

VERFAHRENSLEISTE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), des § 84 des Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191), hat der Rat der Stadt Löhne diesen Bebauungsplan Nr. 159 für den Bereich "nördlich Landwehrstraße / westlich und östlich Am Grevingenberg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

L.S. (Siegel)
gez. H. Voet
Bürgermeisterin

Planunterlage

Planunterlage Bebauungsplan
Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatastersystem (ALKIS)
Maßstab: 1:1000
Diese Karte ist gesetzlich geschützt.
Die Verwertung für nichtgenehmigte 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: März 2021).
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
Stadt Löhne
Die Bürgermeisterin
- Bauamt -
Löhne, den 06.07.2022
i.A. gez. Reinkober

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 28.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 159 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Löhne, den 06.07.2022
i.A. gez. Reinkober

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 28.02.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 18.03.2017 bis 02.05.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Löhne, den 06.07.2022
i.A. gez. Reinkober

Erneute Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 18.05.2021 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 05.07.2021 bis 10.08.2021 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Löhne, den 06.07.2022
i.A. gez. Reinkober

2. Erneute Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 15.02.2022 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 04.04.2022 bis 10.05.2022 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Löhne, den 06.07.2022
i.A. gez. Reinkober

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Löhne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in seiner Sitzung am 06.07.2022 als Satzung (§ 10 BauGB), die Begründung sowie die Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.
Löhne, den 06.07.2022
i.A. gez. Reinkober

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.08.2022 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 27.08.2022 in Kraft getreten.
Löhne, den 29.08.2022
i.A. gez. Reinkober

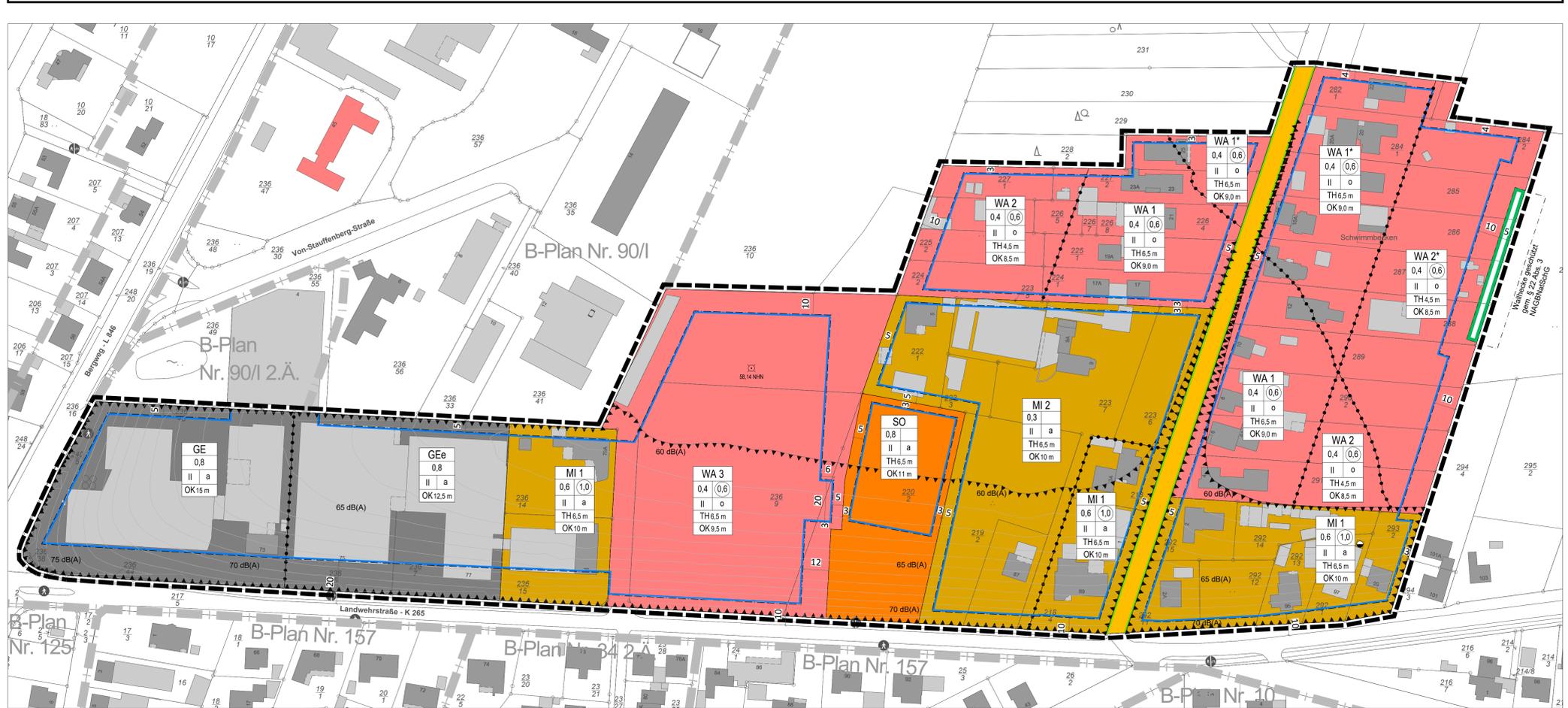
Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.
Löhne, den
i.A.

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Beglaubigungsvermerk

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
STADT LOHNE
Die Bürgermeisterin
Löhne, den (Siegel)
i.A.

PLANZEICHNUNG M. 1:1000



HINWEISE

III. HINWEISE
1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 Vechta unverzüglich gemeldet werden.
2. Im Geltungsbereich ist mit Vorkommen von Niststätten europäischer Vogelarten zu rechnen.
3. Auf den Flurstücken 220/2 und 219/2 der Gemarkung Löhne Flur 22 können Schadstoffeinträge aus vorangegangenen Nutzungen nicht ausgeschlossen werden.
4. Bei den allgemeinen Wohngebieten WA 1* und WA 2* handelt es sich um schallindizierte allgemeine Wohngebiete. Es sind Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete durch Gewerbenutzungen an der Bräglers Straße in den Nachtstunden um bis zu 4 dB(A) möglich.

HINWEISE

5. Während der Bautätigkeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.
6. Zur langfristigen Sicherung und zum Schutz der Wallhecke sind alle Handlungen und Maßnahmen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, verboten.
7. Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 846 (Landwehrstraße) angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgränze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.
8. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
9. Die benannten einschlägigen DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Löhne während der Dienststunden eingesehen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2017) UND BAUNVO (2017)
1. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete 2 (WA 2) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
• die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
2. In den Allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).
3. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 1 und 2 (MI 1 und MI 2) sind von den zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
4. Innerhalb der Gewerbegebiete (GE, GEe) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
• Tankstellen (gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
• Anlagen für sportliche Zwecke (gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
5. In den Gewerbegebieten (GE, GEe) wird die folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
• Vergnügungsstätten (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
6. Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets (SO „Lebensmittelmarkt“) sind ausschließlich Lebensmittelmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.100 m², die sich durch folgende Sortimentszusammensetzung entsprechend der Löhner Sortimentsliste (nahversorgungrelevante Sortimente) definieren, zulässig (gem. § 11 BauNVO):
• Hauptsortiment auf mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche: Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel sowie Apothekenwaren.
• sowie sämtliche zuvor nicht genannten, nicht zentrenrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche.

PLANZEICHNUNG M. 1:1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für die Nutzungen erforderliche Einrichtungen wie Lager-, Kühl-, Büro-, Schulungs-, Sozial- und Sanitärräume sind zulässig.
Als Verkaufsfläche ist die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist.
7. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 m² festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
8. In den Allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens 2 Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist jedoch nur 1 Wohnung zulässig.
9. In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1, WA 2) sind Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig (gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO).
10. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
11. Für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) wird in den Allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) und den Mischgebieten 1 und 2 (MI 1 und MI 2) eine maximale Höhe von 6,70 m und in den Allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) eine maximale Höhe von 4,50 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt.
12. Auf den Allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) und den Mischgebieten 1 und 2 (MI 1 und MI 2) eine maximale Höhe von 7,50 m und in den Allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) eine maximale Höhe von 6,50 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt.
13. Für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) wird in den Allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) und den Mischgebieten 1 und 2 (MI 1 und MI 2) eine maximale Höhe von 6,70 m und in den Allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) eine maximale Höhe von 4,50 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt.
14. Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freizeitz, in einem Abstand zur nördlichen Fahrbahngränze der Landwehrstraße von weniger als 60 m im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) und von weniger als 25 m in den Mischgebieten 1 und 2 (MI 1 und MI 2) dürfen nicht an der Hausseite (Südfassade) angeordnet werden.
15. Stellplatzanlagen im Sonstigen Sondergebiet sind nach folgender Maßgabe zu begründen: Pro 10 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbau zu pflanzen und dauerhaft raumbildend in natürlichem Wuchs zu unterhalten.

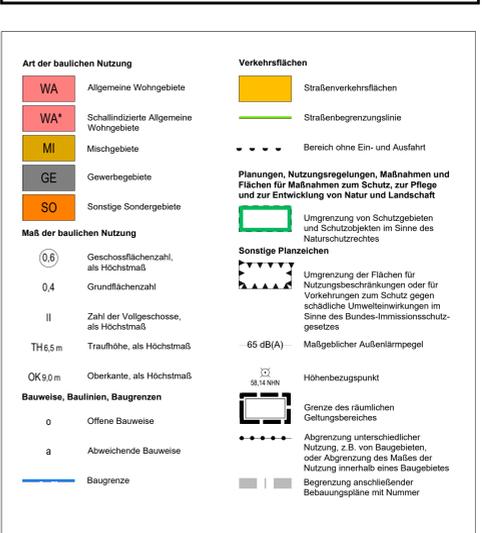
PLANZEICHNERKLÄRUNG

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung (WA, WA*, MI, GE, SO) and Maß der baulichen Nutzung (0.6, 0.4, II, TH, OK). It defines symbols for building types and their parameters like floor area ratio and height.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBA (2012)
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 159.
1. Dachaufbauten und Dachanschnitte sind oberhalb des 2. Geschosses nicht zulässig.
2. Das auf den Baugrundstücken der Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete anfallende Oberflächenwasser ist dort zu versickern (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO).

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10000



Bebauungsplan Nr. 159

für den Bereich "nördlich Landwehrstraße / westlich und östlich Am Grevingenberg" mit örtlichen Bauvorschriften
STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA