

## 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 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384) und des § 59 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 368) hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 148A bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Lohne, den 13.10.2021

Gerdesmeyer  
Bürgermeister

## Planunterlage

**Planunterlage Bebauungsplan** Maßstab: 1:1000

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) § 211 (Messungswesen)

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtigere 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: Dezember 2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften  
Coppenburg - Katasteramt Vechna -  
Neuer Markt 14 49377 Vechna

**Planverfasser**

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der

Stadt Lohne  
Der Bürgermeister  
-Baum-  
I.A.

Lohne, den 11.10.2021

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 07.01.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.12.2014 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 07.01.2014 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 13.12.2014 § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 23.01.2015 gegeben. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den 13.10.2021 I.A.

## Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 09.10.2018 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 09.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 18.03.2019 bis 26.04.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 13.10.2021 I.A.

## Erneute eingeschränkte Beteiligung

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und sonstigen TOB's wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB 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.

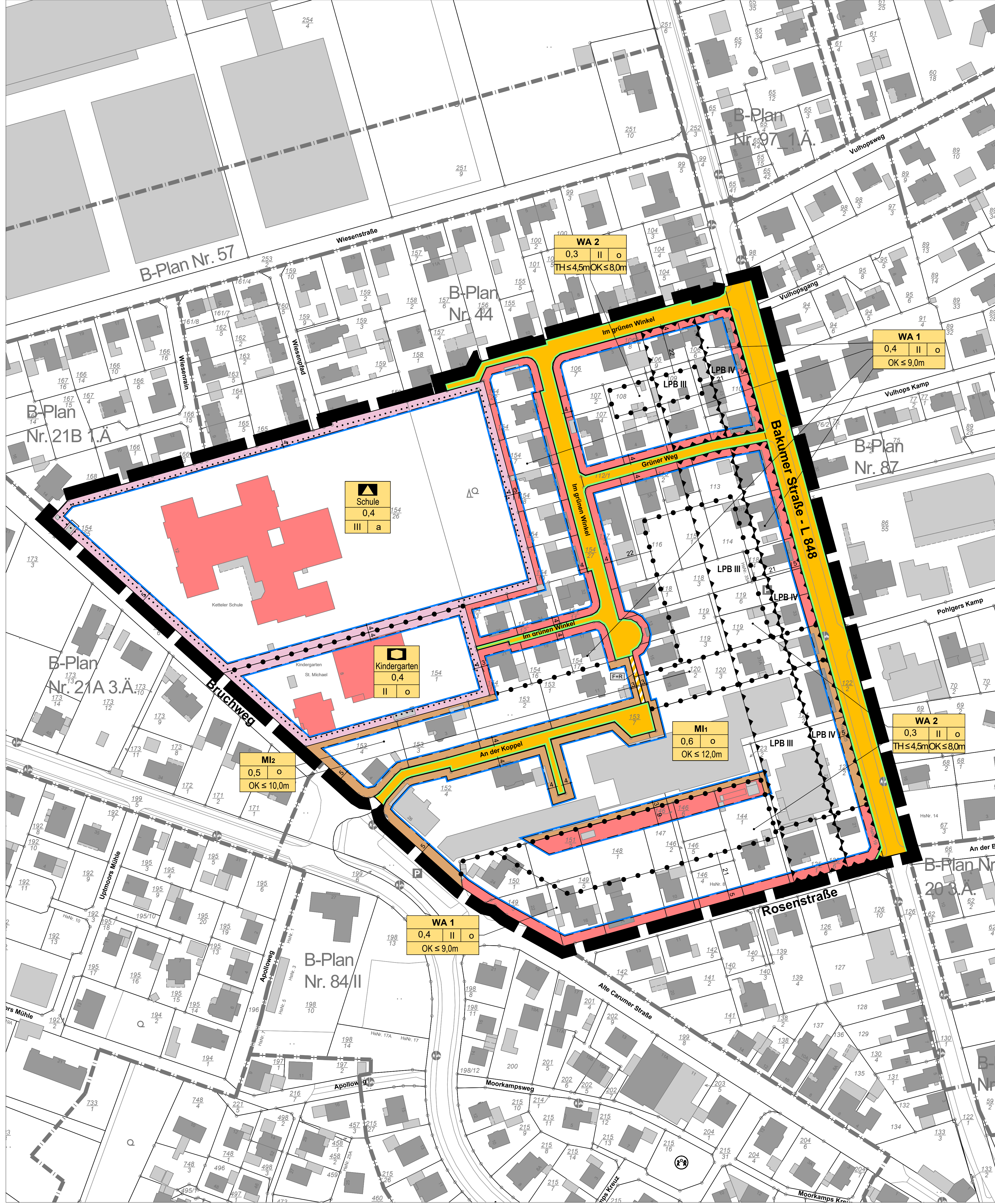
Lohne, den ..... I.A.

## 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



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2017) UND BAUNVO (2017)**

**Art der baulichen Nutzung**

- Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind unzulässig:
  - Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).
- Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind für folgende bauliche Anlagen die Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen nach den getroffenen Festsetzungen allgemein zulässig; Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden:
  - Gewerbebetrieb (Tischlerei), Flur 25, Flurstücke 152/4, 121/2 und 123/2 (gem. § 1 Abs. 10 BauNVO).

**Maß der baulichen Nutzung**

- Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 m<sup>2</sup> festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) wird in den allgemeinen Wohngebieten 1 (WA1) und dem Mischgebiet 2 (MI2) eine maximale Höhe von 6,70 m und in den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) eine maximale Höhe von 4,50 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt. Für Pultdächer wird in den allgemeinen Wohngebieten 1 (WA1) und dem Mischgebiet 2 (MI2) eine maximale Höhe von 7,50 m und in den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) eine maximale Höhe von 6,50 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für Traufhöhen und Oberkanten der Gebäude ist die Fahrbahn-oberkante im Bereich der Fahrtrahnen der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).

**Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) sowie des Mischgebietes 2 (MI2) sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaus Hälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist jedoch nur eine Wohnung zulässig. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig. Auf Grundstücken, die vor Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans kleiner als 500 m<sup>2</sup> waren, ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

**Überbaubare Grundstücksfläche**

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO).

**Immissionsschutz**

- Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie als Schutz vor solchen Einwirkungen und zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen werden folgende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

## HINWEISE

**HINWEISE**

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlackensowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steininkonzentrationen, 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 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 Vogel 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 Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vogel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstoßen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor dem Fällen die Bäume auf höhlenbewohnende Vogelarten, 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 Vogelneststätten 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 Vechna 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.
- Während der Bautätigkeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.
- Die benannten einschlägigen DIN-Normen können im Baumart der Stadt Lohne, Vogtstraße 26, 49393 Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.
- Von der Landesstraße 848 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgas-Funkelflug, Abgas z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 44 und Nr. 44 - 1, Änderung treten, soweit sie sich mit diesem Bebauungsplan überschneiden, außer Kraft.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**Art der baulichen Nutzung**

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete

**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
- a Abweichende Bauweise, es sind Gebäude mit einer Länge von max. 120 m zulässig (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze

**Flächen für den Gemeinbedarf**

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

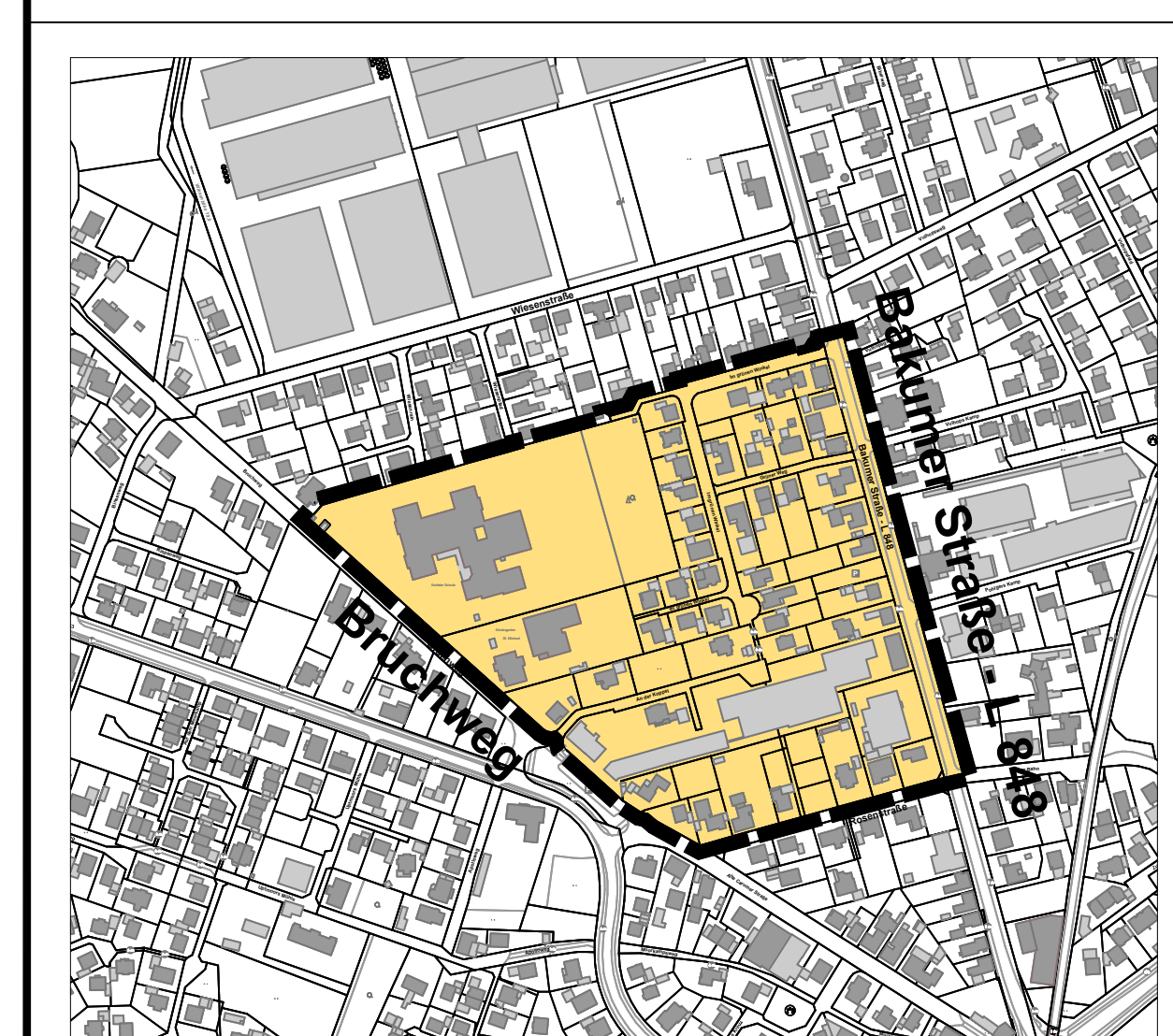
**Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- FuR Fuß- und Radweg

**Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LPB III Lärmpegelbereich, siehe textliche Festsetzung Nr. 7
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Begrenzung anschließender Bebauungspläne mit Nummer

## ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



## Bebauungsplan Nr. 148A

für den Bereich zwischen  
Bakumer Straße und Bruchweg

Verfahren gem. § 13a BauGB

**STADT LOHNE**  
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG