

WA 1
0,4 II o
TH≤6,7m OK≤9,0m

MI
0,6 II o
TH≤6,7m OK≤10,0m

WA 2
0,3 II o
TH≤4,5m OK≤8,0m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Die **Mindestgröße der Baugrundstücke** wird in allen Baugebieten (WA1, WA2, MI) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 500 m² festgesetzt.
- Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) 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 (WA2) ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.
Im Mischgebiet (MI) sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe sind jedoch nur zwei Wohnungen zulässig.
Auf Grundstücken in einer Größe kleiner / gleich 500 m² sind in allen Baugebieten (WA1, WA2, MI) höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6).
- 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.
- Im Mischgebiet (MI) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen, Nr. 8 Vergnügungstätten nicht zulässig.
- Im Mischgebiet (MI) ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl nicht zulässig (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO).
- Für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) wird in den allgemeinen Wohngebieten 1 (WA1) und dem Mischgebiet (MI) eine maximale Höhe von 6,70 m und in den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) eine maximale Höhe von 4,50 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt. Für Puttdächer wird in den allgemeinen Wohngebieten 1 (WA1) und dem Mischgebiet (MI) eine maximale Höhe von 7,50 m und in den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) eine maximale Höhe von 6,50 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt.
Als unterer Bezugspunkt für alle Oberkanten gilt die Höhe der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen 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. § 16 Abs. 1 BauNVO).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten zulässig:
Stieleiche (Quercus robur)
Esche (Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)
Silber-Weide (Salix alba)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Schneeball (Viburnum opulus)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Sal-Weide (Salix caprea)
Grau-Weide (Salix cinerea)
Hollunder (Sambucus nigra)
Traubenkirsche (Prunus padus)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 180.

- Dachaufbauten, Dachneigungen und Staffelgeschosse sind oberhalb des zweiten Geschosses 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 Vechna 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.
- 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 30. September). Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberböden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vogel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermause durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstoßen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor dem Fällen die Bäume auf höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter 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. 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 Lichtemitter, 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 „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden, Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

HINWEISE

- 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, Pflanzenbeständen und Vegetationsanlagen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.
- Zuwerdhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 80 Abs. 5 NBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
- Die benannten einschlägigen DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Lohne, Vogtstraße 26, 49393 Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.
- Durch den Bebauungsplan Nr. 180 werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 und 39A für den vorliegenden Geltungsbereich aufgehoben.
- Von der Landesrats 846 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

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 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), geändert durch Artikel 3 § 18 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70) hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 180, für den Bereich zwischen Josefstraße und Zur Freilichtbühne, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

(Siegel)
Lohne, den 12.06.2019
Gerdsmeyer
Bürgermeister

Planunterlage
Planunterlage Bebauungsplan
Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatastralisches Informationssystem (ALKIS) Maßstab: 1:1000
© 2019 Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung
Diese Karte ist gesetzlich geschützt.
Die Verwertung für nichtzweck- 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: Januar 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
- Bauamt -
i.A.
Lohne, den 06.06.2019

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 09.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 180 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Lohne, den 12.06.2019 i.A.

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 09.10.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.
Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 02.02.2019 § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 15.03.2019 gegeben. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Lohne, den 12.06.2019 i.A.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.06.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Lohne, den 12.06.2019 i.A.

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

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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete

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

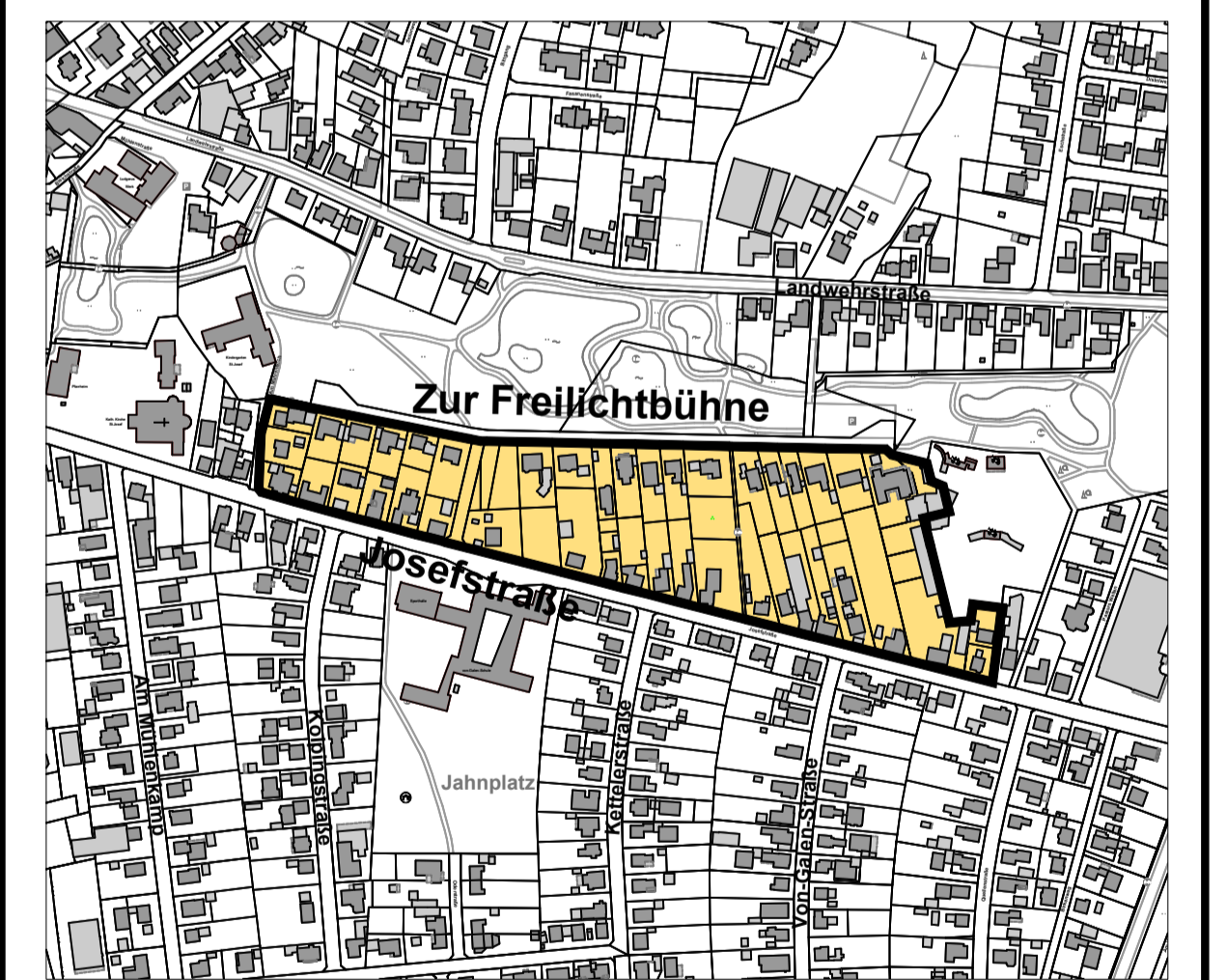
Verkehrsflächen

- 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. 180
für den Bereich zwischen der "Josefstraße und Zur Freilichtbühne"
Mit örtlichen Bauvorschriften
Verfahren gem. § 13a BauGB

STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA