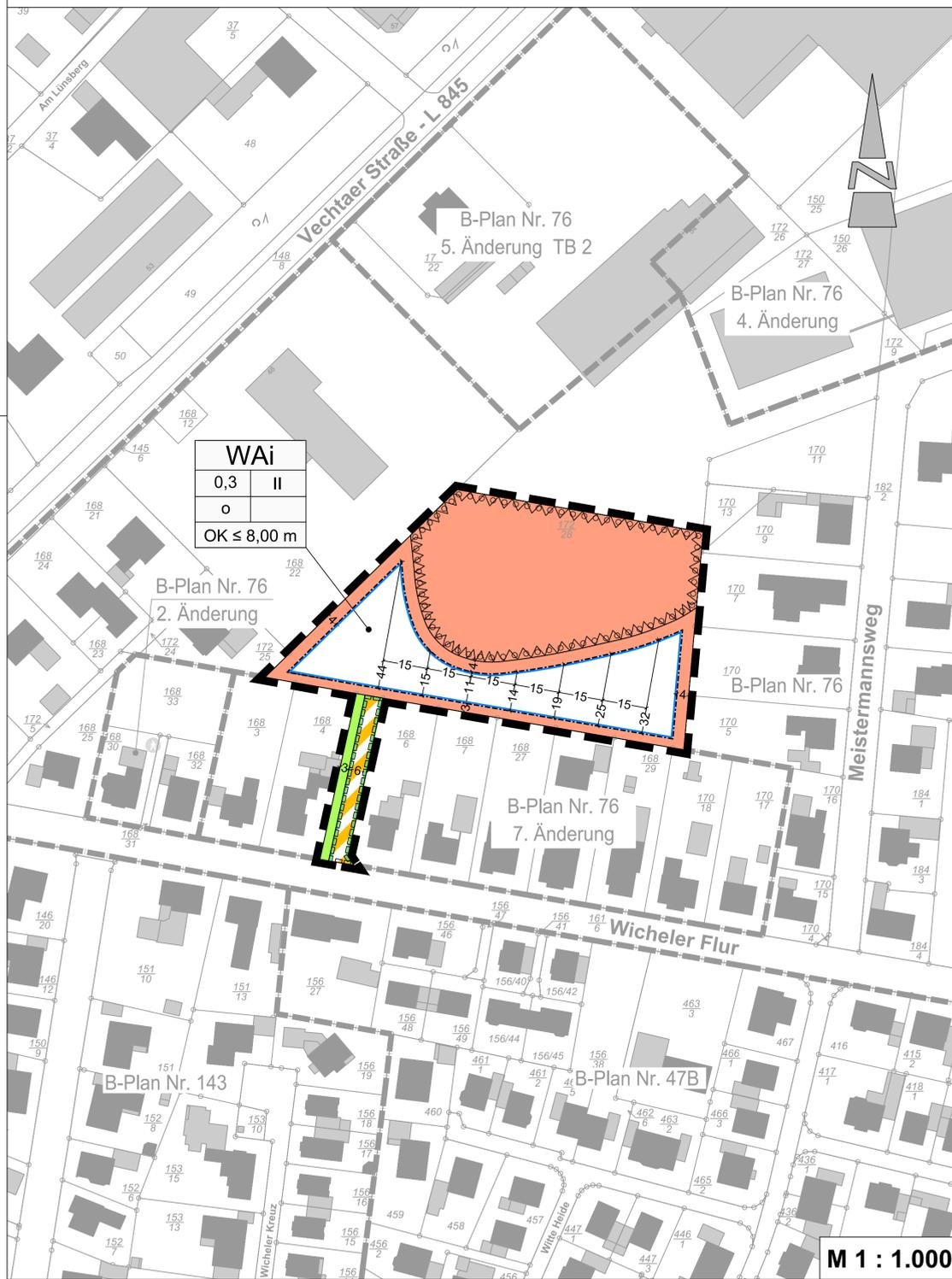


# Stadt Lohne

## Bebauungsplan Nr. 76 - 8.Änderung für den Bereich Vechtaer Straße / Wicheler Flur (gem. § 13a BauGB)



WAI	
0,3	II
OK ≤ 8,00 m	

M 1 : 1.000

### Textliche Festsetzungen

- 1.Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist maximal eine Wohnung zulässig.
- 2.Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 500 m<sup>2</sup> je Einzelhaus und auf 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit festgesetzt.
- 3.Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sowie Gebäude als Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
4. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO:  
 Unterer Bezugspunkt: Für die Oberkante von baulichen Anlagen (OK) gem. § 18 BauNVO gilt die Fahrbahnmitte der Straße Wicheler Flur mittig zur geplanten Erschließungsstraße.
5. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Beim Abgang von Gehölzen sind Neupflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Feldahorn, Hainbuche, Silberweide, Eberesche, Ilex, Eibe und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartnagel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss. Dabei sind die Bäume in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang; Sträucher, mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch. Je 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Strauch, je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Baum zu pflanzen.

### Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift

- 1.Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zum Bebauungsplan Nr. 76 vom 05.02.1986 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 - 8. Änderung aufgehoben.

### Hinweise

- 1.Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 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 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.Im Bereich des Bebauungsplanes liegt eine Altablagung. Die Altablagung wird beim Landkreis Vechta, untere Abfallbehörde unter der Nummer 708200.460006-4001 geführt. Unter der im Änderungsbereich umgrenzten Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, ist mit Altablagungen zu rechnen. Hier sind besondere Anforderungen zu erfüllen. Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials sowie zur schadlosen Entsorgung des Aushubmaterials erforderlich werden. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 - 8. Änderung anfallende Niederschlagswasser ist außerhalb des Einzugsgebietes der Altablagung abzuleiten. Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet ist unzulässig. Für die Einleitung in das Grundwasser oder ein oberflächengewässer ist eine Erlaubnis gemäß § 10 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta zu beantragen. Leitungsgräben sollen vorsorglich, zur Vermeidung von Gasmigrationen aus dem Deponiekörper, einen Abstand von mindestens 10 m zu der Altablagungsgrenze halten. Die Leitungsgräben sind mit einer gasdichten, verschweißten HDPE-Folie auszukleiden. Alternativ ist es möglich zur Unterbrechung von Deponiegas-Migrationswegen zwischen Altablagung und Baufläche einen ca. 1,0 m tiefen und bis 1,0 m breiten Entgasungsgraben anzulegen. Die Wohngebäude sind nicht zu unterkellern.

- 3.Die Baufeldräumung/ Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentfernungen) 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.

- 4.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 durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen, ist zu verzichten.

- 5.Von den Landesstraßen 845 und 846 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

- 6.Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)) zur Anwendung.

- 7.Für die Darstellung des Planinhaltes kommt die Planzeichenverordnung - PlanZV 1990 (Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)) zur Anwendung.

- 8.Durch den Bebauungsplan Nr. 76 - 8. Änderung werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 76 und Nr. 76 - 7. Änderung für den vorliegenden Geltungsbereich aufgehoben.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Februar 2018 (Nds. GVBl. S. 22 hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 76 - 8. Änderung für den Bereich Vechtaer Straße/ Wicheler Flur bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 21.06.2018

	L.S. (Siegel)	gez. Gerdsmeyer
		Gerdsmeyer
		Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1.000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2015 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege 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 & Partner.

Rastede, 10.09.2018

	gez. O. Mosebach
	Dipl. Ing. O. Mosebach
	(Planverfasser)

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 07.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 - 8. Änderung für den Bereich Vechtaer Straße/ Wicheler Flur beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 BauGB am 27.02.2016 örtlich bekannt gemacht worden.

Lohne, 21.06.2018

	gez. Kröger
	i. A. ....

#### VEREINFACHTES VERFAHREN

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 10.10.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 - 8. Änderung für den Bereich Vechtaer Straße/ Wicheler Flur und der Begründung zugestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 - 8. Änderung für den Bereich Vechtaer Straße/ Wicheler Flur und die Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.02.2018 bis 16.03.2018 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.02.2018 örtlich bekannt gemacht.

	gez. Kröger
	i. A. ....

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 76 - 8. Änderung für den Bereich Vechtaer Straße/ Wicheler Flur bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 21.06.2018 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Lohne, 21.06.2018

	gez. Kröger
	i. A. ....

#### BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 76 - 8. Änderung für den Bereich Vechtaer Straße/ Wicheler Flur ist gem. § 10 (3) BauGB am 22.09.2018 örtlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 76 - 8 ist damit am 22.09.2018 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, 25.09.2018

	gez. Kröger
	i. A. ....

#### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 76 - 8. Änderung für den Bereich Vechtaer Straße/ Wicheler Flur 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. 76 - 8. Änderung für den Bereich Vechtaer Straße/ Wicheler Flur stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, ..... i. A. ....

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung  

	WAI	allgemeine Wohngebiete immissionsvorbelastet
--	-----	--
2. Maß der baulichen Nutzung  

0,3	zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
OK ≤ 8,00 m	Oberkante von baulichen Anlagen als Höchstmaß, z.B. 8,00 m
3. Bauweise, Baugrenzen  

	offene Bauweise
	Baugrenze
4. Verkehrsflächen  

	private Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
5. Grünflächen  

	private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
--	--

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vergleiche textliche Festsetzung Nr. 5)

### 7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

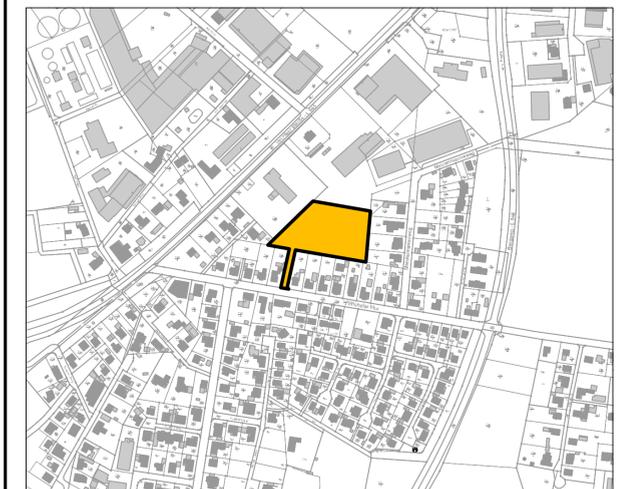
Begrenzung anschließender Bebauungspläne mit Nummer

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (vergleiche Hinweis Nr. 2)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger

### ÜBERSICHTSPLAN

M. 1: 5.000



## Bebauungsplan Nr. 76 - 8. Änderung

für den Bereich Vechtaer Straße / Wicheler Flur

Verfahren gem. § 13a BauGB

# STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

