

## 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 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191) hat der Rat der Stadt Lohne die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108C "Zwischen Jägerstraße und Dobbenweg", 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 18.01.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108C 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 26.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lohne, den 06.07.2022

i.A.

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 18.01.2022 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108C 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 26.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108C mit der Begründung haben vom 07.03.2022 bis 08.04.2022 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.

Lohne, den 06.07.2022

i.A.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108C nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.07.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den

i.A.

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108C ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der Oldenburgischen Volkszeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108C ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den

i.A.

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108C ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung 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 © 2021



Regionaldirektion Oldenburg- 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 2021).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.<sup>1)</sup> Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.<sup>2)</sup>

Öffentlich best. Vermessungsingenieur

Frank Markus

Vogtstr. 4, 49393 Lohne

- Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
- 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. 108C wurde ausgearbeitet von:

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

Oldenburg, den 13.07.2022

(Dipl.-Ing. Lüders)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Nutzungsbeschränkungen in den Allgemeinen Wohngebieten

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gem. § 1 Abs. 5 nur ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

### 2. Bauweise

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind je Wohngebäude in Form von Einzelhäusern höchstens 2 Wohnungen zulässig; je Wohngebäude in Form von Doppelhaushälften oder Erschließungseinheit in einer Hausgruppe ist höchstens 1 Wohnung zulässig.

### 3. Mindestgrundstücksgrößen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 600 qm festgesetzt. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

### 4. Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 20% überschritten werden.

### 5. Nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sowie zwischen der Baugrenze und angrenzendem Wald sind Stellplätze und Garagen (einschl. offene Garagen „Carports“) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

### 6. Trauf- und Firsthöhe

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) dürfen die Gebäude eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 8,50 m nicht überschreiten; ausnahmsweise kann zur passiven Nutzung der Sonnenenergie auf der Südost-, Süd- oder Südwestseite von Gebäuden eine maximale Traufhöhe von 7,50 m zugelassen werden

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. (gem. § 16 und § 18 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

### 7. Oberkante Boden des Erdgeschosses

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0,4 m über der Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen. (oem. § 16 und § 18 BauNVO)

### 8. Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen:

Ahorn, Spitz-	<i>Acer platanoides</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Weide, Sal-	<i>Salix caprea</i>
Buche, Rot-	<i>Fagus sylvatica</i>	Linde, Winter-	<i>Tilia cordata</i>
Eiche, Stiel-	<i>Quercus robur</i>	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Eiche, Trauben-	<i>Quercus petraea</i>	Linde, Sommer-	<i>Tilia platyphyllos</i>

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

(TF 9, bis 13. treffen für den 1. Änderungsbereich nicht zu)

## Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 NBauO

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Geltungsbereich der des Bebauungsplanes Nr. 108C - 1. Änderung.

### § 2 Dachform

Als Dachform sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 24 – 50 Grad zulässig. Ausgenommen von den vorstehenden Regelungen sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sowie Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalm- und Vorbauten sowie Terrassenüberdachungen.

### § 3 Dachmaterial

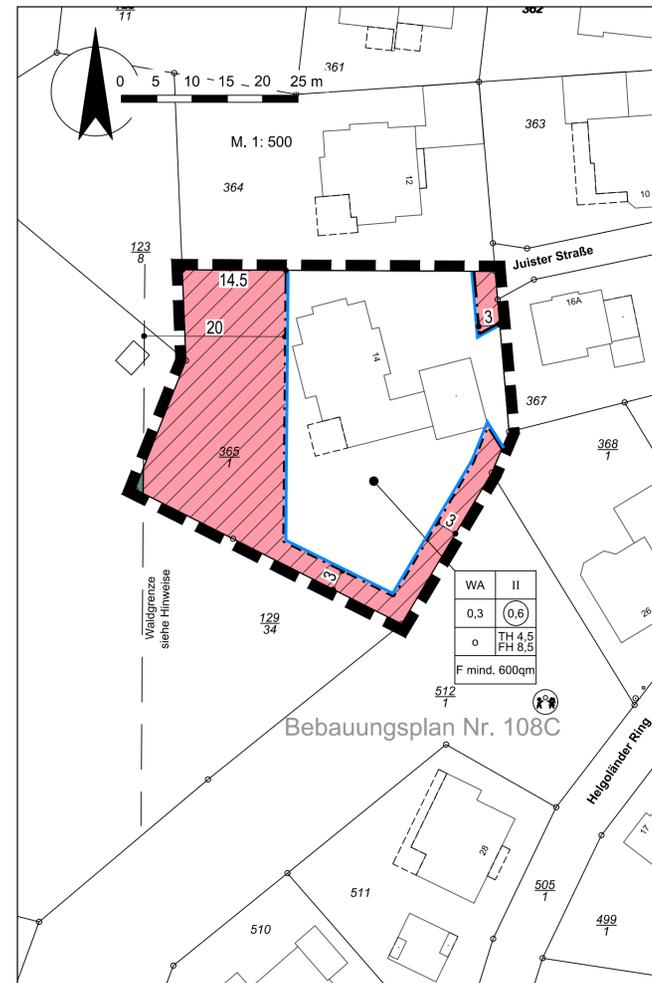
Als Material für die Dacheindeckung sind nur nicht glasiert Dachziegel und/oder Dachsteine (entsprechend den RAL-Tönen 2001, 2003, 3003 - 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8012, 8015, 8016) oder dunkelgrau (RAL 7011, 7012, 7015, 7016, 7024, 7026) zulässig.

Ausgenommen von den vorstehenden Regelungen sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sowie Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalm- und Vorbauten sowie Terrassenüberdachungen.

### § 4 Dachgestaltung

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf höchstens 50 % der entsprechenden Dachflächenlänge gemessen in Höhe des jeweiligen Eingriffes in die Dachfläche zulässig.

(§ 5 trifft für den 1. Änderungsbereich nicht zu)



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

### Maß der baulichen Nutzung

- Geschossflächenzahl
- 0,3 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 4,5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe
- FH 8,5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

F mind. 600qm Mindestgröße der Baugrundstücke, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche

### Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

## HINWEISE

1. 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.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) gemeldet 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. (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. 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 allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit 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 Bäumen, diese durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzröhler sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelneester, Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, 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. 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.

Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentieller Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Bauteile und auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen, zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten- freundlichen“ Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

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

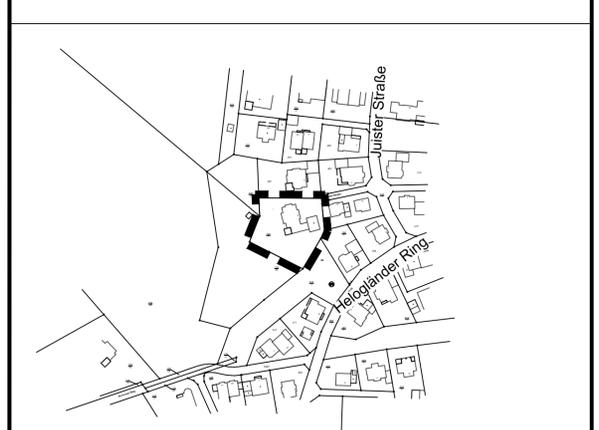
5. Während der Bautätigkeiten ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.

6. Die in der Planzeichnung beschriebene Linie „Waldrand“ bezieht sich auf die zwischen dem Landkreis Vechna und den Flächeneigentümern am 27.06.2011 geschlossenen Vereinbarung Punkt 3 zur Waldumwandlung. Es wurde Einigung erzielt, dass sich östlich der Linie kein Wald mehr befindet („Waldumwandlung“).

7. Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000



## Bebauungsplan Nr. 108C - 1. Änderung

für den Bereich  
"Zwischen Jägerstraße und Dobbenweg"

**STADT LOHNE**  
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

§ 1 (1) BauGB Öffentlichkeitsverfahren	§ 1 (1) BauGB Bekanntmachung	§ 1 (2) BauGB Öffentlichkeitsverfahren	§ 1 (4) BauGB Einzelverfahren	§ 1 (5) BauGB Satzung					
				18.07.2022					