

## Verfahren

# Bebauungsplan Nr. 199 für den Bereich „südlich des Meyerfelder Weges“

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) jeweils in der zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Lohne den Bebauungsplan Nr. 199 für den Bereich „südlich des Meyerfelder Weges“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Lohne, den 28.11.2024

L.S. gez. H. Voet  
SIEGEL Bürgermeisterin (Dr. Voet)

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 06.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 199 für den Bereich „südlich des Meyerfelder Weges“ beschlossen.

Lohne, den 02.12.2024

i.A. gez. Blömer

## Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 28.06.2024 dem Bebauungsplan Nr. 199 für den Bereich „südlich des Meyerfelder Weges“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 28.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 01.07.2024 bis einschließlich zum 04.08.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Lohne veröffentlicht und im gleichen Zeitraum im Rathaus der Stadt öffentlich ausgelegt.

Lohne, den 02.12.2024

i.A. gez. Blömer

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 199 für den Bereich „Südlich des Meyerfelder Weges“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.09.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 02.12.2024

i.A. gez. Blömer

## Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 199 für den Bereich „Südlich des Meyerfelder Weges“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 04.12.2024 in Kraft getreten.

Lohne, den 05.12.2024

i.A. gez. Blömer

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 199 für den Bereich „Südlich des Meyerfelder Weges“ ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den .....

## Plangrundlage

**Karte:** ALKIS, 2024, Maßstab 1:1000  
Stadt Lohne, Gemarkung Lohne, Flur 27  
**Herausgeber:** Dipl.-Ing. Frank Markus, öffentl. best. Vermessungsingenieur  
Vogelstraße 4, 49393 Lohne  
Tel.: 04442 / 8061 – 29 Fax: – 43  
E-Mail: info@vermessung-markus.de

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 2024). 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.

Lohne, den 22.11.2024

L.S. gez. Markus

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Lohne, den 18.11.2024

Gez. Dr. Schneider / Planverfasser

## Beglaubigungsvermerk

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. STADT LOHNE  
Die Bürgermeisterin

Lohne, den (Siegel) i.A.

## Textliche Festsetzungen

### § 1 Art der baulichen Nutzung

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO).

### § 2 Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhe – als maximale Oberkante werden 40,5 m über NHN festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Oberkanten der Gebäude gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO). Die maximale Traufhöhe wird mit 37,5 m über NHN festgesetzt. Untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von den Höhenbegrenzungen ausgenommen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

### § 3 Überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie ist die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

### § 4 Begrünung

(1) Auf den nicht versiegelbaren Flächen wird eine Bepflanzung mit heimischen, standorttypischen Sträuchern, Bäumen, Bodendeckern und Rasen (Blütmischung) 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 NBauO).

(2) Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist aus der folgenden Pflanzliste zu wählen.

#### Pflanzenliste standortheimischer Bäume / Sträucher:

Baumhasel ( <i>corylus colurna</i> )	Mehlbirne ( <i>sorbus aria magnifica</i> )
Blumenesche ( <i>fraxinus ornus</i> )	Haselnuss ( <i>corylus avellana</i> )
Erlä ( <i>Alnus x spaethii</i> )	Hölunder ( <i>sambucus nigra</i> )
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Schlehe ( <i>prunus spinosa</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Vogelkirsche ( <i>prunus avium</i> )
Weißdorn ( <i>crataegus monogyna</i> )	Apfeldorn ( <i>crataegus lavelle</i> )
Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> )	Wolliger Schneeball ( <i>viburnum lantana</i> )
Wildbirne ( <i>pyrus pyrastrer</i> )	Winterlinde ( <i>tilia cordata</i> )
Säulen- Hainbuche ( <i>carpinus betulus lucas</i> )	

### § 5 Ausschluss fossiler Brennstoffe

Fossile Brennstoffe dürfen im allgemeinen Wohngebiet (WA) für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB).

### § 6 Photovoltaik

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB).

## Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 199 für den Bereich „Südlich des Meyerfelder Weges“.

### § 1 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen entlang von Straßenverkehrsflächen nur als lebende Hecken aus stand-orthemischen Laubgehölzen (Artenauswahl: Hundsrose (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buchsbaum (*Buxus sempervirens*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*)) hergestellt werden. In Verbindung mit Hecken sind auf der Gartenseite Zäune zulässig. Die Höhe der Einfriedungen an Verkehrsflächen darf max. 1,50 m betragen, gemessen über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO).

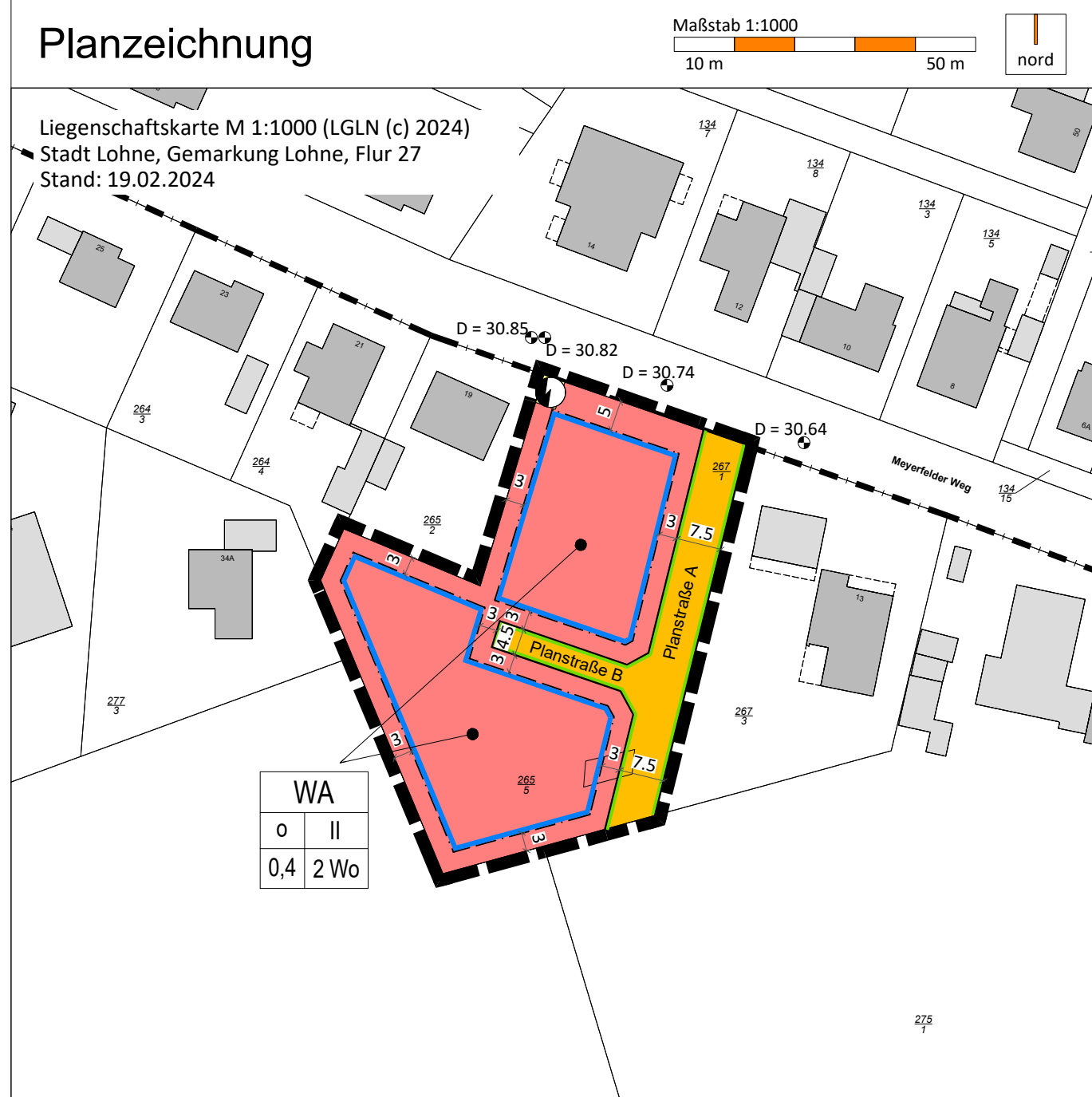
### § 2 Dachbegrünung

Flachdächer (0 Grad – 10 Grad) sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Begrünungspflicht gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen, die kleiner als 12 m<sup>2</sup> 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 (§ 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO).

### § 3 Oberflächenwasser

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser muss vor Ort versickert werden (§ 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO).

## Planzeichnung



## Hinweise

- Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer.
- Altablagerungen** - Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
- Verletzung und Tötung von Individuen** - Im Geltungsbereich ist mit Vorkommen von Niststätten europäischer Vogelarten zu rechnen. Für die genannte Artengruppe gelten die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollten Baumfall- und Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchgeführt werden, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar. Sind Maßnahmen, wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches erforderlich. Die Baufeldfreimachung ist ebenfalls in der o.a. Jahreszeit vorzunehmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung auf den vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen.
- Kampfmittel** - Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.
- Ordnungswidrigkeit** - Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 NBauO i.V.m. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Baumt der Stadt Lohne (Vogtstraße 26, 49393 Lohne) zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

## Nachrichtliche Übernahmen

**Bergwerkseigentum** - Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerfelds Münsterland (Bergwerkseigentum, Berechtsamsakte: B 20 071). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG).

