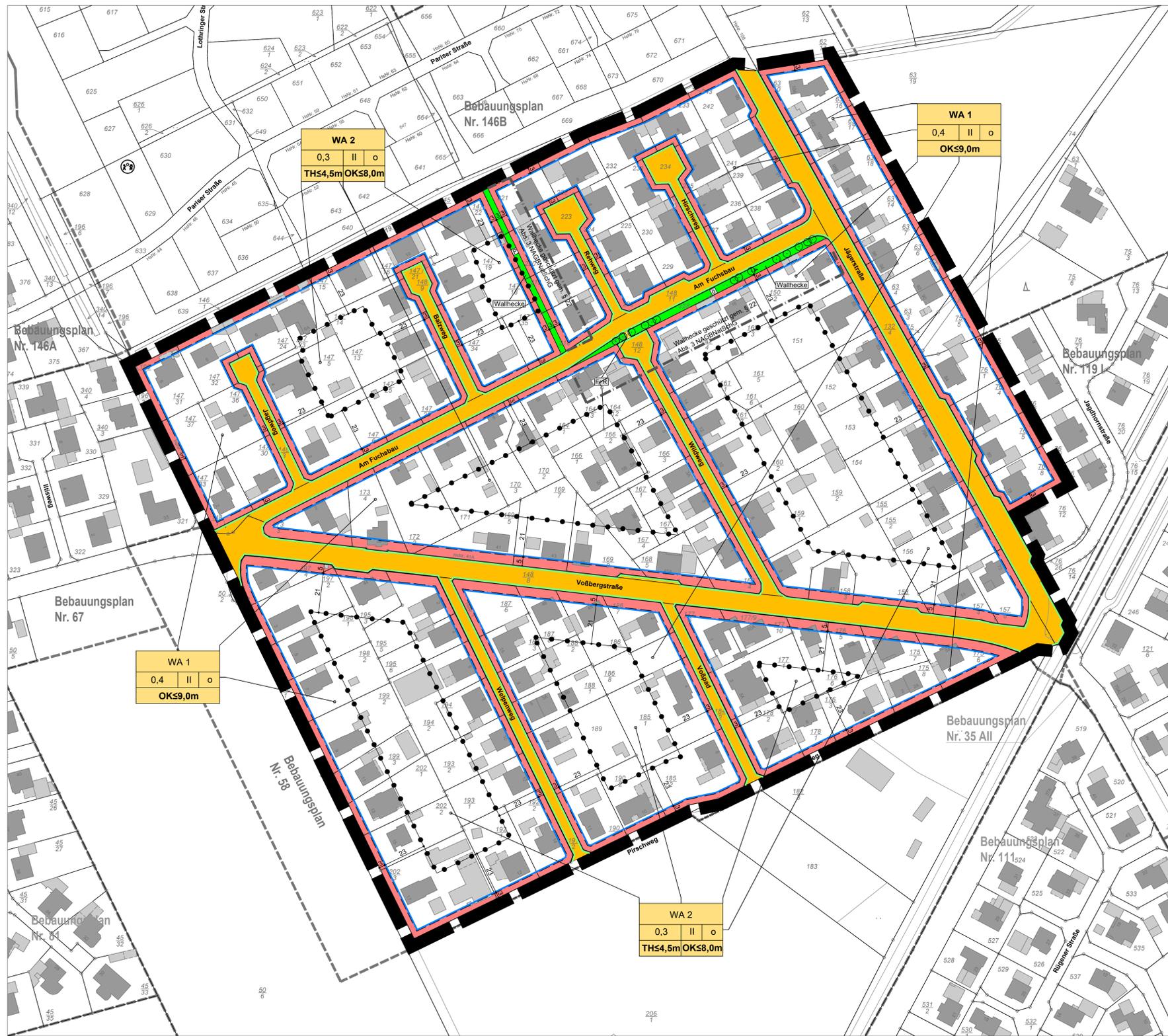


PLANZEICHNUNG

M. 1:1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO (2017)
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird in allen Wohngebieten (WA 1, WA 2) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 500 m² festgesetzt.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Dreifachhaushälfte innerhalb einer Hausgruppe ist jedoch nur eine Wohnung zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig. Auf Grundstücken in einer Größe kleiner gleich 500 m² sind in allen Wohngebieten (WA 1, WA 2) höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6).
 - In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1, WA 2) sind Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und der privaten bzw. öffentlichen Grünfläche sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 12 und § 14 BauNVO sowie jegliche Verriegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO). Ebenfalls sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 12 und § 14 BauNVO sowie jegliche Verriegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO).
 - 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.
 - Für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner gleich 10 Grad) wird im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) eine maximale Höhe von 7,00m und im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) eine maximale Höhe von 4,50m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt. Für Pultdächer wird im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) eine maximale Höhe von 7,80m und im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) eine maximale Höhe von 6,50m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als unterer Bezugspunkt für alle Oberkanten gilt die Höhe der Fahrbahnhälfte der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachkante der Hauptdachflächen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
 - 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)	Schneeball (Viburnum opulus)
Esche (Fraxinus excelsior)	Faulbaum (Rhamnus frangula)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Sal-Weide (Salix caprea)
Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)	Grau-Weide (Salix cinerea)
Silber-Weide (Salix alba)	Holunder (Sambucus nigra)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)	Traubenkirsche (Prunus padus)
Pflaumenhütchen (Eucrymum europaeus)	

