

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 § 94 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 48), 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 Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 193, für den Bereich „Westlich Gingfeld“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Lohne, den 09.12.2020 (Siegel) L.S. gez. Gerdemeyer Gerdemeyer (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 21.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 193 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lohne, den 09.12.2020 i.A. gez. Blömer

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 09.06.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 193 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 193 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 03.07.2020 bis 19.08.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 09.12.2020 i.A. gez. Blömer

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 193 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.12.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 09.12.2020 i.A. gez. Blömer

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 193 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.11.2021... in der Oldenburgischen Volkszeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 13.11.2021... rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 15.11.2021 i.A. gez. Blömer

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 193 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den i.A.

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018 LGLN Regionaldirektion Cloppenburg

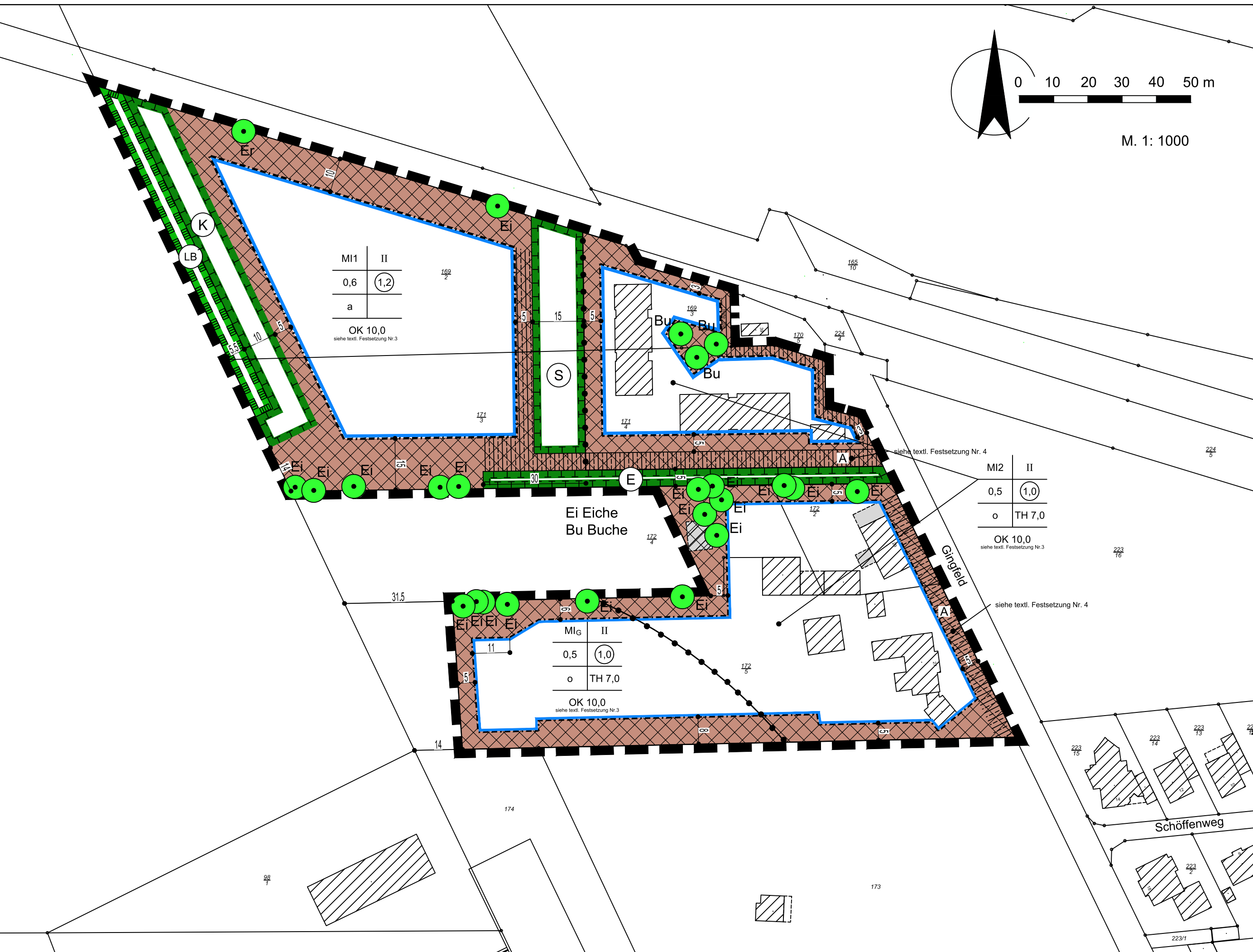
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom August 2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.¹⁾ Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.²⁾

Lohne, den Unterschrift

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

Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 193 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 03.12.2020 Ehnenstraße 126 gez. Lüders 26121 Oldenburg 26121 Oldenburg Tel.: 0441/97201-0 Fax: 0441/97201-99 info@plankontor-staedtebau.de (Dipl.-Ing. Lüders)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

1,2 Geschosflächenzahl z. B.: 1,2

0,6 Grundflächenzahl z. B.: 0,6

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 7,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe

OK 10,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Oberkante z. B.: 9,0

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche überbaubare Grundstücksfläche

mit A bezeichneter Bereich (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

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

K Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Krautsaum) S Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Schutz) E Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Entwicklung)

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

Nachrichtliche Übernahmen

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

LB Geschützter Landschaftsbestandteil (Wallhecke)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen in den Mischgebieten

1.1 Im gesamten Geltungsbereich sind folgende Nutzungen nicht zulässig: - Tankstellen, - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2, - Gartenbaubetriebe, - Einzelhandelsbetriebe.

1.2 Flächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Flächen im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit einem sonstigen Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsfläche darf dann insgesamt nicht mehr als 10 % der Bruttogeschossfläche des Gewerbebetriebes und nicht mehr als 300 qm betragen.

1.3 Mischgebiet M1o Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes M1o sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig: - Geschäfts- und Bürogebäude, - sonstige Gewerbebetriebe, - Schank- und Speisewirtschaften, - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)

2. Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

3. Gebäude- und Traufhöhe

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete M1, M12 und M1G wird eine maximale Höhe von 10,00 m für die Oberkante der Gebäude festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete M12 und M1G wird für Gebäude mit Flachdächern eine maximale Höhe von 7,50 m und für alle anderen Gebäude eine maximale Höhe von 10,00 m für die Oberkante der Gebäude festgesetzt. Unabhängig von der Dachform wird eine maximale Traufhöhe von 7,00 m festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Traufhöhen (TH) und Oberkanten (OK) ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist 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)

4. Schutz der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO sowie jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig.

In den besonders gekennzeichneten Bereichen A sind offene Stellplätze, Zufahrten und Zugänge zulässig. (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO)

5. Oberflächenwasser

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuführen. Der Anschluss der Überläufe der privaten Rückhalteanlagen an die Einrichtungen der Oberflächenentwässerung in den öffentlichen Verkehrsflächen ist in einer Menge von max. 1,5 l/s*ha zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. Erhalt von Anpflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist auf dem Baugrundstück in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm vorzunehmen. Die jeweilige Baumart ist aus der Planzeichnung ersichtlich. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; S (Schutz) und E (Entwicklung)

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung S (Schutz) ist bestehende Kompensationsmaßnahme „Anpflanzung von Laubgehölzen“ dauerhaft zu erhalten.

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung E (Entwicklung) sind Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Es ist eine dreireihige Pflanzung mit einheimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art innerhalb der festgesetzten Flächen vorzunehmen. Neupflanzungen und Nachpflanzungen: Bäume in folgender Qualität: Hochstamm, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen.

Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche (Quercus robur) Sandbirke (Betula pendula) Winterlinde (Tilia cordata) Liguster (Ligustrum vulgare) Hainbuche (Carpinus betulus) Faulbaum (Rhamnus frangula) Eberesche (Sorbus aucuparia) Holunder (Sambucus nigra) Hartriegel (Cornus mas) Schneeball (Viburnum opulus) Vogelkirsche (Prunus avium) Schlehe (Prunus spinosa) Pfaffenhütchen (Eonymus europaeus) Weißdorn (Crataegus monogyna) Haselnuss (Corylus avellana) (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 20 BauGB)

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; K (Krautsaum)

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung K (Krautsaum) ist ein artenreicher Krautsaum zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Es ist Saatgut von regionaler Herkunft zu verwenden. Die Fläche ist 1x jährlich zu mähen; das Mähgut ist abfahren. Der Einsatz von Herbiziden und Düngemitteln ist unzulässig. Innerhalb dieser Fläche sind Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelung jeglicher Art unzulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9. Wallhecke

Die bestehende Wallhecke wird als geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 29 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 22 NAGBNatSchG nachrichtlich übernommen. Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts sind die vorhandenen Bäume als zu erhaltend festgesetzt. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Ausgenommen sind Pflegemaßnahmen bzw. ein fachgerechter Rückschnitt der Wallhecke. Innerhalb dieser Fläche sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen sowie das Aufbringen von Düngestoffen und chemischen Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig. Bei ihrem Abgang ist an derselben Stelle eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm vorzunehmen.

