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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 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 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 368) hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 76 - 9. Änderung, für den Bereich "Wicheler Flur / Meistermannsweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift aus dem Bebauungsplan Nr. 76, als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Lohne, den 13.10.2021

Gerdesmeyer
Bürgermeister

Planunterlage

Planunterlage Bebauungsplan

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) Maßstab: 1:1000

© 2018 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 (NVermG)).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Oktober 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 -

Lohne, den 08.10.2021 i.A.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 28.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.76 - 9. Änderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den 13.10.2021 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 28.07.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 16.06.2018 § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 31.07.2018 gegeben.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den 13.10.2021 i.A.

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 30.04.2019 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 09.08.2019 bis 10.09.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 13.10.2021 i.A.

Erneute eingeschränkte Beteiligung

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen TöB´s wurde gem. § 4a Abs. 3 BauBG mit Schreiben vom 05.08.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 06.09.2021 gegeben.

Lohne, den 13.10.2021 i.A.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.10.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 13.10.2021 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.

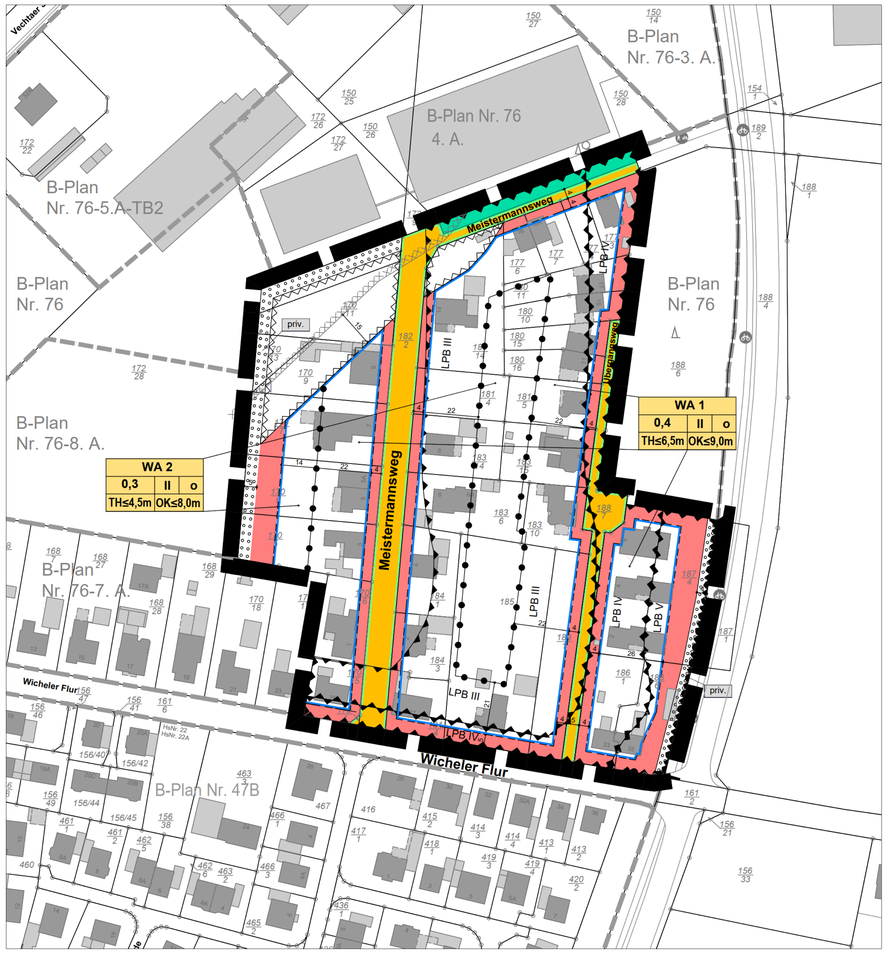
Lohne, den ..... i.A.

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.

PLANZEICHNUNG M. 1:1000



HINWEISE

IV. HINWEISE

1. 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 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.

2. Bei der umgrenzten Fläche des Geltungsbereiches, die von der Bebauung freizuhalten ist, befinden sich Altablagerungen. Hier liegt der Randbereich einer ehemaligen Mülldeponie, die sich auf die westlich des Geltungsbereiches gelegenen Flächen erstreckt. Diese Altablagerung wird beim Landkreis Vechta, untere Abfallbehörde unter der Nummer 708200-4001 geführt. Bei Altablagerungen sind besondere Anforderungen zu erfüllen. Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials sowie zur schadlosen Entsorgung des Aushubmaterials erforderlich werden.

3. Das Niederschlagswasser der an der Altablagerung gelegenen Grundstücke im westlichen Bereich des Bebauungsplanes ist innerhalb der Baugrenzen zu versickern, um sicherzustellen, dass kein zusätzliches Niederschlagswasser im Bereich der Altablagerungen eingeleitet wird. Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann das Niederschlagswasser auf der gesamten Fläche des Grundstücks versickert werden. Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet ist unzulässig.

4. Leitungsgräben sollen vorsorglich, zur Vermeidung von Gasmigrationen aus dem Deponiekörper, einen Abstand von mind. 15 m zu der Altablagerungsgrenze halten. Die Leitungsgräben sind mit einer gasdichten, verschweißten HDPE-Folie auszukleiden. Alternativ ist es möglich zur Unterbrechung von Deponiegas-Migrationswegen zwischen Altablagerung und Baufläche einen ca. 1,0 m tiefen und bis 1,0 m breiten Entgasungsgraben anzulegen. Die Wohngebäude sind nicht unterkellert anzulegen.

HINWEISE

5. 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 31. August). Um die Verletzung und 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. Zur Vermeidung von Verstößen 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 Vogelnistständen zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta 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 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 (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

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

7. Von der Landesstraße 846 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

8. Die benannten einschlägigen DIN-Normen und sonstigen Regelwerke können im Bauamt der Stadt Lohne, Vogtstraße 26, 49393 Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.

9. Durch den Bebauungsplan Nr. 76- 9. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 76 für den vorliegenden Geltungsbereich aufgehoben.

10. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Textliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO (2017)

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 500 m² je Einzelhaus und 300 m² je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit festgesetzt.

2. Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) 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 (WA 2) ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig. Auf Grundstücken die kleiner / gleich 500 m² sind, ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6).

3. 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.

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

5. In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1, WA 2) werden für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner / gleich 10 Grad) eine maximale Höhe von 7,00 m und für Pultdächer eine maximale Höhe von 7,80 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
In allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) ist die Traufhöhenbegrenzung auf 6,5 m festgesetzt. In allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) ist die Traufhöhe auf 4,5 m begrenzt.
Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe der Fahrbahnmitte der 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. § 18 Abs. 1 BauNVO).

6. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz erforderlich. Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Straße Wicheler Flur stehenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämmaßes jederzeit sicherstellen. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind einzuhalten:

Lärmpegelbereich III	35 dB(A)/30 dB(A)
Lärmpegelbereich IV	40 dB(A)/35 dB(A)
Lärmpegelbereich V	45 dB(A)/40 dB(A)

Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite zum Bergweg (Ostfassade) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall des Bergweges unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80 m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80 m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) im Bereich des Bergweges auf die lärmabgewandten Westseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- bzw. Südseiten bis zu 3 dB an Lärmminderung gegenüber der Ostseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die o.a. lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

7. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB standortheimische Bäume und Sträucher als Immissions- und Sichtschutzpflanzung zusammenhängend anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Beim Abgang von Gehölzen sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen.
Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Feldahorn, Hainbuche, Silberweide, Hainbuche, Eberesche, Ilex, Eibe und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss.
Dabei sind die Bäume in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang; Sträucher, mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch.
Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II. AUFHEBUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

1. Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zum Bebauungsplan Nr. 76 vom 05.02.1986 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 - 9. Änderung aufgehoben (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO).

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

1. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Staffelgeschosse sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses nicht zulässig.

2. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO dort zu versickern.

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

Flächen für Wald

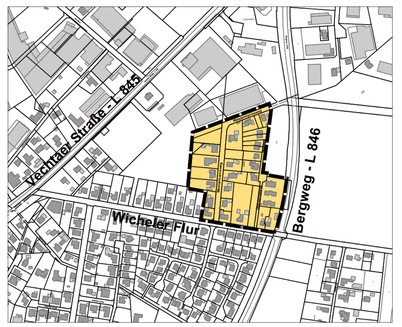
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungenoder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
LPB IV — Lärmpegelbereich
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
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. 1:5000



Bebauungsplan Nr. 76 - 9. Änderung

für den Bereich
Wicheler Flur / Meistermannsweg

Mit örtlichen Bauvorschriften
Verfahren gem. § 13a BauGB

STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 13 (2) 2 BauGB Behördenbet.	§ 13 (2) BauGB Öffentl. Aust.	§ 4a (3) BauGB Erneute Behördenbet.	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Aust.	§ 10 BauGB Satzung
	12.06.2018	12.06.2018	24.07.2019	24.07.2019	02.08.2021	13.10.2021

945/650