

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), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), geändert durch Artikel 7 § 18 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244) hat der Rat der Stadt Löhne diesen Bebauungsplan Nr. 191, für den Bereich "Östlich Falkenweg" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Löhne, den 09.12.2020

(Siegel)

gez. Gerdesmeyer

L.S.

Gerdesmeyer
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 08.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 191 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

i.A. gez. Blömer

Löhne, den 09.12.2020

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 09.06.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 191 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 191 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 19.06.2020 bis 03.08.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

i.A. gez. Blömer

Löhne, den 09.12.2020

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Löhne hat den Bebauungsplan Nr. 191 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.12.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

i.A. gez. Blömer

Löhne, den 09.12.2020

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 191 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.02.2021... in der Oldenburgischen Volkszeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 27.02.2021... rechtsverbindlich geworden.

i.A. gez. Blömer

Löhne, den 02.03.2021

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 191 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

i.A.

Löhne, den

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte

Maßstab 1: 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018



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 Juli 2018).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.¹⁾ Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.²⁾

Löhne, den

Unterschrift

- Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
- Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser

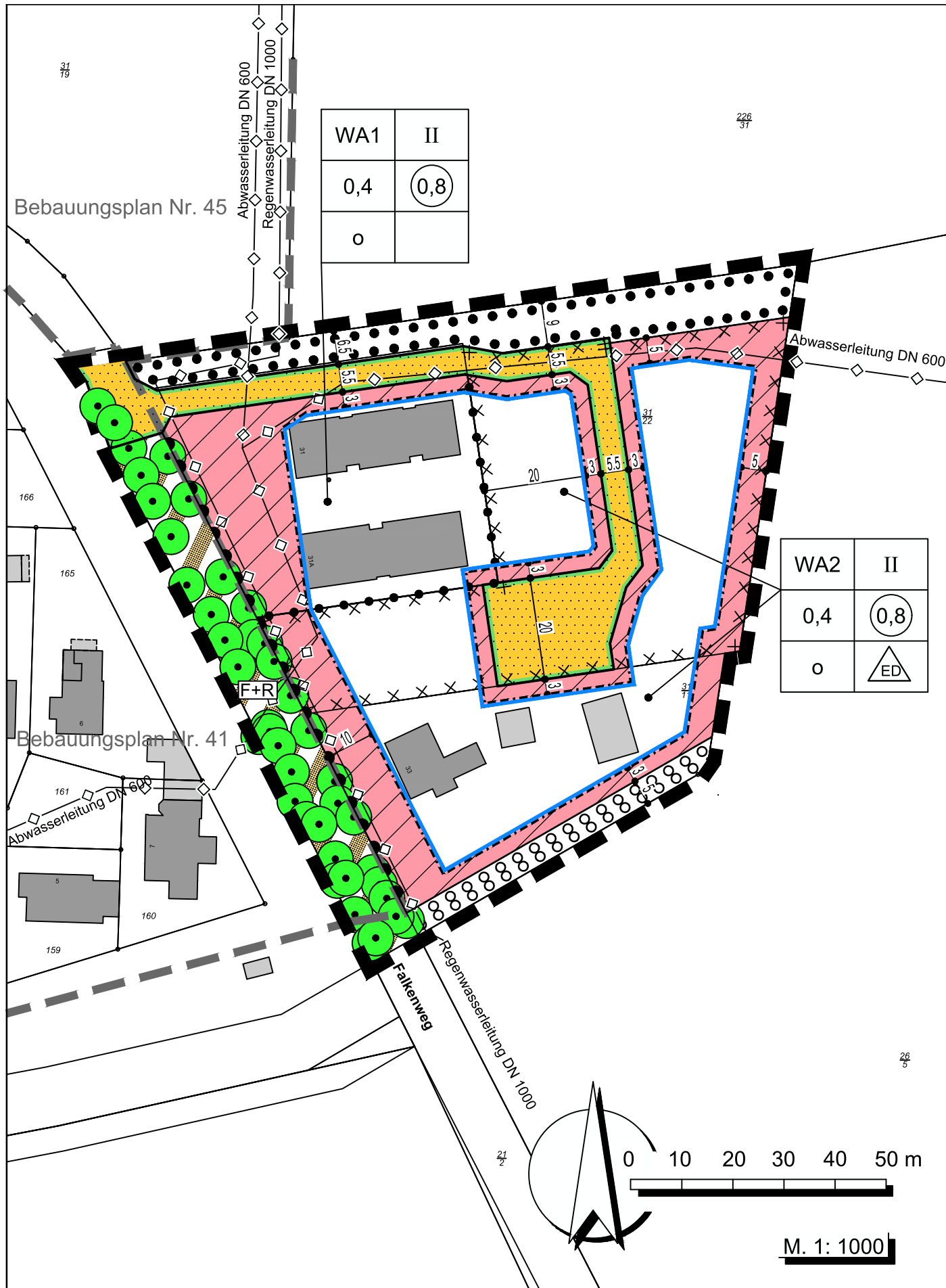
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 191 wurde ausgearbeitet von:

pk_plankontor_stadtebau_gmbh
Ehnenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
info@plankontor-staedtebau.de

Oldenburg, den 07.12.2020

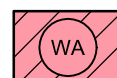
Lüders

(Dipl.-Ing. Lüders)



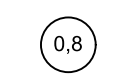
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

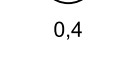


Allgemeine Wohngebiete

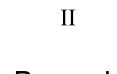
Maß der baulichen Nutzung



Geschoßflächenzahl

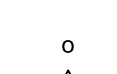


Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



offene Bauweise



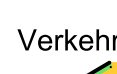
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksfläche



überbaubare Grundstücksfläche

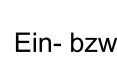
Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



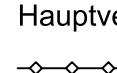
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



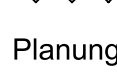
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



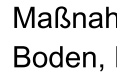
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen



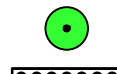
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



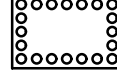
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



unterirdisch



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



Erhaltung von Bäumen



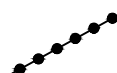
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



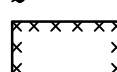
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



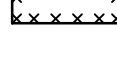
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



Planzeichen ohne Festsetzungscharakter



Grenzen der anschließenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens acht Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Grundstücksgrößen

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) wird das Mindestmaß der Baugrundstücke auf 600m² festgesetzt. Für Doppelhäuser wird eine Mindestgrundstücksgröße von 400m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) wird das Höchstmaß der Baugrundstücke auf 900m² festgesetzt. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3. Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden.

4. Gebäude- und Traufhöhe

In den Allgemeinen Wohngebieten wird für Gebäude mit Flachdächern eine maximale Höhe von 7,00 m und für Gebäude mit Pultdächern eine maximale Höhe von 7,80 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt. Für alle anderen Gebäude wird eine maximale Höhe von 9,50 m und eine maximale Traufhöhe von 6,80 m festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt für die Traufhöhen (TH) und Oberkanten (OK) der Gebäude ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmittelle der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße. 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 Hauptdachflächen. 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)

5. Schutz der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zum Falkenweg ausgenommen der Flächen des Flurstückes 31/21 sowie zwischen den Baugebieten und den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und den Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind in diesen Bereichen jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung. (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO)

6. Fläche für Anpflanzungen

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind folgende standortheimische Arten als Strauchpflanzung zu pflanzen:
Hainbuche (Carpinus betulus) Hartriegel (Cornus mas)
Pfaffenhütchen (Eonymus europaeus) Liguster (Ligustrum vulgare)
Faulbaum (Rhamnus frangula) Holunder (Sambucus nigra)
Schneeball (Viburnum opulus) Schlehe (Prunus spinosa)
Weißdorn (Crataegus monogyna) Haselnuss (Corylus avellana).
Die Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt und mindestens 80 - 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 entsprechend Neuanpflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche in der nächsten Pflanzperiode vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7. Anpflanzungen

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind ausschließlich folgende Arten zulässig (Stammumfang von mind. estens 16 bis 18 cm):
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)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8. Flächen zum Erhalt von Anpflanzungen

Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind die vorhandenen standortheimischen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten; bei natürlichem Abgang der Laubgehölze oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen. Vorhandene oder entstehende Lücken im Laubgehölzbestand sind durch gleichartige und gleichwertige Nachpflanzung zu ergänzen. Unter Berücksichtigung des Baumbestandes ist in der Fläche eine max. 4 m breite Durchwegung zum Flurstück 226/31 zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Unter Berücksichtigung des Baumbestandes ist in der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine max. 4 m breite Durchwegung zum Flurstück 226/31 zulässig. Die Durchwegung wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstückes 226/31 festgesetzt. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

HINWEISE

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

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stein-konzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funden) gemachten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 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)

3. 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. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Licht-einträge, die über die Beleuchtung auf den vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit insektenfreundlichen Lampen erfolgen (HSEIT-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

4. Im Bereich des Bebauungsplanes liegt eine Altablagerung. Unter den durch Signatur kenntlich gemachten Flächen ist mit Altablagerungen zu rechnen. Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sind besondere Anforderungen zu erfüllen. Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials sowie zur schadlosen Entsorgung des Ausbuhmaterials erforderlich werden.

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. Während der Bautätigkeiten ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.

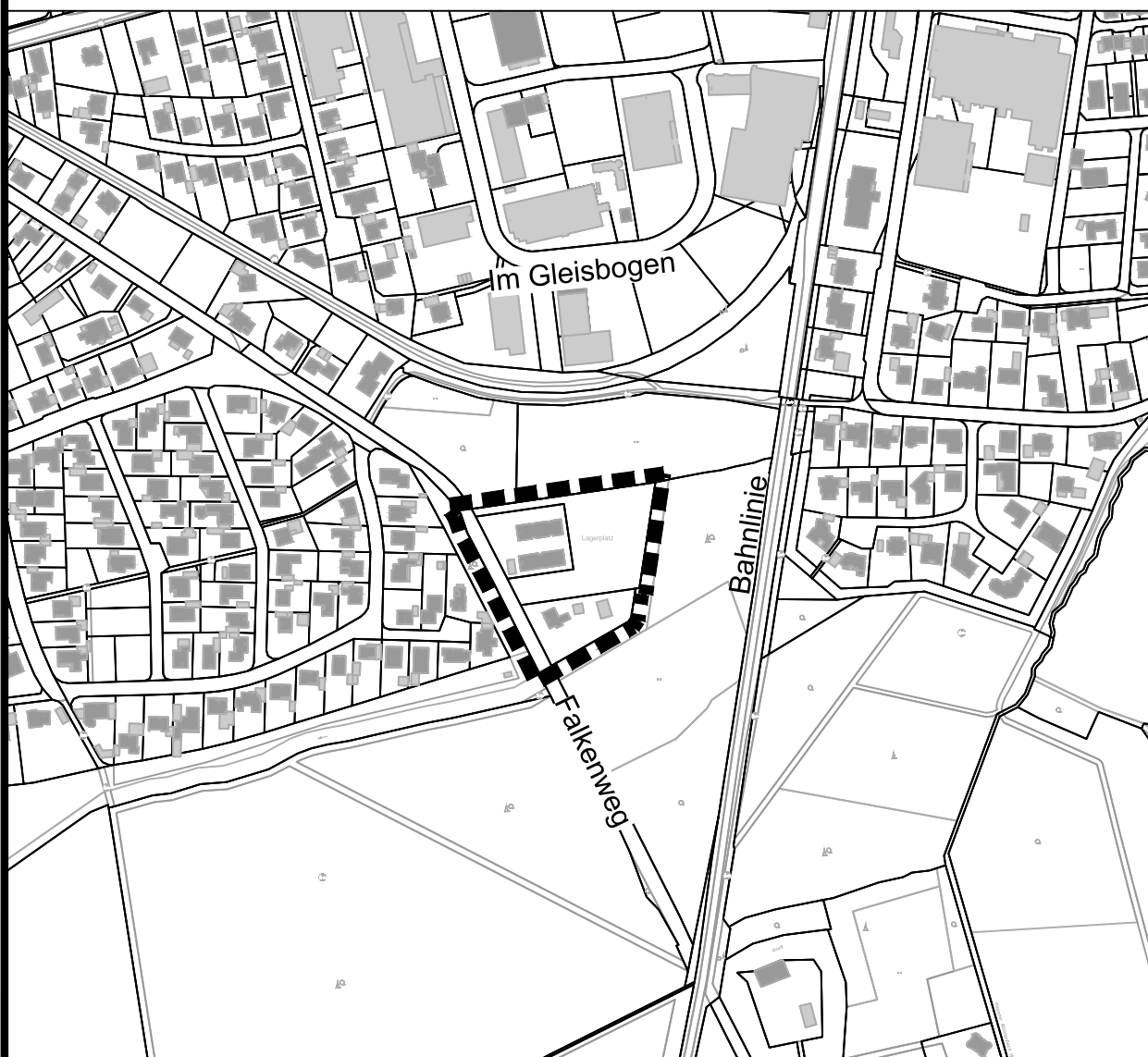
7. Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können im Bauamt der Stadt Löhne während der Dienststunden eingesehen werden.

8. Mit dem Bebauungsplan Nr. 191 wird ein Teilbereich des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 41 überplant, der überplante Teilbereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 191 verlieren die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 41 im überplanten Teilbereich ihre Gültigkeit; stattdessen gelten hier fortan die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 191.

9. Die von der benachbarten Bahnstrecke ausgehenden Immissionen können durch Veränderungen des Verkehrsaufkommens zunehmen. Forderungen können aus diesem Umstand nicht abgeleitet werden. (Deutsche Bahn AG)

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000



Bebauungsplan Nr. 191 für den Bereich

"Östlich Falkenweg"



STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

§ 1 (1) BauGB Öffentlichkeits-	§ 1 (1) BauGB Öffentlichkeits-	§ 1 (1) BauGB Öffentlichkeits-	§ 1 (1) BauGB Öffentlichkeits-	§ 1 (1) BauGB Öffentlichkeits-