

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113) hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 54E für den Bereich "Südlich Nachtigallenweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Lohne, den 17.10.2018

L. S.

gez. Gerdemeyer
Gerdemeyer
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 23.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54E für den Bereich "Südlich Nachtigallenweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lohne, den 17.10.2018

i. A. gez. Reinkober

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 20.03.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 54E für den Bereich "Südlich Nachtigallenweg" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 54E für den Bereich "Südlich Nachtigallenweg" mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 22.05.2018 bis 29.06.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Lohne, den 17.10.2018

i. A. gez. Reinkober

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Nr. 54E für den Bereich "Südlich Nachtigallenweg" 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. Reinkober

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 54E für den Bereich "Südlich Nachtigallenweg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.03.2020 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 07.03.2020 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 09.03.2020

i. A. gez. Blömer

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 54E für den Bereich "Südlich Nachtigallenweg" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den

i. A.

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017



Regionaldirektion Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni / August 2017).
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.

Lohne, den

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. F. Markus (ÖbVI), Vogtstraße 4, 49393 Lohne, Tel. 04442 – 806129

Unterschrift

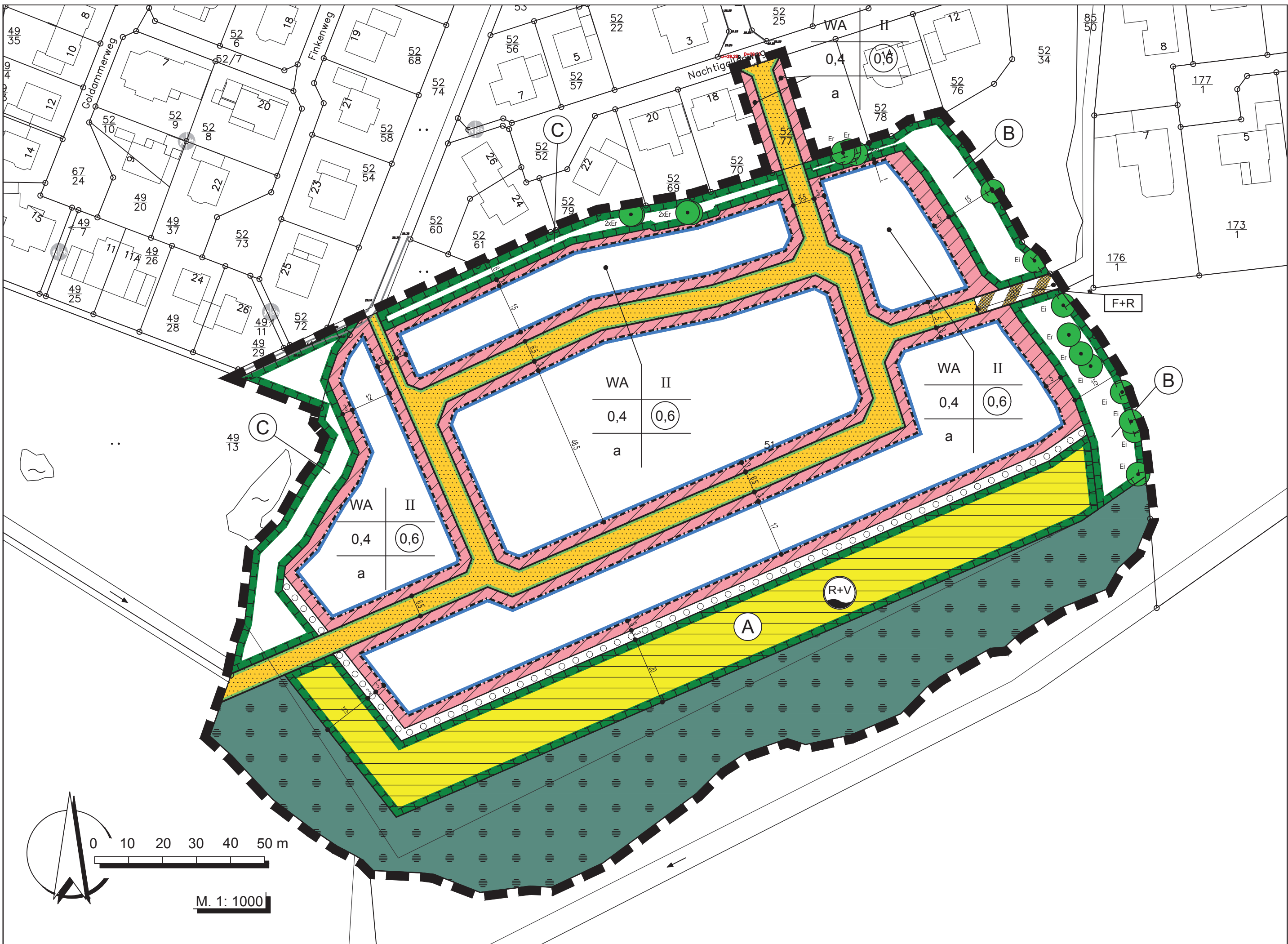
Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 54E für den Bereich "Südlich Nachtigallenweg" wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Eichenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel. 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

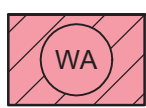
Oldenburg, den 19.03.2019

gez. H. Meyer
(Dipl.-Ing. Hans Meyer)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

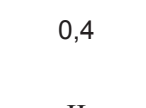


Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung



Geschossflächenzahl

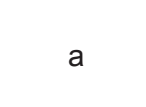


Grundflächenzahl

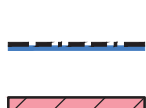


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

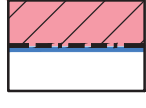
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



abweichende Bauweise

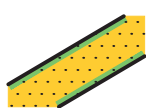


Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



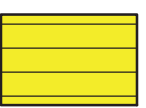
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung:

Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



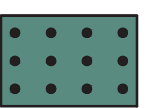
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:



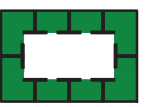
Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Flächen für die Landwirtschaft und Wald



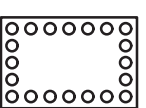
Flächen für Wald

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



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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe sind nur zwei Wohnungen zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Grundstücksgrößen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird das Mindestmaß der Baugrundstücke im Falle einer Einzelhausbebauung auf 500 m² festgesetzt; im Falle einer Bebauung mit Doppelhäusern oder Hausgruppen beträgt die Mindestgrundstücksgröße 300 m² je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe. Im Allgemeinen Wohngebiet wird außerdem das Höchstmaß der Baugrundstücke auf 1.400 m² festgesetzt. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen größer als 50 m zulässig. Ansonsten gilt die offene Bauweise. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

4. Gebäude- und Traufhöhe

Im Allgemeinen Wohngebiet wird für Gebäude mit Flachdächern (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) eine maximale Höhe von 6,50 m und für Gebäude mit Pultdächern eine maximale Höhe von 7,50 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt. Für alle anderen Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale Höhe von 9,0 m und eine maximale Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe und Traufhöhe gilt die Höhe der Fahrbahnmittelle der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist die höchste Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung wie Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 18 BauNVO)

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

5. Schutz der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung B sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO sowie jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig. (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO)

6. Fläche für Anpflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind folgende standortheimische Arten als Strauchpflanzung zu pflanzen: *Hainbuche*, *Hartriegel*, *Pflaumenhülchen*, *Liguster*, *Faulbaum*, *Holunder*, *Schneeball*, *Schlehe*, *Weißdorn*, *Haselnuss*. Die Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 90 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7. Anpflanzungen

Auf jedem Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum (z.B. Spitzahorn, Rotbuche, Stieleiche, Winterlinde, Hainbuche, Eberesche) anzupflanzen. Statt eines Laubbaumes können alternativ auch zwei Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden. Die Bäume sind als Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14/16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind umgehend Neuanpflanzungen entsprechend der vorgenannten Vorgaben vorzunehmen. In den Kreuzungsbereichen sind Sichtbehinderungen durch Bepflanzungen zu vermeiden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8. Erhalt von Anpflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist auf dem Baugrundstück eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm vorzunehmen. Ihre Uferlinien sind mit wechselnden Radien zu versehen. Weiterhin zulässig sind Wege mit wassergebundener Decke bis zu einer Breite von 2,50 m und Gehölzpflanzungen. Zur Bepflanzung sind ausschließlich folgende standortheimische Bäume und Sträucher zulässig:

9. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.1 Bereich der Regenrückhaltung (Fläche A)

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung A sind die Anlage und Unterhaltung von Regenrückhalteanlagen und Versickerungsflächen und die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch, zulässig. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden. Regenrückhalteanlagen und Versickerungsflächen sind naturnah und ohne Versiegelung der Sohle anzulegen. Ihre Uferlinien sind mit wechselnden Radien zu versehen. Weiterhin zulässig sind Wege mit wassergebundener Decke bis zu einer Breite von 2,50 m und Gehölzpflanzungen. Zur Bepflanzung sind ausschließlich folgende standortheimische Bäume und Sträucher zulässig:

Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Salweide (<i>Salix caprea</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Stechpalme (<i>Ilex aquifolium</i>)
Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Zweiggriff (<i>Crataegus laevigata</i>)
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	Eingriff (<i>Crataegus monogyna</i>)
Erle (<i>Alnus glutinosa</i>)	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)
Kornweide (<i>Salix viminalis</i>)	Mandelblatweide (<i>Salix triandra</i>)

9.2 Fläche B

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung B sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Auch der in Fläche B liegende Wurzelraum und Kronentraufbereich von angrenzenden Gehölzen ist zu schützen.

9.3 Fläche C

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung C sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Die Bepflanzung ist durch folgende standortheimische Bäume und Sträucher zu ergänzen:

Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Salweide (<i>Salix caprea</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Stechpalme (<i>Ilex aquifolium</i>)
Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Zweiggriff (<i>Crataegus laevigata</i>)
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	Eingriff (<i>Crataegus monogyna</i>)

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8. Wald

Die festgesetzten Waldflächen sind durch Pflanzung von standortheimischen, aus autochthonem Saatgut gezogenen, Gehölzen zu einem Eichenmischwald feuchter Sandböden (WQF) zu entwickeln und zu erhalten. Neben der Stieleiche kommen in diesem Biotypus insbesondere auch Birke, Hainbuche und Rotbuche vor. Zur Erreichung des Zielbiotyps sind forstwirtschaftliche Pflegemaßnahmen einschließlich der Entfernung des Aufwuchses unerwünschter Arten (z. B. Traubenkirsche, Hybrid-Pappel) aus Wurzelbrut) durchzuführen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

HINWEISE

(1) Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

(2) Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54C auf, soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.

(3) Um die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Sanierungs- und Abrissarbeiten die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Werden besetzte Vogelneester/Baumhöhlen oder Fledermausquartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen, und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Bauteile ist 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. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollen nicht direkt angestrahlt werden.

(4) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl. S. 517, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011, Nds. GVBl. S. 135)

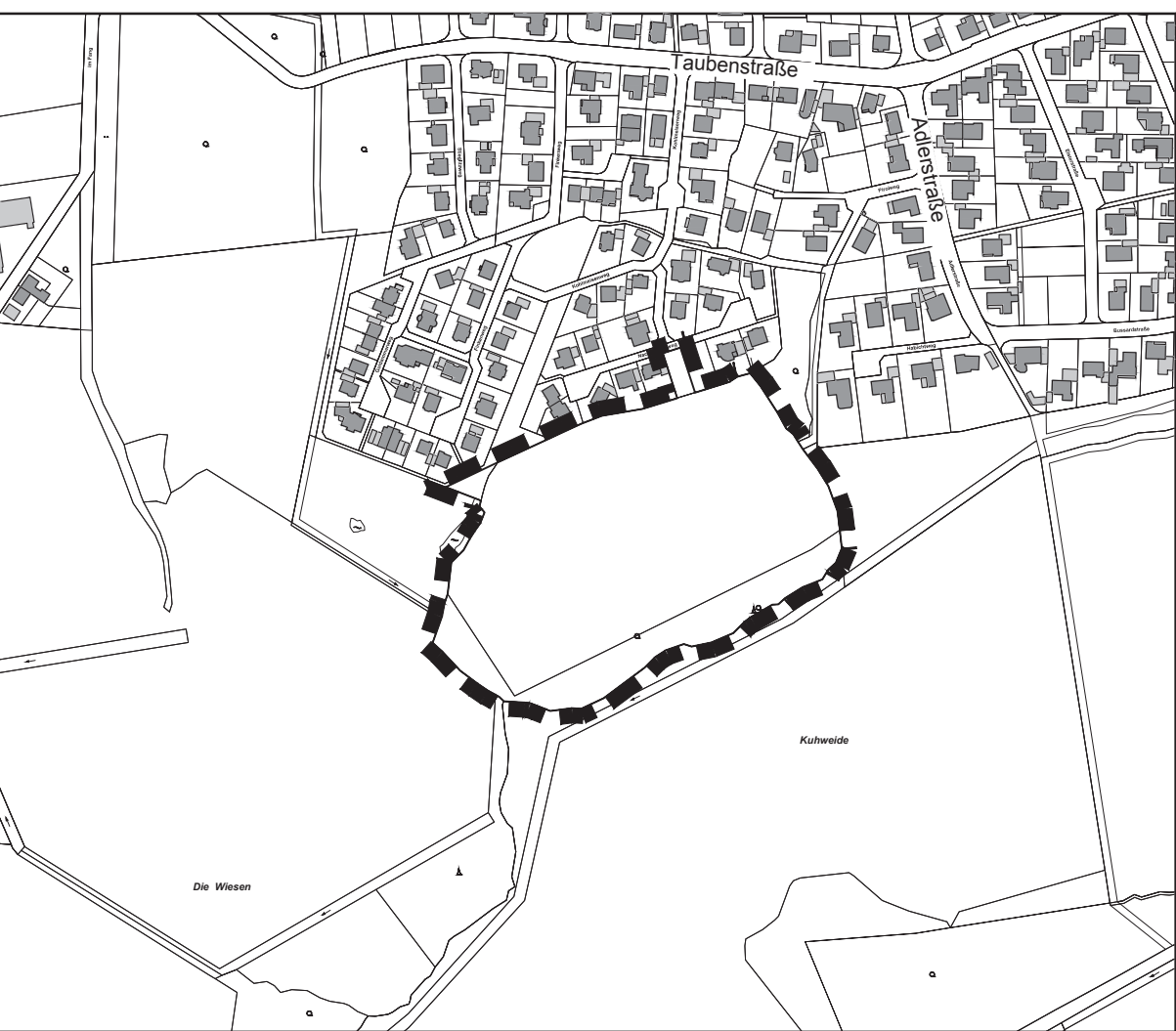
(5) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

(6) Die DIN 18520 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu berücksichtigen.

(7) Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.

ÜBERSICHTSPLAN

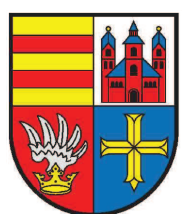
M. 1:5000



Bebauungsplan Nr. 54 E für den Bereich

"Südlich Nachtigallenweg"

STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG



§ 1 (1) BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung, § 4 (1) BauGB Begründung, § 9 (2) BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung, § 14 (1) BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung, § 19 BauGB Satzung

17.10.2018