

VERFAHRENSLEISTE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in den derzeit gültigen Fassungen, hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 12/XII für den Bereich zwischen "Rixheimer Platz, Kirchplatz, Kirchweg, Brinkstraße und Bachstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 14.12.2023 (Siegel) Bürgermeisterin

Planunterlage

Planunterlage Bebauungsplan Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) Maßstab: 1:500 Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene 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: Jan. 2023). 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 Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Stadt Lohne Die Bürgermeisterin - Baumeister - I.A. Lohne, den 14.12.2023

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 28.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12/XII beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Lohne, den 14.12.2023 I.A.

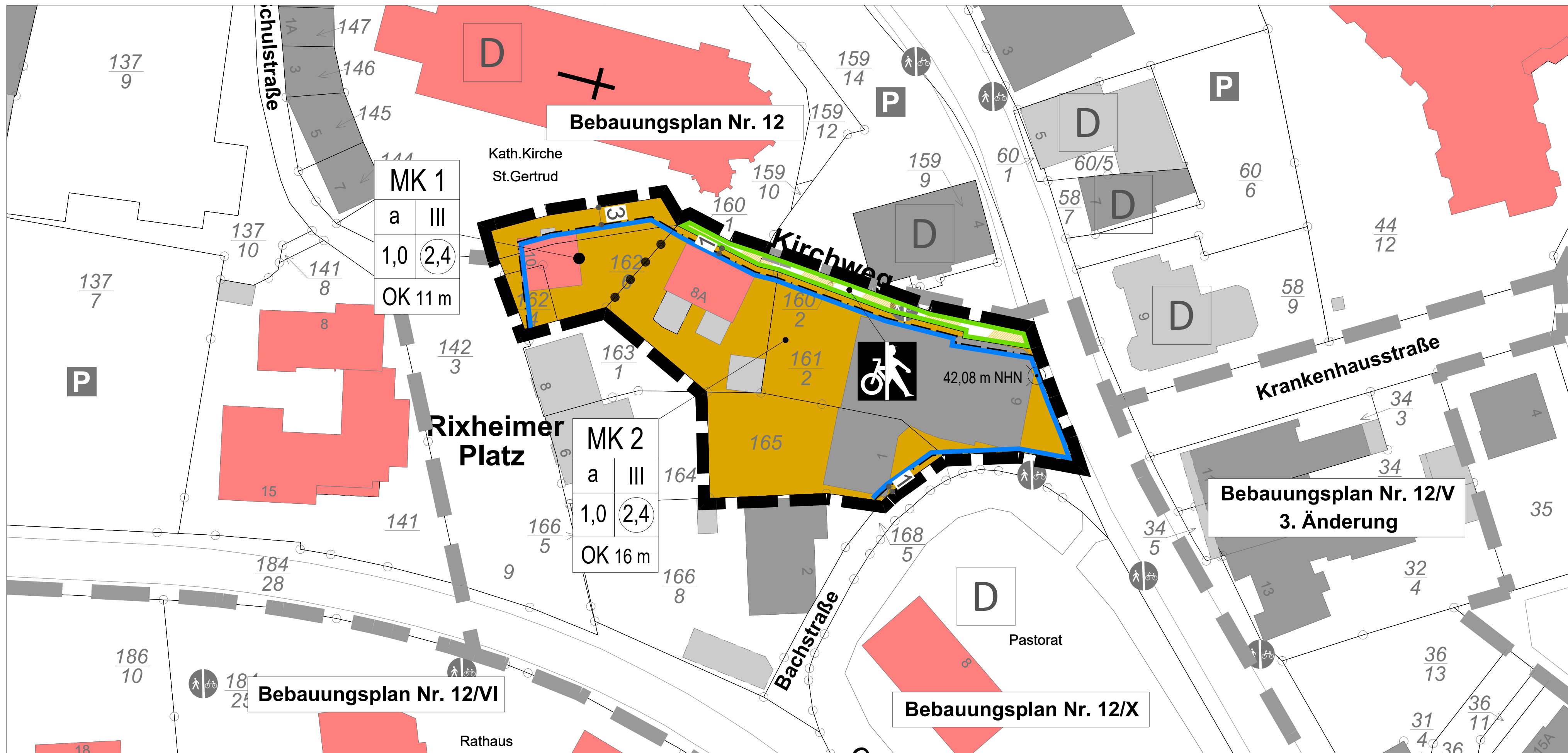
Beschleunigtes Verfahren Dieser Bebauungsplan für die Innenentwicklung wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt; es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entsprechend. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 28.02.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 11.09.2023 nach § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 19.10.2023 gegeben. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Lohne, den 14.12.2023 I.A.

Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung und die Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Lohne, den 14.12.2023 I.A.

Bekanntmachung Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Oldenburgischen 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.

