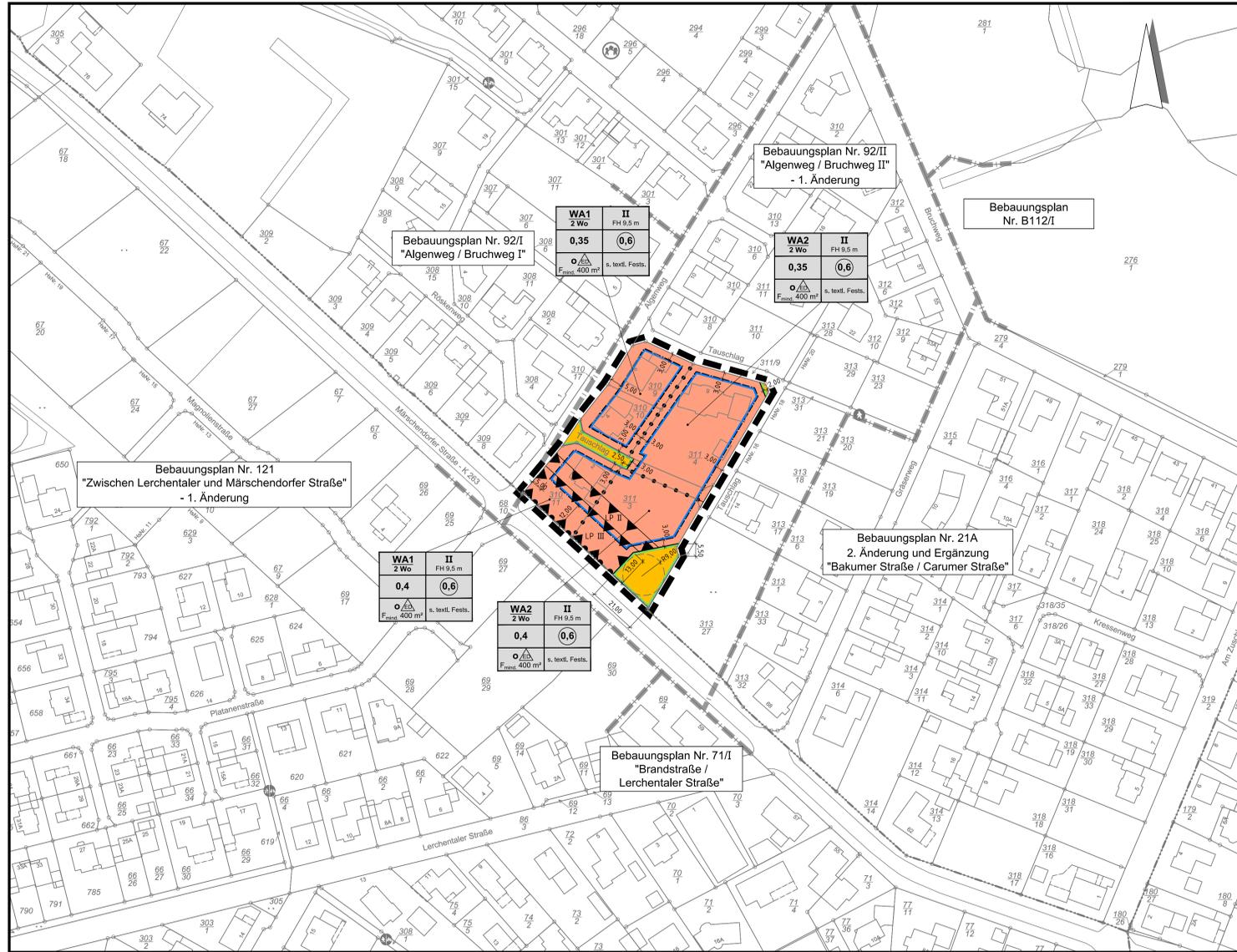


PLANZEICHNUNG

M. 1:1.000



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 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113) hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 92/II - 2. Änderung, für den Bereich "Algenweg / Bruchweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

L. S.
(Siegel)

Lohne, den 21.06.2018

gez. Gerdemeyer
Bürgermeister

Planunterlagen

Planunterlagen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) Maßstab: 1:1000
Niedersächsische Vermessungs- und Katasterbehörde

Diese Karte ist gesetzlich geschützt.
Die Verwertung für nichtigene 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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Juli 2017).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.

Lohne, den (Siegel)

Dipl.-Ing. Frank Markus
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Vogelstraße 4
49393 Lohne i. O.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 29.08.2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92/II beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.
Lohne, den 21.06.2018 i.A. gez. Kröger

Betroffenenbeteiligung

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde vom 25.01.2018 bis 02.03.2018 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.
Lohne, den 21.06.2018 i.A. gez. Kröger

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4 Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Lohne, den i.A.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.06.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Lohne, den 21.06.2018 i.A. gez. Kröger

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.12.2018 in der Oldenburgischen Volkszeitung ortsüblich 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 Inkraft-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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
- WA** Allgemeine Wohngebiete
 - Wo** Anzahl der Wohneinheiten (maximal)
- Maß der baulichen Nutzung
- 0,6** Geschossflächenzahl
 - 0,35** Grundflächenzahl
 - II** Zahl der Vollgeschosse (maximal)
 - FH** Firsthöhe (maximal - in Meter über Oberkante Mitte der erschließenden Straße)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o** Offene Bauweise
 - △** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sonstige Planzeichen
- ⊗** Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - LP III** Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Begrenzung anschließender Bebauungspläne mit Nummer
 - Fmax** Größe der Baugrundstücke (mindestens in m²)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO (2017)

Das im Bebauungsplan gem. § 4 BauNVO festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) wird gem. § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO wie folgt gegliedert:

1. In den Allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

Abs. 2 Nr. 1 Wohngebäude
Abs. 2 Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
Abs. 2 Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 Bau NVO zugelassen werden:
Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Abs. 3 Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Abs. 3 Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen

Die Ausnahmen gem. BauNVO § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2. In den Allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) sind gem. BauNVO § 4 Abs. 2 zulässig:
Abs. 2 Nr. 1 Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Abs. 2 Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
Abs. 2 Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Abs. 3 Nr. 2 sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

Die Ausnahmen gem. BauNVO § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppendüme und Umfassungswände, vollständig mitzurechnen (gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

3. In den Bereichen, in denen die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt ist, können für Senioren und behinderte Personen ausnahmsweise max. vier statt zwei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen werden, wenn die geplante Baustruktur gewahrt bleibt.

4. In den Baugebieten darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,30 m über der Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
(s. nachrichtlicher Hinweis Nr. 1)

5. Der Bezugspunkt für die Festsetzung der max. Firsthöhen ist die Oberkante der Mitte der erschließenden Straße.

6. Im Baugebiet ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. **Lärmschutz**
Zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr der Marschendorfer Straße sind auf den in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zu treffen:

Die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster) von Aufenthaltsräumen sind so auszubilden, dass die in der DIN 4109 aufgestellten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Gem. Tabelle 8 der DIN 4109 ist als erforderliches resultierendes Schalldämmmaß (erf. R_{w,red}) einzuhalten.

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.a. im Lärmpegelbereich II 30 dB (A), im Lärmpegelbereich III 35 dB (A),
- für Büroräume u.a. im Lärmpegelbereich II 30 dB (A), im Lärmpegelbereich III 30 dB (A).

Für die der Straße abgewandten Seiten gelten die Anforderungen für den nächstniedrigeren Lärmpegelbereich.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAU (2012)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92/II - 2. Änderung.

§ 1 Die Grundstücksflächen der Wohngrundstücke sind als Zier- bzw. Wohngärten anzulegen.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind die notwendigen Pflasterflächen der PKW-Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Wohnterrassen.

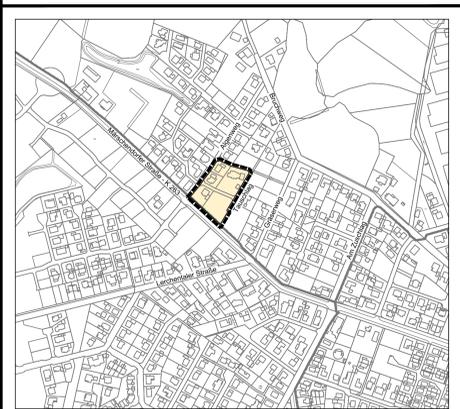
§ 2 Feste Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur zulässig im Zusammenhang mit Hecken und Pflanzstreifen bis zu einer max. Höhe von 1,20 m.

§ 3 Es sind geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung > 15° zulässig.
Dies gilt nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO und Anbauten an bestehenden Bauten, die eine andere Dachform aufweisen.

HINWEISE

- HINWEISE**
1. Abwasseratzung der Stadt Lohne:
Gem. § 8 der Abwasseratzung der Stadt Lohne muss durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser nicht auf öffentliche Straßen, Wege und Plätze gelangt.
Es soll möglichst entsprechend den Vorschriften des Wassergesetzes auf den Grundstücken versickert werden.
2. Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG):
Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldspflichtig sind.
Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für Archäologische Denkmalpflege zu melden.
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017, in der zuletzt geänderten Fassung, ist anzuwenden.
4. Der Planung zugrundeliegende Regelwerke (z. B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen bei der Verwaltung eingesehen werden.
5. 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 Fledermäuse durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor dem Fällen die Bäume auf höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölsbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial 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 Vogelnesten/ Baumhöhlen oder Fledermausbesatz sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechna abzustimmen.
6. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 92/II - 1. Änderung treten, soweit sie sich mit dieser Änderung überschneiden, außer Kraft.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



Bebauungsplan Nr. 92/II - 2. Änderung
für den Bereich "Algenweg / Bruchweg"
mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO
Verfahren gem. § 13a BauGB

STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA

Planverfasser
Beratung • Planung • Bauleitung

Möndler Straße 205
49084 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819-0
Telefax (0541) 1819-111
Internet: www.pbh.org

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 17/24/01
Datum: 22.11.2018
gez. B. Upphoff

1724/011_B-Plan_EG_03.dwg
14.03.2017 11:22:01 Lohne (Plan) 02 17 Algenweg / Bruchweg 2 Auftragsplan