

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 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70) hat der Rat der Stadt Lohne die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 für den Bereich "Nördlich Brettberger Weg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 11.12.2019

Siegel

Gerdesmeyer
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 für den Bereich "Nördlich Brettberger Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

i. A.

Lohne, den 11.12.2019

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 für den Bereich "Nördlich Brettberger Weg" 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 21.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 für den Bereich "Nördlich Brettberger Weg" mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 21.09.2019 bis 01.11.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

i. A.

Lohne, den 11.12.2019

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 für den Bereich "Nördlich Brettberger Weg" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.12.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

i. A.

Lohne, den 11.12.2019

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 für den Bereich "Nördlich Brettberger Weg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

i. A.

Lohne, den

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 für den Bereich "Nördlich Brettberger Weg" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019



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 Mai 2019). 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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 für den Bereich "Nördlich Brettberger Weg" wurde ausgearbeitet von:

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

Oldenburg, den 09.12.2019

Lüders

(Dipl.-Ing. Franziska Lüders)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen im Mischgebiet Ml

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes Ml sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausschließlich folgenden Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Gebäude- und Traufhöhe

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes Ml wird für Gebäude mit Flachdächern eine maximale Höhe von 6,70 m und für Gebäude mit Pultdächern eine maximale Höhe von 7,50 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt. Für alle anderen Gebäude wird eine maximale Höhe von 9,00 m für die Oberkante der Gebäude und eine maximale Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt für die Traufhöhen (TH) und Oberkanten (OK) der Gebäude ist Normalhöhennull (NHN) plus 42 m.

Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante ist der höchste Punkt des Daches.

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und der Außenflächen der oberen Dachhaut der Dachflächen. Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung kleiner oder gleich 10 Grad (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Schutz der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außer in dem mit A bezeichneten Bereich, sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

4. Oberflächenwasserversickerung

Das auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Mischgebietes Ml anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. (gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

5. Anpflanzungen

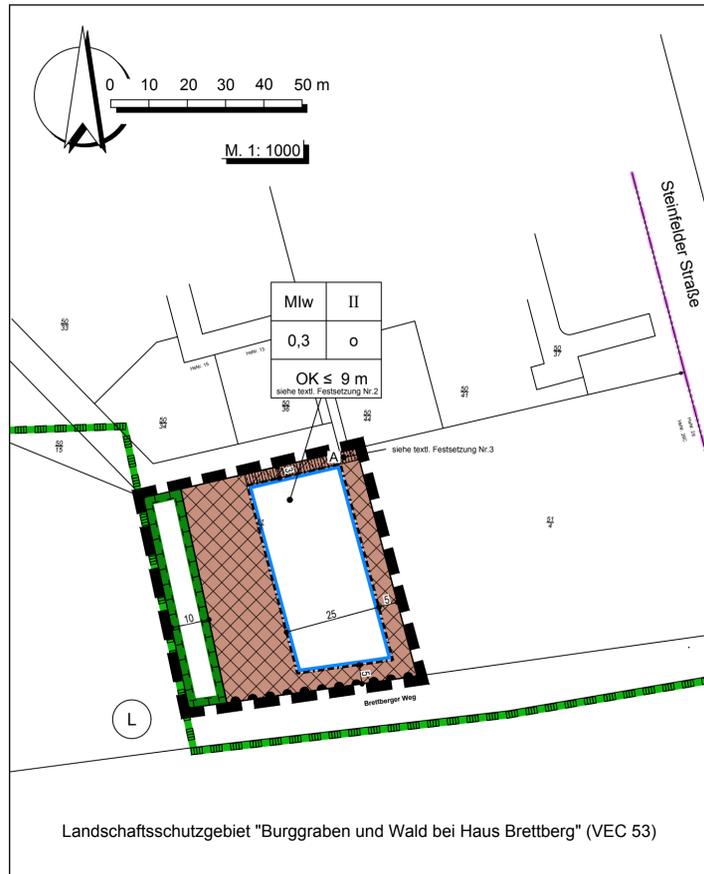
Auf jedem Baugrundstück sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens zwei standortgerechte, einheimische Laubbäume anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind ausschließlich folgende Arten zulässig:

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)

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein gestufter Waldrand anzulegen (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 20 BauGB). Dieser Waldrand besteht aus einer 7 m breiten Strauchpflanzung entlang des vorhandenen Waldes und einem vorgelagerten Staudensaum von 3 m Breite. Die Artenauswahl für die Strauchpflanzung ist anhand folgender Liste zu treffen: Hainbuche, Eberesche, Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Sandbirke, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Strauchpflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen.

Der Staudensaum ist der natürlichen Sukzession zu überlassen und alle 2 Jahre einmal zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. (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. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 überplant. Mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 verlieren die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 107 im überplanten Teilbereich ihre Gültigkeit; stattdessen gelten hier fortan die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107.

3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funden) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 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. (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)

4. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Im Geltungsbereich ist mit Vorkommen von Fledermäusen und europäischer Vogelarten zu rechnen. Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher 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 vorzugsweise im September/ Oktober durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor Baumfällarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sollten vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten geprüft werden. Sind Individuen/ Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Gegebenenfalls sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

5. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

6. Die DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten und einzuhalten.

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Ml Mischgebiete Wohnen

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK ≤ 9 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Oberkante (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
Baugrenze
nicht überbaubare Fläche
überbaubare Fläche
mit A bezeichneter Bereich (siehe textliche Festsetzung Nr.3)

Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

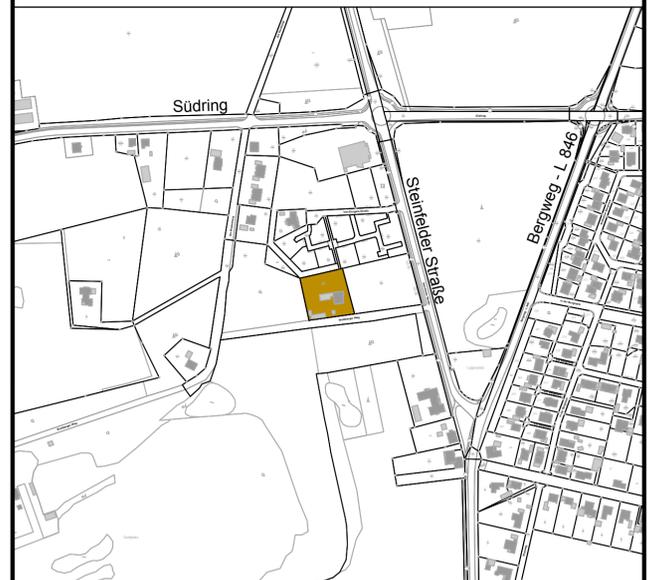
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000



Bebauungsplan Nr. 107 - 2. Änderung

für den Bereich "Nördlich Brettberger Weg"
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG



§ 11 BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung	§ 11 BauGB Behördenvorverfahren	§ 12 BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung	§ 14 BauGB Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung	§ 18 BauGB Sitzung
		17.08.2019		11.12.2019