PLANZEICHNUNG M. 1:500



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (1) In den Kerngebieten 1 und 2 (MK 1 und MK 2) sind die folgenden zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO): Vergnügungstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO), Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 5 fallen (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) (2) In den Kerngebieten 1 und 2 (MK 1 und MK 2) sind im Erdgeschoss Wohnungen im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 und § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO).
- Nr. 2 Gebäudehöhen Es gelten die im Plan festgesetzten Gebäudehöhen. Der untere Bezugspunkt für die Oberkanten (OK) der Gebäude ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt an der Brinkstraße. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Untergeordnete Bauteile bleiben davon unberücksichtigt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
- Nr. 3 Abweichende Bauweise In den Baugebieten mit abweichender Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig, im Übrigen gelten hier die Regelungen der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- Nr. 4 Überbaubare Grundstücksfläche (1) Die Baugrenze kann ausnahmsweise für die Zufahrt einer Tiefgarage in einer Breite von maximal 5 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO). (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- Nr. 5 Erneuerbare Energien (1) 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 solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Nicht nutzbare Flächen sind: ungünstig ausgerichtet und geneigte Dachflächen nach Norden, erheblich beschattete Teile der Dachfläche, Dachaufbauten, Dachgauben und technische Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB). (2) Fossile Brennstoffe dürfen in den Kerngebieten (MK 1 und MK 2) für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12/XII.
- Nr. 1 Gebäudegestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO) (1) Dächer von Hauptgebäuden sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad zu errichten. Es sind nur Sattel-, Walml-, Krüppelwalml- und Zeltächer zulässig. Ausnahmsweise können maximal 30 % der Dachfläche als Flachdach ausgebildet werden. Dachgauben sind nicht zulässig. Überdachungen von Tiefgaragenzufahrten sind von dieser Bauvorschrift ausgenommen. Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende sowie matt engobierte Dachziegel in roten bis rotbraunen Farbtönen gemäß (4) zulässig. Ausgenommen sind hiervon Anlagen solarer Strahlungsenergie. Photovoltaikanlagen sind mit monokristallinen Elementen und mit Rahmen in gleicher Farbe wie die Photovoltaikpaneele zu verwenden. (2) 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, für Flächen für die Aufstellung von technischen Geräten und für Dachflächen, 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. (3) Klinkerfassaden sind nur in roten bis rotbraunen Farbtönen gemäß (4) und Putzfassaden sind nur in hellen Farbtönen gemäß (5) zulässig. (4) Als Rot bis Rotbraun gelten Farbtöne, die den folgenden RAL-Tönen entsprechen: 2001, 2010, 2012, 3000, 3002, 3001, 3003, 3004, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3020, 3022, 3028, 3031, 3032, 3033, 8001-8016, 8023-8024, 8029. (5) Als Hell gelten Farbtöne, die den folgenden RAL-Tönen entsprechen: 1013-1015, 9001-9003, 9010, 9012, 9016.
 - Nr. 2 Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO) (1) Das Anbringen von Werbeanlagen ist nur unterhalb der Fensteröffnung im 1. Obergeschoss zulässig. Bei Fassaden ohne Fensteröffnungen ist die Höhe von Fassaden mit Fensteröffnungen zu übertragen. (2) Werbeanlagen als laufende Bänder, mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig. Zulässig sind Zeit-, Datums- und Temperaturanzeigen.
 - Nr. 3 Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO) Einfriedungen dürfen entlang der Brinkstraße, dem Rixheimer Platz und der Kirche nur als lebende Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen (Artenauswahl: Hundstose (Rosa canina), Liguster (Ligustrum vulgare), Hainbuche (Carpinus betulus), Buchsbaum (Buxus sempervirens), Weißdorn (Crataegus monogyna)) hergestellt werden. In Verbindung mit den Hecken dürfen an der Grundstückinnenseite durchsichtige Zäune hergestellt werden. Die Höhe der Einfriedungen darf in diesen Bereichen nur bis zu 0,80 m betragen, gemessen über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße.
 - Nr. 4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO) Auf den nicht versiegelbaren Flächen wird eine Bepflanzung mit heimischen, standorttypischen Sträuchern, Bäumen, Bodendeckern und Rasen (Blühhmischung) festgesetzt. Eine flächige Gestaltung mit toten Materialien, wie z.B. Kies, Schotter etc. sowie jegliche Form der Versiegelung, auch durch Rasengittersteine, Fugenpflaster etc. ist nicht zulässig. Die Anlage von Wegen und Zufahrten ist davon nicht betroffen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Nr. 5 Oberflächenentwässerung (§ 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO) Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern. Sollte dies aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist das Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen (Regenrückhaltebecken, Zisterne, etc.) auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuführen und gesammelt entsprechend des Abflusses unversiegelter Flächen (2 l/s/ha) in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal einzuleiten.

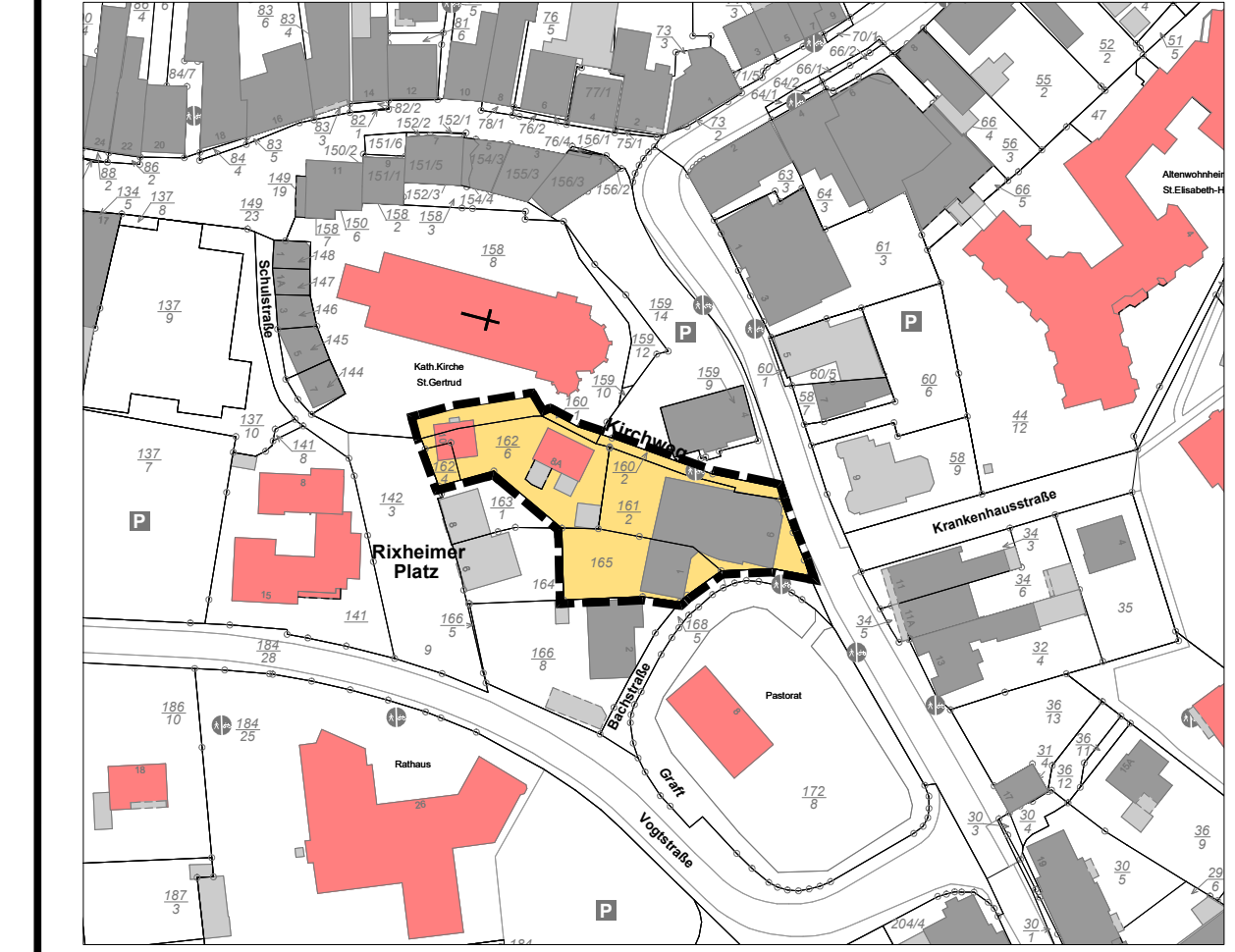
HINWEISE

- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die Entfernung von Sträuchern und Gehölzen ist nur außerhalb der Reproduktionsphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 01. März bis 30. September). 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 Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor dem Fällen die Bäume auf höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter 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. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz 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. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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. 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
- Zwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung MK Kerngebiete Maß der baulichen Nutzung 2,4 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß 1,0 Grundflächenzahl III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß OK 16,0 m Oberkante, als Höchstmaß Bauweise, Baulinien, Baugrenzen a abweichende Bauweise Baugrenze Verkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Rad- und Gehweg Sonstige Planzeichen 42,08 m NHN Höhenbezugspunkt für Festsetzungen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes Nachrichtliche Übernahmen Begrenzung anschließender Bebauungspläne mit Nummer Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

ÜBERSICHTSPLAN



Bebauungsplan Nr. 12/XII

für den Bereich zwischen "Rixheimer Platz, Kirchplatz, Kirchweg, Brinkstraße und Bachstraße"

Mit örtlichen Bauvorschriften

STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG