



## **Satzung**

**zur Aufhebung von Baugestaltungssatzungen  
für die Bebauungspläne**

**Nr. 5, 7b, 7d, 11, 13, 14, 15, 16, 19, 22, 25, 26, 27 und 29**

## **Begründung**

**INHALTSVERZEICHNIS**

Seite

1	Anlass .....	3
2	Lage der Geltungsbereiche.....	3
3	Übergeordnete und bisherige Planungen .....	6
3.1	LANDES- UND REGIONALPLANUNG.....	6
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG .....	6
3.3	VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG .....	7
4	Ziele und Zwecke der Planung .....	7

**ANLAGEN**

- Satzung der Stadt Lohne über besondere Anforderungen an die Baugestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Kroge" vom 25.06.1965
- Satzung der Stadt Lohne über besondere Anforderungen an die Baugestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 b "Lohner Esch" (Industriegelände) vom 14.01.1965
- Satzung der Stadt Lohne über besondere Anforderungen an die Baugestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 d "Lohner Esch" vom 25.02.1966
- Satzung der Stadt Lohne über besondere Anforderungen an die Baugestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wicheler Straße/ Am Osterberg" vom 02.12.1964
- Satzung der Stadt Lohne über besondere Anforderungen an die Baugestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 "Lindenstraße/ Schellohner Weg" vom 25.02.1966
- Satzung der Stadt Lohne über besondere Anforderungen an die Baugestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 "Josefstraße/ Landwehrstraße" vom 25.02.1966
- Satzung der Stadt Lohne über besondere Anforderungen an die Baugestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 "An der Josefskriche" vom 19.08.1966
- Satzung der Stadt Lohne über besondere Anforderungen an die Baugestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 "Brinkstraße/ Hopener Straße" vom 14.01.1965
- Satzung der Stadt Lohne über besondere Anforderungen an die Baugestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 "Am Bahnhof" vom 25.02.1966
- Satzung der Stadt Lohne über besondere Anforderungen an die Baugestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 "An der Wicheler Straße" vom 02.12.1964
- Satzung der Stadt Lohne über besondere Anforderungen an die Baugestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 "Am Lindenweg" vom 25.06.1965
- Satzung der Stadt Lohne über besondere Anforderungen an die Baugestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 "Brockdorf" vom 15.12.1965
- Satzung der Stadt Lohne über besondere Anforderungen an die Baugestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 "Wichel-Ost" vom 19.08.1965
- Satzung der Stadt Lohne über besondere Anforderungen an die Baugestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 "Hamberg" vom 04.04.1967

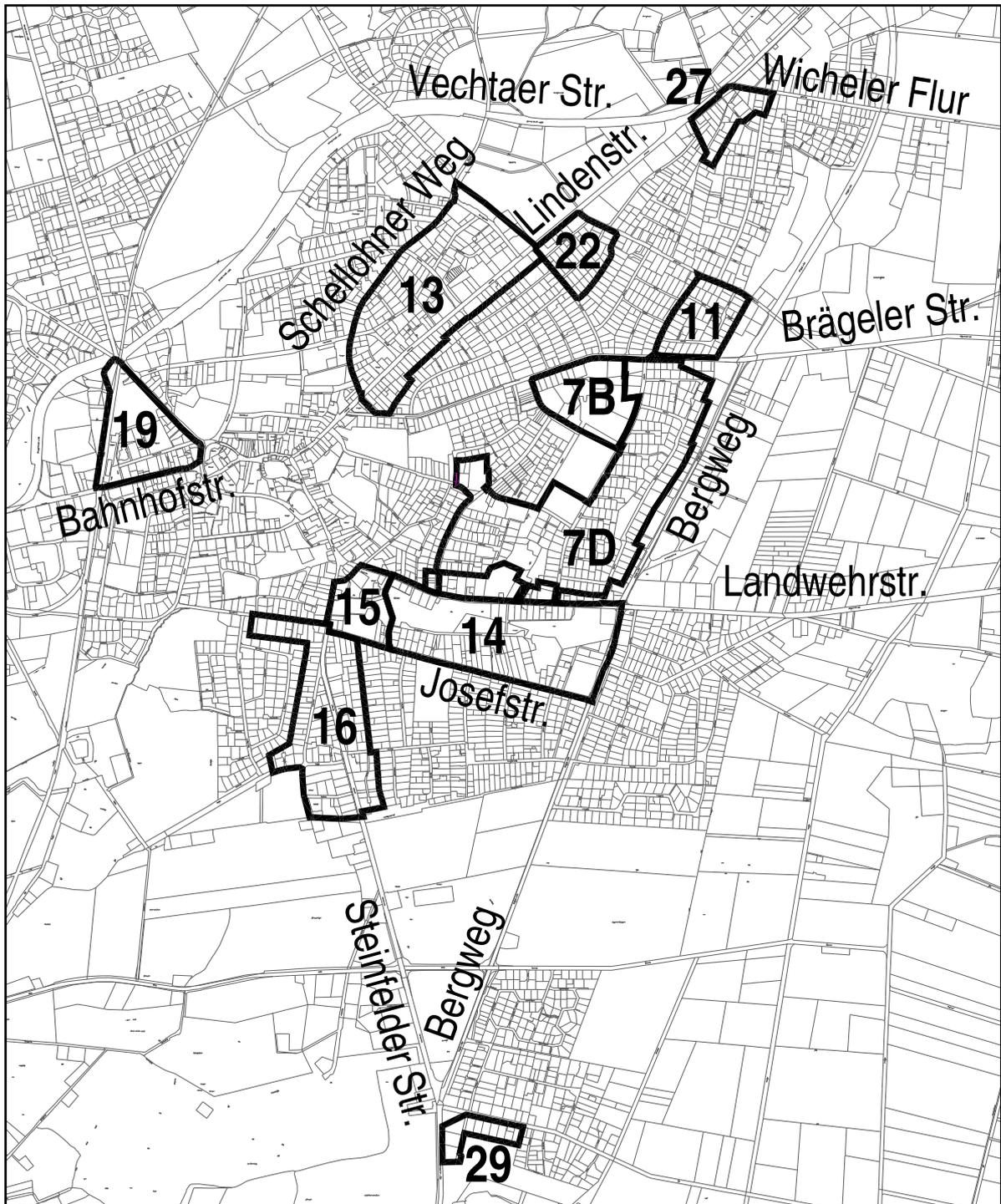
## **1 ANLASS**

Die Stadt Lohne hat zwischen 1964 und 1967 für die Geltungsbereiche von 14 Bebauungsplänen Baugestaltungssatzungen (Satzungen über besondere Anforderungen an die Baugestaltung) beschlossen. Die Baugestaltungssatzungen wurden auf die unterschiedlichen Inhalte der Bebauungspläne abgestimmt, sind aber rechtlich als eigenständige Satzung zu betrachten. Im Gegensatz zu einem Bebauungsplan verlieren die alten Baugestaltungssatzungen nicht automatisch ihre Rechtskraft, wenn ihr Geltungsbereich überplant wird.

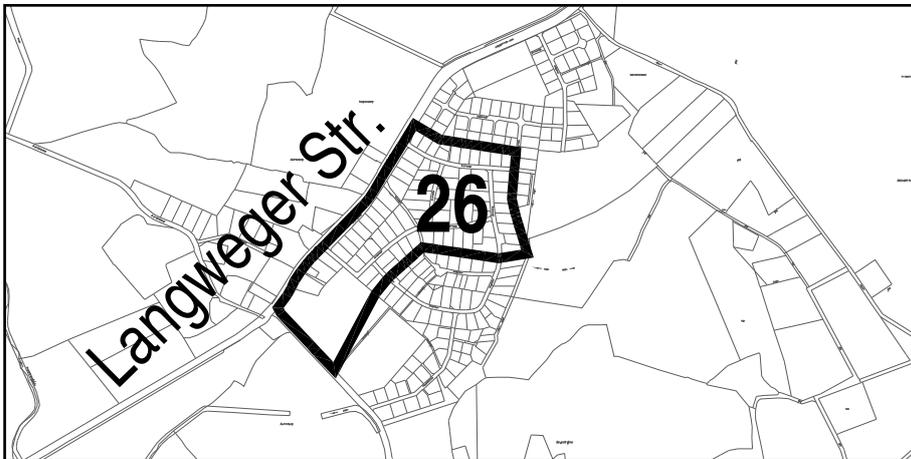
Da die Regelungen dieser Satzungen aufgrund einer gesetzlichen Aufhebungsvorschrift (§ 101 NBauO alter Fassung) nur noch teilweise weitergelten, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne in seiner Sitzung am 27.11.2012 beschlossen, die Baugestaltungssatzungen für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 5, 7b, 7d, 11, 13, 14, 15, 16, 19, 22, 25, 26, 27 und 29 aufzuheben.

## **2 LAGE DER GELTUNGSBEREICHE**

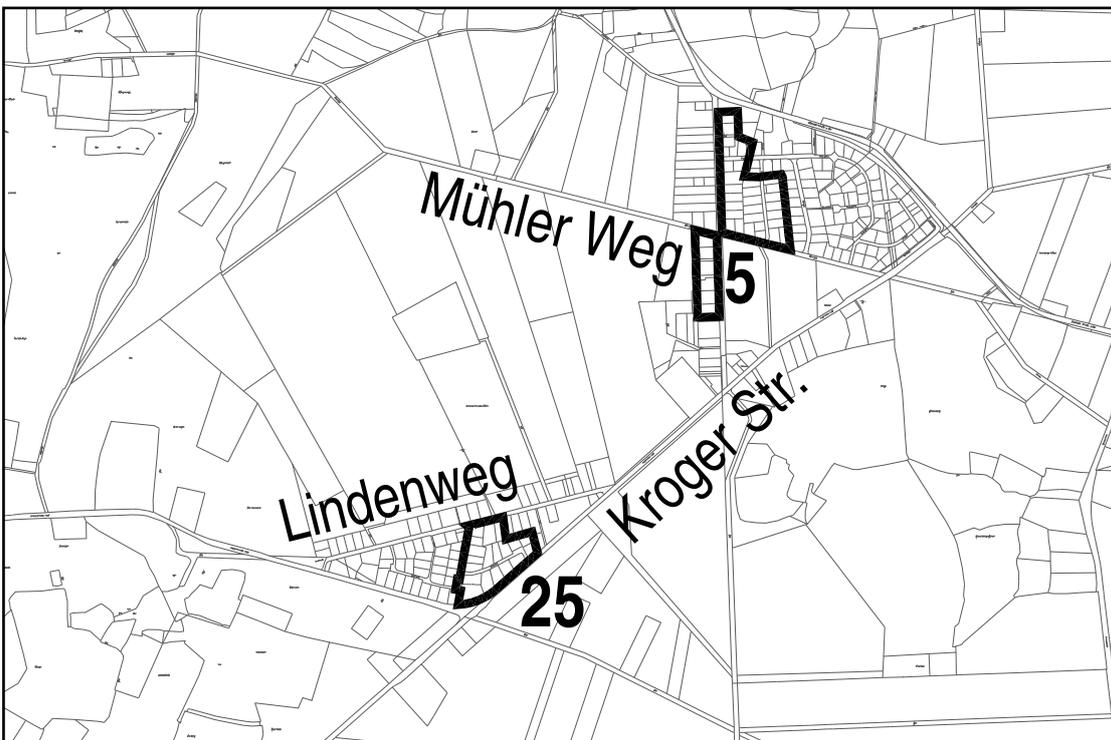
Die Lage der Geltungsbereiche ist aus den nachfolgend abgebildeten Übersichtskarten ersichtlich. Die Geltungsbereiche für die Aufhebung der Baugestaltungssatzungen Nr. 7b, 7d, 11, 13, 14, 15, 16, 19, 22 und 27 befinden sich im Zentrum der Stadt Lohne. Der Geltungsbereich für die Aufhebung der Baugestaltungssatzung Nr. 5 befindet sich im Ortsteil Kroge, Nr. 25 im Ortsteil Ehrendorf, Nr. 26 im Ortsteil Brockdorf-Süd und Nr. 29 im Ortsteil Hamberg.



Übersicht: Aufhebungen im Bereich Stadtzentrum



Übersicht: Aufhebung im Ortsteil Brockdorf-Süd



Übersicht: Aufhebungen in den Ortsteilen Kroge und Ehrendorf

### **3 ÜBERGEORDNETE UND BISHERIGE PLANUNGEN**

#### **3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG**

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2008 ist die Stadt Lohne als Mittelzentrum und somit als zentraler Ort ausgewiesen worden. Die Festlegung der zentralen Orte (Ober-, Mittel- und Grundzentren) soll gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren erhalten bleibt bzw. entwickelt wird. Dieses raumstrukturelle Netz soll der Bevölkerung, der Wirtschaft und den öffentlichen und privaten Trägern der Daseinsvorsorge verlässliche Rahmenbedingungen für ihren Standort und Investitionsentscheidungen bieten. Mittelzentren sollen neben der eigenen grund- und mittelzentralen Versorgung auch über einen nachweisbaren überörtlichen Versorgungsauftrag für die Einzugsbereiche mehrerer Grundzentren verfügen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 04.07.1991 wurde nach einer Änderung 1996 am 12.02.1997 genehmigt und ist am 25.10.1997 in Kraft getreten. In der zeichnerischen Darstellung finden sich keine Festlegungen, die im Widerspruch zu der vorliegenden Planung stehen. Bezüglich der Entwicklung der Raumstruktur und der Entwicklung der Bevölkerung führt das Regionale Raumordnungsprogramm aus, dass durch geeignete Maßnahmen die Rahmenbedingungen für eine positive Bevölkerungsentwicklung zukunftsorientiert zu verbessern sind.

#### **3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG**

Für die Stadt Lohne liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Er wurde mit Verfügung vom 26.04.1982 durch die Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt und mit Bekanntmachung vom 07.05.1982 wirksam. Der Flächennutzungsplan gilt für die Aufhebung der Baugestaltungssatzungen Nr. 7b, 7d, 11, 13, 14, 15, 16, 22, 25, 26, 27 und 29. Für die Aufhebung der Baugestaltungssatzung Nr. 5 gilt die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, für den Geltungsbereich Nr. 19 gilt die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die Geltungsbereiche überwiegend Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar.

### 3.3 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Die Bebauungspläne Nr. 5, 7B, 15, 19, 25, 26, 27 und 29 wurden zwischenzeitlich neu gefasst bzw. grundlegend überplant, ohne die noch geltenden Baugestaltungssatzungen aus den 1960er Jahren aufzuheben. Gleichzeitig mit der Überplanung wurden „örtliche Bauvorschriften“ nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erlassen, die zum Teil mit den alten Vorschriften kollidieren.

Für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 7D, 11, 13, 14, 16 und 22 gelten die alten Baugestaltungssatzungen parallel zum Bebauungsplan weiter. Soweit die zugehörigen Baugestaltungssatzungen Gegenstände regeln, die durch örtliche Bauvorschriften geregelt werden können, gilt die jeweilige Einzelregelung als örtliche Bauvorschrift im Sinne der neugefassten NBauO weiter. Dies betrifft vor allem die Regelungen zu den maximal zulässigen Traufhöhen sowie zu Dachform, Dachneigung und Dachendeckung.

## 4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Durch die vorliegende Planung sollen die Baugestaltungssatzungen für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 5, 7b, 7d, 11, 13, 14, 15, 16, 19, 22, 25, 26, 27 und 29 der Stadt Lohne aufgehoben werden. Die Baugestaltungssatzungen Nr. 5, 7B, 15, 19, 25, 26, 27 und 29 haben bereits ihre praktische Bedeutung verloren, da die zugehörigen Bebauungspläne zwischenzeitlich neugefasst bzw. aufgehoben wurden.

Mit der Aufhebung der Baugestaltungssatzungen Nr. 7D, 11, 13, 14, 16 und 22 ermöglicht die Stadt Lohne einen größeren gestalterischen Spielraum für zeitgemäße Architektur. In den Geltungsbereichen sind bereits zahlreiche Gebäude entstanden, die sich nicht mehr an den baulichen Merkmalen der Umgebung z. B. in der Dachform, Dachneigung und farblichen Gestaltung orientiert haben, so dass eine prägende typische Formensprache nicht mehr als Grundlage der baulichen Entwicklung zugrunde gelegt werden kann.

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, den 18.09.2013

L.S.

gez. Gerdesmeyer

(Siegel)

Gerdesmeyer