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist;  
**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;

**Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

**Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist;

**Nds. Bauordnung** (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) geändert worden ist;

**Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels** (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist;

**Nds. Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) geändert worden ist.

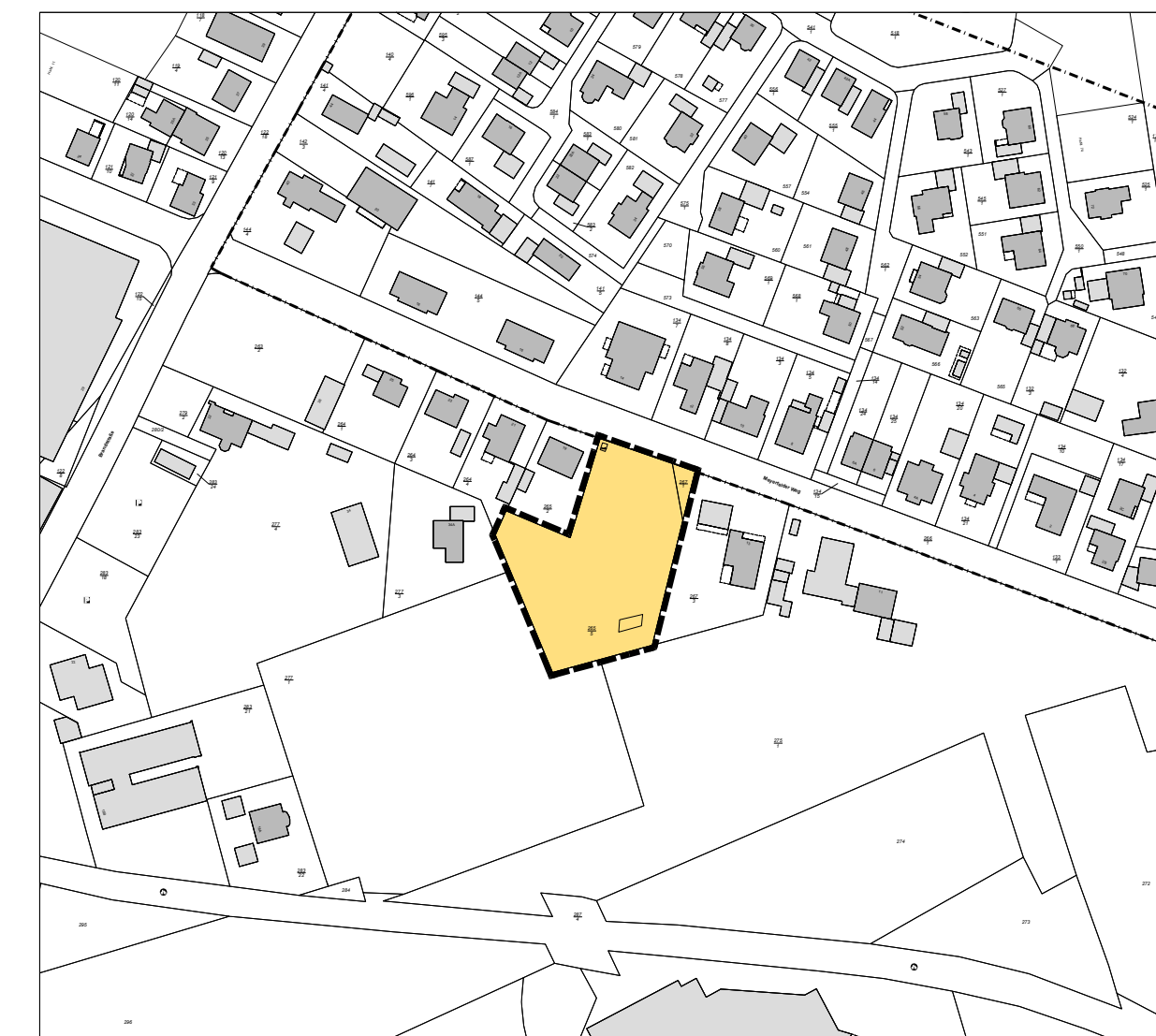
## Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV '90

Art der baulichen Nutzung	
<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
Maß der baulichen Nutzung	
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
o	offene Bauweise
	Baugrenze
Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
	Elektrizität
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Begrenzung des anschließenden Bebauungsplans 80 II
	Höhen über NHN hinweislich aufgrund erfolgter Einmessung übernommen

## ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:2500



# Bebauungsplan Nr. 199

für den Bereich  
"Südlich des Meyerfelder Weges"

Mit örtlichen Bauvorschriften



STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

Abschrift