HINWEISE

- II. HINWEISE
- 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 Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse 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 Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor dem Fällen die Bäume auf höhlenbewohnende Vögelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotential 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 Vogelheimern/Baumhöhlen oder Fledermausnests 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 Kurzbereich/Protokoll nachzuweisen. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Leuchteinlege, 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.
 - Gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG dürfen Wallhecken mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume oder Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Erlaubt sind Pflegemaßnahmen (Maßnahmen zur Erhaltung der ursprünglichen Wallhecke).
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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.
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
 - Die Deutsche Bahn (DB) weist daraufhin, dass durch den Betrieb der angrenzenden Eisenbahnstrecke Immissionen (z.B. Lärm, dynamische Schwingungen, Erschütterungen) entstehen. Die von der angrenzenden Bahnstrecke ausgehenden Immissionen können durch Veränderungen des Verkehrsaufwands zunehmen. Forderungen können aus diesem Umstand nicht abgeleitet werden.
 - Während der Bautätigkeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.
 - Zwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
 - Die benannten einschlägigen DIN-Normen und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können im Baumart der Stadt Lohne, Vogtstraße 26, 49393 Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.
 - Durch den Bebauungsplan Nr. 168 werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3 „Voßberg“, Nr. 3a „Jägerstraße/ Am Fuchsbau“ und Nr. 58 „Voßberg“ für den vorliegenden Geltungsbereich aufgehoben.

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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1726) des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), geändert durch Gesetz vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384) 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 Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 168, für den Bereich „Voßberg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

L.S.
(Siegel)

gez. Gerdesmeyer
Gerdesmeyer
Bürgermeister

Lohne, den 09.12.2020

Planunterlagen

Planunterlagen Bebauungsplan
Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) Maßstab: 1:1000
© 2020 Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene 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 (VermVG)). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig (Stand: März 2020). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofoto ist einwandfrei möglich.

Planverfasser
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der
Lohne, den 07.12.2020

Stadt Lohne
Der Bürgermeister
- Baumart -
i.A. gez. Blömer

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 26.08.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 168 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Lohne, den 09.12.2020 i.A. gez. Blömer

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 26.08.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 06.07.2020 § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 14.08.2020 gegeben. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Lohne, den 09.12.2020 i.A. gez. Blömer

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.12.2020 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Lohne, den 09.12.2020 i.A. gez. Blömer

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.09.2021 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 04.09.2021 in Kraft getreten.
Lohne, den 09.09.2021 i.A. gez. Blömer

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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBauO (2012)
- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168.
- Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Staffelgeschosse sind oberhalb des zweiten Geschosses nicht zulässig.
 - Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO dort zu versickern. Sollte in Einzelfällen eine Versickerung nicht möglich sein sind im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen vom OOW die erforderlichen Maßnahmen, wie z.B. Anschluss an vorhandene Regenwasserkanäle oder eine grundstücksbezogene Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzuziehen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

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

■ Straßenverkehrsfläche
■ Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F+R Fuß- und Radweg

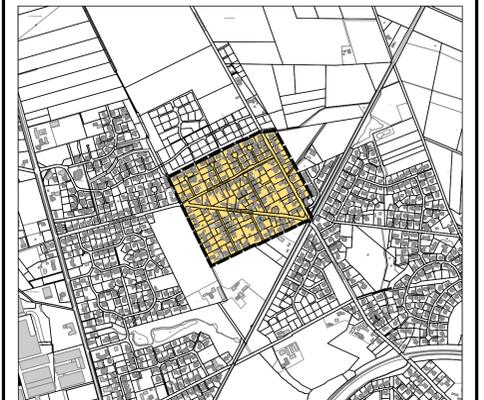
Grünflächen

G öffentliche Grünfläche
P private Grünfläche
Wallhecke Wallhecke geschützt gem. §22 Abs. 3 NAGBNatSchG

Sonstige Planzeichen

— · — · — · — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
— · — · — · — Begrenzung anschließender Bebauungspläne mit Nummer

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10000



Bebauungsplan Nr. 168
für den Bereich
"Voßberg"
Mit örtlichen Bauvorschriften
Verfahren gem. § 13a BauGB

STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG