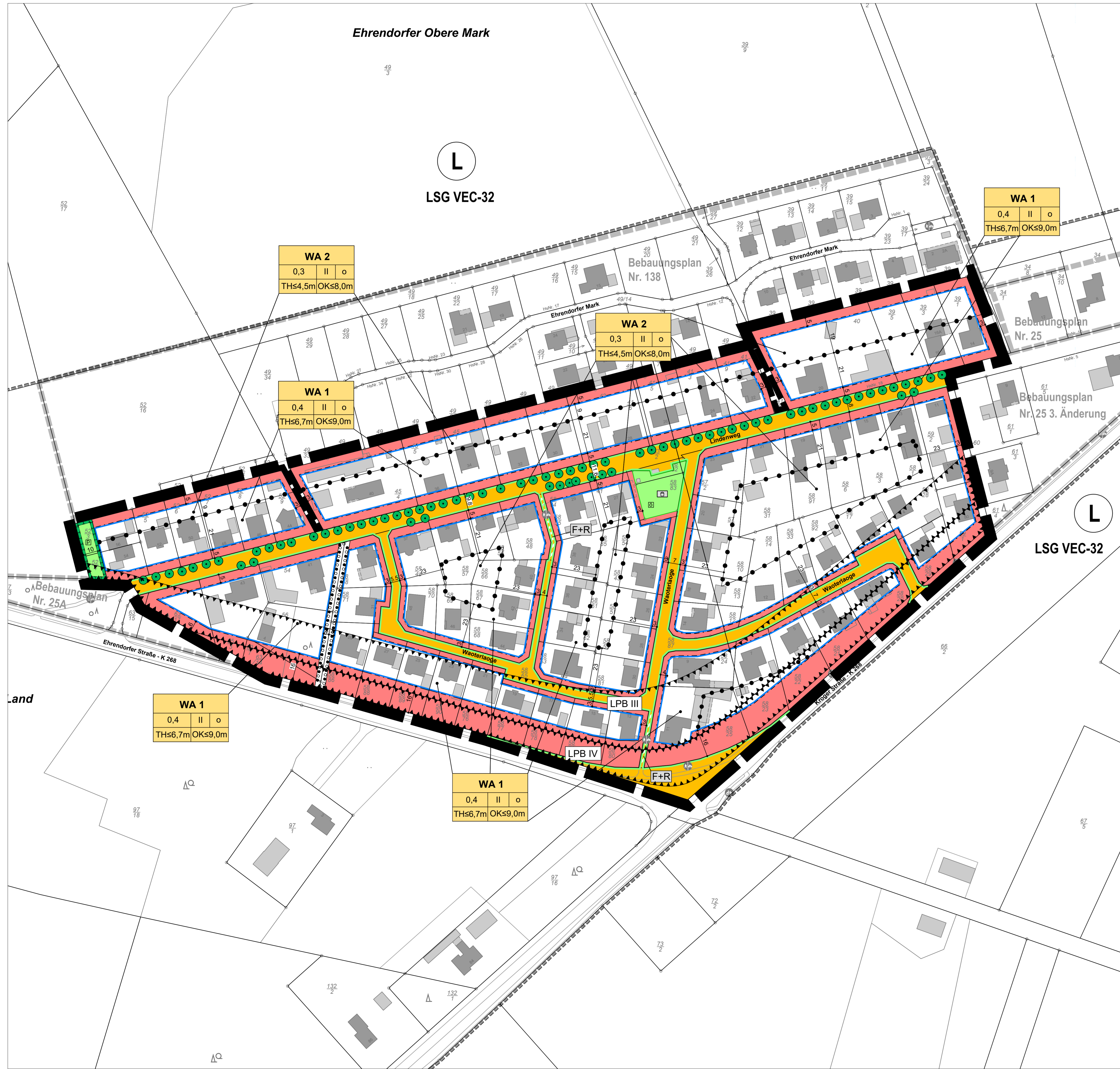


PLANZEICHNUNG

M. 1:1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2021) UND BAUNVO (2022)
1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird in allen Wohngebieten (WA 1, WA 2) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 500 m² festgesetzt.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig...
3. In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1, WA 2) sind Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
4. 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.
5. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solareren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
6. Für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/ gleich 10 Grad) wird im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) eine maximale Höhe von 7,00m und im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) eine maximale Höhe von 4,50m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt.
7. Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen innerhalb der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen:
7.1 Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkerthaltungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen.
7.2 Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV, wie Terrassen, Balkone und Freizeite, dürfen nicht an der Hausseite (Ost- und Westseite) angeordnet werden...
7.3 Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich (Lärmpegelbereich IV) kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafzimmer) nördlich der K 288 auf die lärmabgewandte Nordseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Ost- und Westseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „huber“ Straßen) an Lärminderung gegenüber der Südseite erreicht werden.
7.4 Ausnahmeweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder ein kompletter Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände nicht erforderlich sind.
8. Die vorhandene Baumreihe (Linden) auf der Nordseite der Straße „Lindenweg“ ist zu erhalten; Lücken in dieser Baumreihe sind durch Anpflanzen von Lindenbäumen zu schließen.
9. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind folgende standortheimische Arten als Strauchpflanzung zu pflanzen:
Baumhasel (Corylus colurna), Hainbuche (Carpinus betulus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schneebal (Viburnum opulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Traubeneiche (Quercus petraea), Wildbirne (pyrus pyraster), Weidenrinde (Salix cordata).
10. Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte Bäume sind folgende Arten zulässig:
Mehlbeere (Sorbus aria magnifica), Haselnuß (Corylus avellana), Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Haselnuß (Corylus avellana), Wolliger Schneebal (Viburnum lantana), Apfelbaum (Malus domestica).

HINWEISE

- III. HINWEISE
1. 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 Sommerberufsphase der Fledermäuse durchzuführen.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinwerkstrukturen, 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.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Alttablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
4. Während der Bauzeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.
5. Zweidirektungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 80 Abs. 5 NBOu mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
6. Die benannten einschlägigen DIN-Normen und sonstigen außerordentlichen Regelwerke können im Baumarkt der Stadt Lohne, Vogtstraße 26, 49393 Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.
7. Mit in Kraft treten des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 25 - 4. Änderung werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 25 und 25a sowie des Bebauungsplans Nr. 25 - 1. Änderung „Ehrendorf/ Lindenweg“ für den vorliegenden Geltungsbereich aufgehoben.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 94 BAUNVO (2022)
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 - 4. Änderung.
1. Dachaufbauten, Dachneigungen und Staffelegeschosse sind oberhalb des zweiten Geschosses nicht zulässig.
2. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 94 Abs. 3 Nr. 8 BAUNVO dort zu versickern. Sollte in Einzelfällen eine Versickerung nicht möglich sein, sind im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen vom ÖÖV die erforderlichen Maßnahmen, wie z.B. Anschluss an vorhandene Regenwasserkanäle oder eine grundstücksbezogene Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzugeben.
3. Auf den nicht versiegelbaren Flächen wird eine Bepflanzung mit heimischen, standorttypischen Sträuchern, Bäumen, Bodendeckern und Rasen (Bütmischung) festgesetzt.
Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.
Für Schlafräume und Kinderzimmer im Lärmpegelbereich IV ohne straßenabgewandte Fenster sind schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.
7.3 Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich (Lärmpegelbereich IV) kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafzimmer) nördlich der K 288 auf die lärmabgewandte Nordseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Ost- und Westseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „huber“ Straßen) an Lärminderung gegenüber der Südseite erreicht werden.
7.4 Ausnahmeweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder ein kompletter Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände nicht erforderlich sind.
8. Die vorhandene Baumreihe (Linden) auf der Nordseite der Straße „Lindenweg“ ist zu erhalten; Lücken in dieser Baumreihe sind durch Anpflanzen von Lindenbäumen zu schließen.
9. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind folgende standortheimische Arten als Strauchpflanzung zu pflanzen:
Hainbuche (Carpinus betulus), Pfaffenhütchen (Eonymus europaeus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schneebal (Viburnum opulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Traubeneiche (Quercus petraea), Wildbirne (pyrus pyraster), Weidenrinde (Salix cordata).
Mehlbeere (Sorbus aria magnifica), Haselnuß (Corylus avellana), Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Haselnuß (Corylus avellana), Wolliger Schneebal (Viburnum lantana), Apfelbaum (Malus domestica).

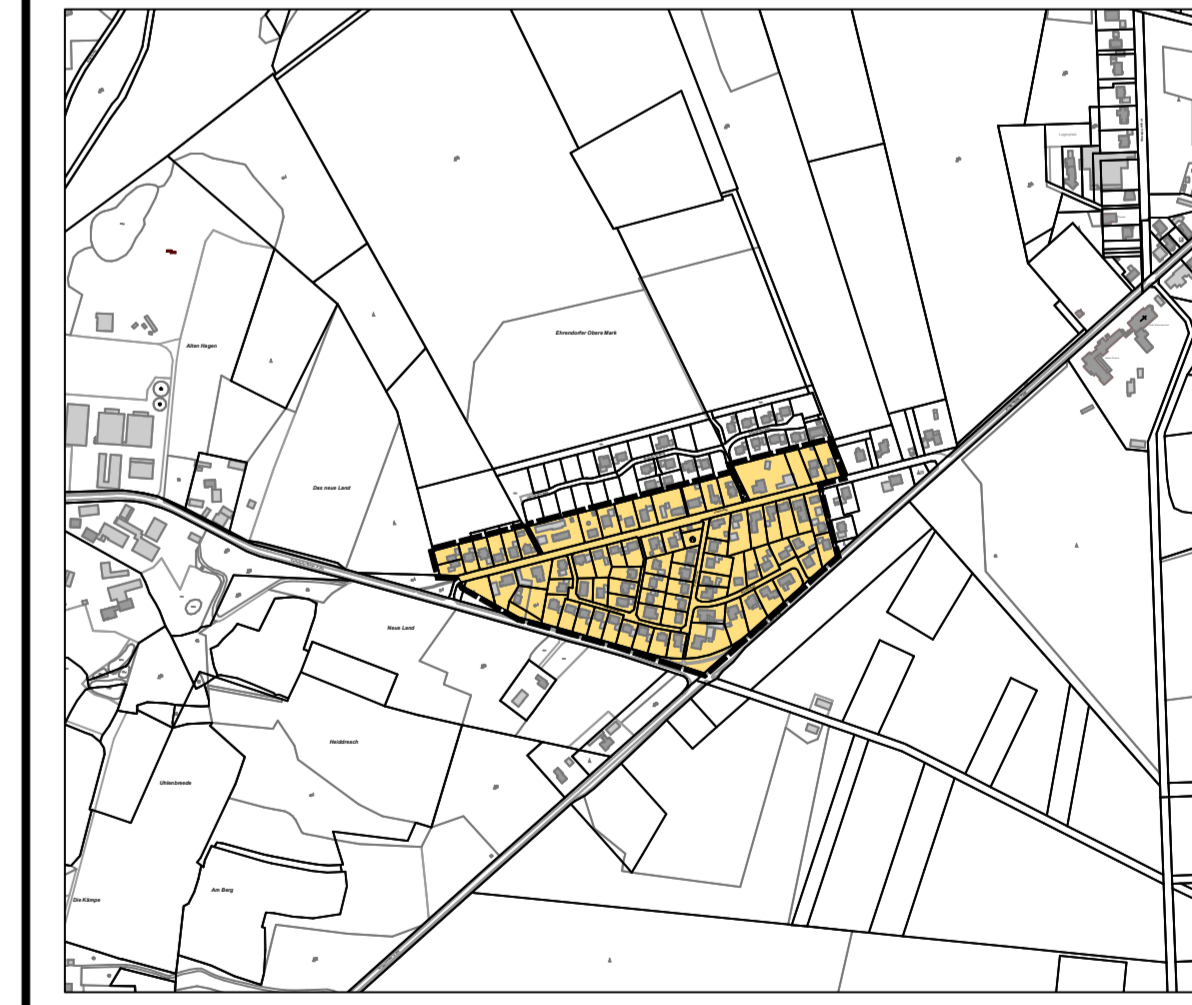
VERFAHRENSLEISTE

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2006 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. April 2022 (BGBl. I S. 674), des § 14 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverwaltungsrechts (NBauVO) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191) hat der Rat der Stadt Lohne den Bebauungsplan Nr. 25 - 4. Änderung, für den Bereich Ehrendorf / Lindenweg, bestehend aus der Parzellierung und den reibenden städtischen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Sitzung beschlossen.
Lohne, den 12.10.2022
(Siegel)
BürgermeisterIn
Planunterlage
Planunterlage Bebauungsplan
Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) Maßstab: 1:1000
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtenergetische 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)).
Der Bebauungsplan entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen und sonstige Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: September 2022).
Der Bebauungsplan ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortstafel ist einwandfrei möglich.
Planverfasser
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der
Stadt Lohne
- Bauplan -
Lohne, den 12.10.2022
I.A.
Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 - 4. Änderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.03.2022 öffentlich bekannt gemacht.
Lohne, den 12.10.2022
I.A.
Bescheinigtes Verfahren
Dieser Bebauungsplan für die Innenentwicklung wird gem. § 13a BauGB im bescheinigten Verfahren aufgestellt; es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entsprechend.
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung zugestimmt.
Der Rat der Stadt Lohne hat am 02.09.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.
Lohne, den 12.10.2022
I.A.
Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 28.06.2022 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 beschlossen.
Der Rat der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 23.07.2022 öffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 01.08.2022 bis 02.09.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.
Lohne, den 12.10.2022
I.A.
Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.10.2022 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Lohne, den 12.10.2022
I.A.
Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der
Örtlichen 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeine Wohngebiete
Maß der baulichen Nutzung
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse
II Traufhöhe
TH < 4,5m Oberkante von Gebäuden
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Offene Bauweise
Baugrenze
Verkehrsräume
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg
Grünflächen
Grünflächen
öffentliche Grünfläche
private Grünfläche
Zweckbestimmung:
Spielplatz
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes (LSG VEC-32)
Erhaltung: Bäume
Sonstige Planzeichen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkerthaltungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Lärmpegelbereich III, siehe textliche Festsetzungen Nr. 7
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Begrenzung angrenzender Bebauungspläne mit Nummer

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10000



Bebauungsplan Nr. 25 - 4. Änderung für den Bereich "Ehrendorf / Lindenweg" Mit örtlichen Bauvorschriften Verfahren gem. § 13a BauGB STADT LOHNE LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG