

## VERFAHRENSLEISTE

### 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), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 376), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113) hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 146A - 1. Änderung, für den Bereich "Nördlich Voßbergstraße / östlich Bakumer Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

L. S.  
(Siegel)  
Lohne, den 17.10.2018

gez. Gerdesmeyer  
Gerdesmeyer  
Bürgermeister

### Planunterlage

**Planunterlage Bebauungsplan**  
Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) Maßstab: 1:1000  
© 2018 Niedersächsisches Vermessungs- und Katasterwesen

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: April 2018). 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  
- Baumart -  
Lohne, den 15.10.2018

I.A. gez. Reinkober

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 29.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 146A - 1. Änderung beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den 17.10.2018

I.A. gez. Kröger

#### 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 29.08.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.  
Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.06.2018 § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 10.08.2018 gegeben.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den 17.10.2018

I.A. gez. Kröger

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.10.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 17.10.2018

I.A. gez. Kröger

#### Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.12.2018 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 01.12.2018 in Kraft getreten.

Lohne, den 04.12.2018

I.A. gez. Kröger

#### 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.

Lohne, den .....

I.A.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

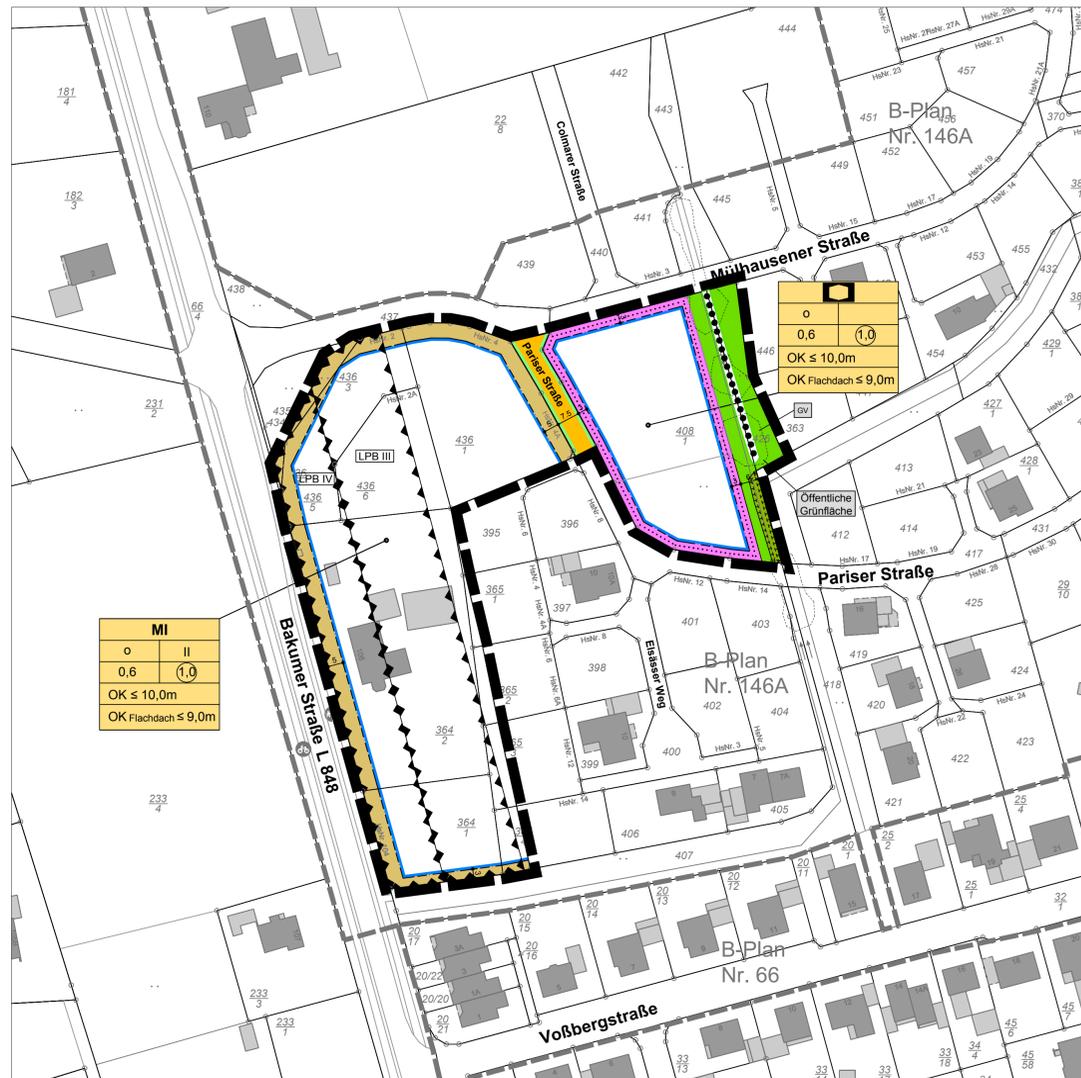
### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO (2012)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 A - 1. Änderung.

- Dächer mit einer Dachneigung geringer als 10 Grad** sind dauerhaft mit lebenden Pflanzen zu begrünen.
- Als **Dachmaterial** für Dächer einer Neigung von 10 Grad und steiler sind nur nicht glänzende sowie matt engobierte Dachziegel und/oder Dachsteine mit Farbtönen rotorange bis rotbraun (entsprechend den RAL-Tönen 2001, 3003 bis 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8012, 8015 und 8016) oder dunkelgrau (RAL 7011, 7012, 7015, 7016, 7024 und 7026) zulässig.
- Dachaufbauten und Dachanschnitte** sind bis zu einer Breite von höchstens 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 Organgüberstände höchstens bis 50 cm berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Dachfläche sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie bauliche Nebenanlagen nicht zu berücksichtigen. Dachaufbauten und Dachanschnitte oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind nicht zulässig.
- Ausgenommen von den Regelungen nach Ziffer 1 bis 3** sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze und Bauteile, soweit sie untergeordnet sind, sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

## PLANZEICHNUNG

M. 1:1000



MI	o	II
	0,6	(1,0)
	OK ≤ 10,0m	
	OK Flachdach ≤ 9,0m	

## HINWEISE

### III. HINWEISE

- Belange des Denkmalschutzes**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, 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 Vechta 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.
- Belange des Artenschutzes**  
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die Entfernung von Sträuchern und Gehölzen ist nur außerhalb der Reproduktionsphase der Vogel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermause durchzuführen (d. h. nicht vom 01. März bis 31. August). Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vogel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermause durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor dem Fällen die Bäume auf höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotential zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit insektenfreundlichen Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

## HINWEISE

- Belange des Straßenverkehrs**  
Von der Landesstraße 949 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenverkehrsbehörde Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Schutz von vorhandenem Bewuchs bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen**  
Bei der Durchführung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist die DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.
- Hinweis auf Informationsmöglichkeiten über verwendete Normen**  
Die für die Festsetzung der Lärmpegelbereiche herangezogene DIN 4109 kann bei der Stadt Lohne zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.
- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 A - 1. Änderung. Zweifelsfälle gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 80 Abs. 5 NdBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.**
- Durch den Bebauungsplan Nr. 146 A - 1. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 146 A für den vorliegenden Geltungsbereich aufgehoben.**
- Die beantragten einschlägigen DIN-Normen können im Baumarkt der Stadt Lohne, Vogtstraße 26, 49393 Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO (2017)

- In dem Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig; die Wohnnutzung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ist nur zulässig im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO; die offene Lagerung in einem Flächenumfang von über 50 m² sowie die Anlage selbständiger Lagerplätze gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ist nicht zulässig.
- In dem Mischgebiet (MI) wird das Mindestmaß der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB im Falle einer Einzelhausbebauung auf 600 m² festgesetzt; im Falle einer Bebauung mit Doppelhäusern oder Hausgruppen beträgt die Mindestgrundstücksgröße 300 m² je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe.
- Im Mischgebiet (MI) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe sind nur zwei Wohnungen zulässig.
- Im Mischgebiet (MI) ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl nicht zulässig (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO).
- 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 Oberkanten (OK) der Gebäude ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße. Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung kleiner oder gleich 10 Grad.
- Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind ausschließlich folgende Arten zulässig:

Stieleiche (Quercus robur)	Traubeneiche (Quercus petraea)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Winterlinde (Tilia cordata)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Sandbirke (Betula pendula)	Salweide (Salix caprea)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Spitzahorn (Acer platanoides)

- Jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung ist auf Baugrundstücken zwischen der Baugrenze und den angrenzenden Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig; außerdem sind in den vorgenannten Abstandszone Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

- Auf der gesamten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen Düngemittel und Pestizide nicht eingesetzt werden. Zulässig sind Wege mit wassergebundener Decke bis zu einer Breite von 2,50 m und Gehölzplantagen. Zur Bepflanzung sind ausschließlich folgende standortheimische Bäume und Sträucher zulässig:

Stieleiche (Quercus robur)	Sandbirke (Betula pendula)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Salweide (Salix caprea)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Stechpalme (Ilex aquifolium)
Schneeball (Viburnum opulus)	Faulbaum (Frangula alnus)
Hassel (Corylus avellana)	Zweiggriff. Weißdorn (Crataegus laevigata)
Schlehe (Prunus spinosa)	Eingriff. Weißdorn (Crataegus monogyna)
Erle (Alnus glutinosa)	Esche (Fraxinus excelsior)
Korbweide (Salix viminalis)	Mandelblattweide (Salix triandra)

- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünverbindung“ ist als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Das Ausbringen von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist nicht zulässig. Innerhalb der Fläche sind Anpflanzungen von standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen sowie Fuß- und Radwege mit einer maximalen Breite von 2,50 m mit wassergebundener Decke zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB).

- Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen standortheimischen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten; bei natürlichem Abgang der Laubgehölze oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen. Vorhandene oder entstehende Lücken im Laubgehölzbestand sind durch gleichartige und gleichwertige Nachpflanzung zu ergänzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 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 Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile wie Fenster, Wand und Dachschichten müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel $L_{Aeq,1h}$ in dB(A)	Erforderliche Standard-Schallpegeldifferenz erf. $D_{nT,w}$ in dB	
		Wohn- und Schlafräume	Unterrichts- und Arbeitsräume
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Nachweis der erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenz (erf.  $D_{nT,w}$  in dB) ist auf der Grundlage der DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III - IV sind bei den der maßgeblichen Lärmquelle Bakumer Straße zugewandten Fenstern schalldämmte 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 Freizeite, dürfen nicht an der Hausseite (Westfassade) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall der Bakumer Straße unterliegen, oder müssen durch bauliche Anlagen 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 Haitekonstruktion fugendicht ausgeführt werden. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich der Bakumer Straße (L 848), ist eine Minderung der maßgeblichen Außenlärmpegel durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume) auf die lärmabgewandten Ostseiten bis zu 10 dB(A) und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB(A) zulässig. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die o.a. lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zulässig.

### Beglaubigungsvermerk

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

Lohne, den ..... (Siegel) I.A.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

#### Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl  
1,0 Geschosflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
OK ≤ 10,0m Oberkante

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

#### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung

Grünverbindung

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

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

#### Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

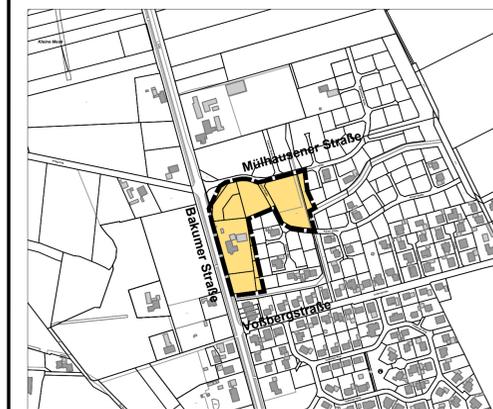
Lärmpegelbereich III siehe textliche Festsetzung Nr. 9

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Begrenzung anschließender Bebauungspläne mit Nummer

## ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000



## Bebauungsplan Nr. 146A - 1. Änderung

für den Bereich  
"Nördlich Voßbergstraße / östlich Bakumer Straße"

Mit örtlichen Bauvorschriften  
Verfahren gem. § 13a BauGB

**STADT LOHNE**  
LANDKREIS VECHTA