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 26. April 2022 (BGBL. I S. 674), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2022 (Nds. GVBl. S. 388) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel Gesetz vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191) hat der Rat der Stadt Lohne die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/II "Keetstraße – Marktstraße im Süden – Achtern Thun im Norden", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Lohne, den 06.07.2022

(Siegel)

.....

Dr. Voet
(Bürgermeisterin)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 19.01.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/II im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

i.A.

Lohne, den 06.07.2022 .....

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/II und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/II mit der Begründung haben vom 14.03.2022 bis 11.04.2022 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

i.A.

Lohne, den 06.07.2022 .....

Satzungsbeschluss
Der Rat der StadtLohne hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/II nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.07.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

i.A.

Lohne, den .....

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/II ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... in der Oldenburgischen Volkszeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/II ist damit am .... rechtsverbindlich geworden.

i.A.

Lohne, den .....

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/II ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

i.A.

Lohne, den .....

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
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 September 2020).
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)]

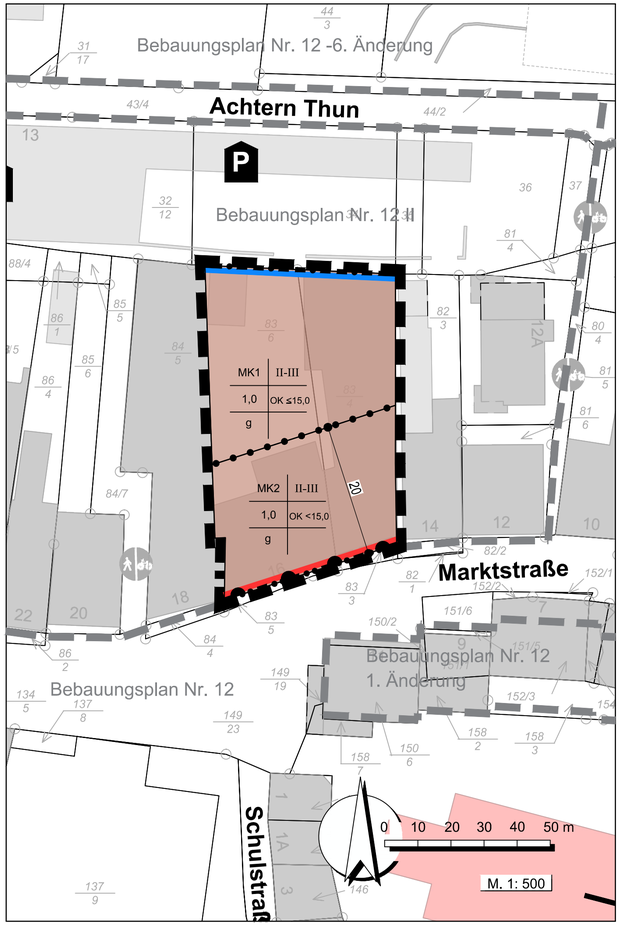
1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/II wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnernstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
info@plankontor-staedtebau.de

Oldenburg, den 07.07.2022

.....
(Dipl.-Ing. Lüders)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

MK — Kerngebiete

Maß der baulichen Nutzung

1,0 — Grundflächenzahl

II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

OK ≤15,0 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Oberkante baulicher Anlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g — geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsflächen

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1 Innerhalb der festgesetzten Kerngebiete MK1 und MK2 sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Tankstellen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

1.2 Innerhalb der festgesetzten Kerngebiete MK1 und MK2 sind Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.
Innerhalb des festgesetzten Kerngebietes MK2 sind im Erdgeschoß Wohnungen ganz oder teilweise nicht zulässig; dies gilt auch für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sowie Wohnungen gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

2. Oberkante baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist die Oberkante der Marktstraße in der Mitte des Straßenabschnittes, an den der Änderungsbereich grenzt.
Antennen, Schornsteine, Aufzugsschächte und vergleichbare untergeordnete Bauteile bleiben unberücksichtigt.

3. Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Von der festgesetzten Baulinie ist ein Zurücktreten um bis zu 1,00 m zulässig. Ein Zurücktreten um weitere 2,0 m ist für max. 3/4 der Länge der Baulinie zulässig.

Die Baulinie gilt nicht für das oberste Geschoss.

4. Verringerung der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Der Grenzabstand i.S.v. § 5 NBauO beträgt an der Marktstraße 0,4 H.
Der Grenzabstand i.S.v. § 7 NBauO für Gebäude auf den Flurstücken 83/6 und 83/4 der Flur 42 beträgt 0,3 H.

5. Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

6. Begrünung von Dächern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Flachdächer (0 Grad – 10 Grad) sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Begrünungspflicht gilt nicht für Flächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie und für Dachflächen von Nebenanlagen, die kleiner als 12 m² sind. Ausnahmen von der Begrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen, z.B. wegen statischer Mehrlast aufgrund der gewählten Bauweise und überspannten Flächen, nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO

§ 1 Fassadengestaltung

§ 1.1 An Fassaden von Wohnungen, Büro- und Geschäftsräumen, die zur Marktstraße orientiert sind, sind Fensterbrüstungen in einer Höhe von mind. 0,80 m über dem jeweiligen fertigen Geschossfußboden dauerhaft und konstruktiv blickdicht herzustellen. Dies gilt nicht für Fassaden im obersten Geschoss, die mind. 2 m von der Marktstraße zurückweichen sowie für Fassaden im Erdgeschoss.

§ 1.2 Brüstungen von Balkonen, Loggien und Terrassen, die zur Marktstraße orientiert sind, sind bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem jeweiligen fertigen Geschossfußboden dauerhaft und konstruktiv blickdicht zu gestalten. Dies gilt nicht für Balkone, Loggien und Terrassen im obersten Geschoss.

§ 1.3 Im Erdgeschoss müssen die Glasflächen in der Fassade an der Marktstraße insgesamt mindestens 25 % anteilig an der Fassadenfläche ausmachen. Als oberer Bezugspunkt für die Fassadenfläche im Erdgeschoss gilt die Oberkante des Fertigfußbodens des 1. Obergeschosses.

§ 1.4 Fassaden, die zur Marktstraße orientiert sind, sind nur in weißen bis beigen oder in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Als Weiß bis Beige gelten Farbtöne, die den folgenden RAL-Tönen entsprechen: 1013-1015, 7035, 7047, 9001-9003, 9010, 9016; als Rot bis Rotbraun gelten Farbtöne, die den folgenden RAL-Tönen entsprechen: 3000, 3002, 3003, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016.

§ 2 Dachgestaltung
Dächer, mit einer Dachneigung über 15 Grad, sind nur in roten bis rotbraunen oder anthrazit Farbtönen zulässig. Als Rot bis Rotbraun gelten Farbtöne, die den folgenden RAL-Tönen entsprechen: 3000, 3002, 3003, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016. Als Anthrazit gelten Farbtöne, die den folgenden RAL-Tönen entsprechen: 7005, 7010-7016, 7022, 7024, 7026.

§ 3 Werbeanlagen

§ 3.1 Das Anbringen von Werbeanlagen ist nur unterhalb der Fensteröffnung im 1. Obergeschoss zulässig. Bei Fassaden ohne Festeröffnungen ist die Höhe von Fassaden mit Fensteröffnungen zu übertragen.

§ 3.2 Werbeanlagen auf oder vor Schaufenstern dürfen je Schaufenster insgesamt nicht mehr als 25% der jeweiligen Fensterfläche verdecken. Diese Regelung ist auf Auslagen und Dekorationen in Schaufenstern nicht anzuwenden.

§ 3.3 Werbeanlagen als laufende Bänder, mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig. Zulässig sind Zeit-, Datums- und Temperaturanzeigen.

§ 4 Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Sollte dies aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (RRB, Zisterne, etc.) auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt entsprechend des Abflusses unversiegelter Flächen (2 l/s/ha) in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal einzuleiten.

HINWEISE
Dieser Bebauungsplanänderung liegt die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO 2017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) zugrunde.

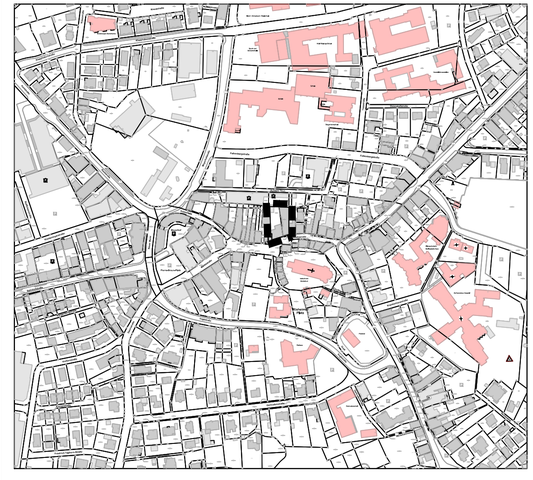
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Verunreinigungen oder **Altablagerungen** bzw. Altstandorte zutage treten, so sind die Bauarbeiten einzustellen und ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

Sollten bei Erdarbeiten **Landkampfmittel** (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover – zu benachrichtigen.

Sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich bedürfen einer **denkmalrechtlichen Genehmigung** (§ 13 NDSchG). Die Erdarbeiten sind frühzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 abzustimmen.

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 allgemeinen Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.
Zur Vermeidung von Verstößen gegen **artenschutzrechtliche Bestimmungen** sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen von Bäume, diese durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierspotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Fledermäuse, aktuell besetzte Baumhöhlen oder Vogelnester festgestellt, 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. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



Bebauungsplan Nr. 12/II - 1. Änderung

für den Bereich "Keetstraße - Markstraße im Süden - Achtern Thun im Norden"

mit örtlichen Bauvorschriften

STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4 (1) BauGB Behördenbet.	§ 3 (2) BauGB Öffentl. Ausl.	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	§ 13a BauGB B-Pläne der Innenentwicklung	§ 10 BauGB Satzung
					06.07.2022

383/257