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, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funden) gemachten 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)

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 Vogelinsistitäten 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 Lichteinträge, die über die Beleuchtung auf den 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.

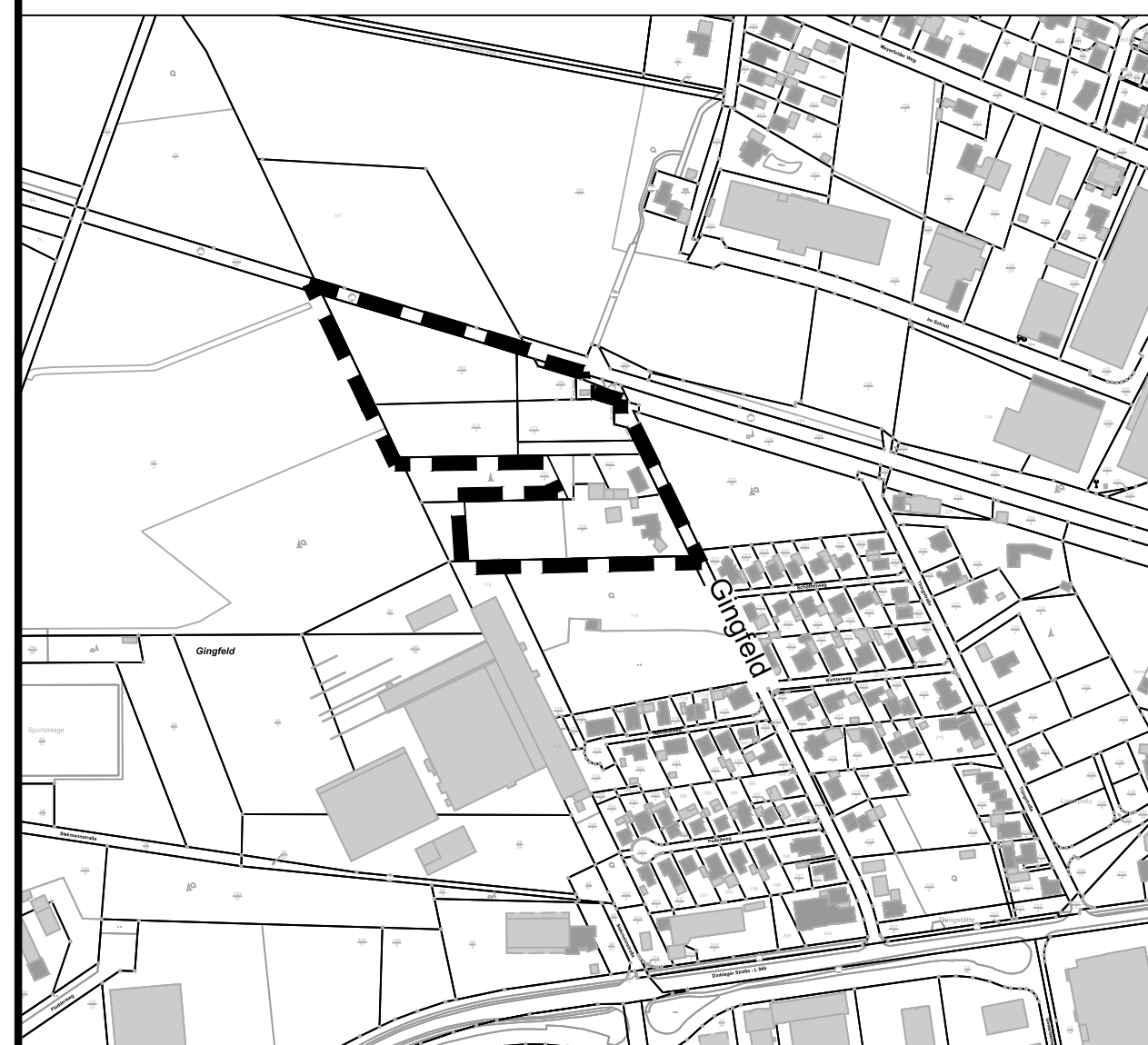
4. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Alttablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

6. Während der Baulätigkeiten 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 Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000



Bebauungsplan Nr. 193

für den Bereich

"westlich Gingfeld"



STADT LOHNE LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

§ 11 BauGB Öffentliches	§ 11 BauGB Notwendig	§ 12 BauGB Öffentlich	§ 14 BauGB Öffentlich	§ 19 BauGB Sonstige		
						08.12.2020