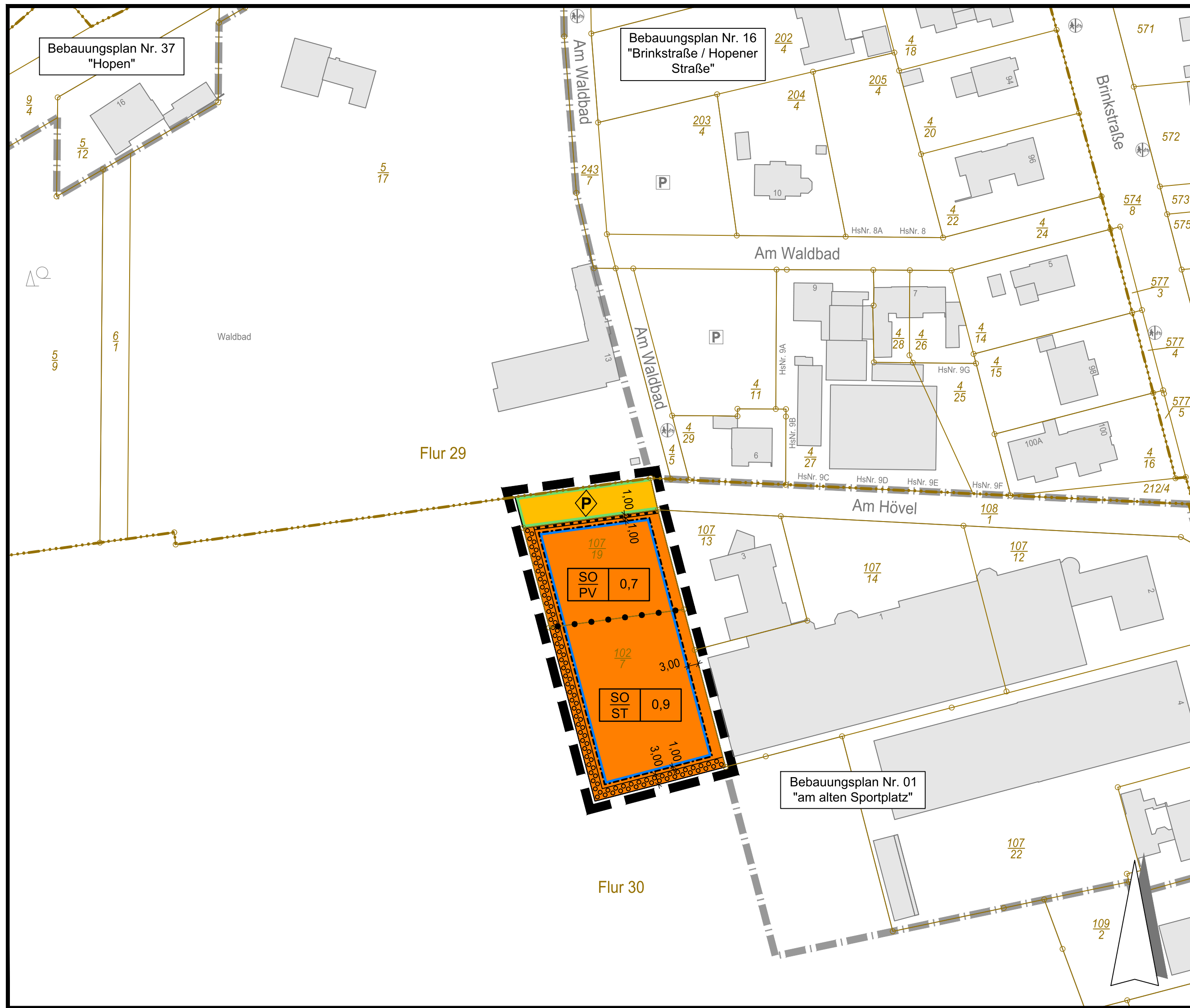


PLANZEICHNUNG

M. 1:1.000



VERFAHRENSLEISTE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576) in den jeweils aktuell gültigen Fassungen hat der Rat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / oberstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nachstehenden / nebenstehenden / oberstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in den jeweils aktuell gültigen Fassungen.

Lohne, den 30.03.2026 (Siegel) gez. Voth
Bürgermeisterin

Planunterlage

Planunterlage Bebauungsplan

Karte: ALKIS, 2024, Maßstab 1:1000
Stadt Lohne, Gemarkung Lohne, Flur 30
Herausgeber: Dipl.-Ing. Frank Markus, öffentl. best. Vermessungsingenieur
Vogtstraße 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: 28.11.2024). 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 26.03.2026 (Siegel) L.S. gez. F. Markus

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 13.08.2024 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den 30.03.2026 (Siegel) gez. Blömer i.A.

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 02.09.2025 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 05.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung wurden im Internet veröffentlicht und haben vom 08.09.2025 bis 08.10.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 30.03.2026 (Siegel) gez. Blömer i.A.

Erneute Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung wurden im Internet veröffentlicht und haben vom bis gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den (Siegel) i.A.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 30.03.2026 (Siegel) gez. Blömer i.A.

Bekanntmachung

Der Beschluss dieses Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 31.03.2026 in Kraft getreten.

Lohne, den 01.04.2026 (Siegel) gez. Blömer i.A.

Verletzung von Vorschriften

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

Lohne, den (Siegel) i.A.

Beglaubigungsvermerk

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

STADT LOHNE
Die Bürgermeisterin

Lohne, den (Siegel) i.A.

Planverfasser

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1 49086 Osnabrück E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0 Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: www.pbh.org



Proj. Nr. 24 205 011 11EG Osnabrück, 08.12.2025

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
PV	Photovoltaik
ST	Solarthermie

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,7	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
-----	--

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
--	---

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsflächen (privat)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Begrenzung benachbarter Bebauungspläne mit Nummer
	Flurstücksgrenze (vermarkt / unvermarkt)
	Flurgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO

- Art der baulichen Nutzung
- „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) „Photovoltaik“ (PV)
 - Das SO/PV dient der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Errichtung und dem Betrieb von Freiflächenphotovoltaikanlagen und Batterien zur Erzeugung und Speicherung von Elektrizität sowie der dazugehörigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen.
 - Innerhalb des SO/PV sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Photovoltaikmodule einschließlich ihrer Befestigung auf und in dem Erdboden zulässig
 - technische Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Service und Pflege der Photovoltaikmodule
 - oberirdische und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen sowie Versorgungsanlagen und -leitungen
 - die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen befahrbaren Wege
 - Anlagen zur technischen Überwachung und der Sicherheitsüberwachung der Photovoltaikmodule
 - Einfriedungen
 - „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) „Solarthermie“ (ST)
 - Das SO/ST dient der Nutzung von erneuerbaren Energien, der Errichtung und dem Betrieb von Solarabsorbern sowie der dazugehörigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen.
 - Innerhalb des SO/ST sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Solarabsorber mit (isolierter) Unterlage, Bodenbefestigung und Pumpenanlage
 - oberirdische und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen sowie Versorgungsanlagen und -leitungen
 - die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen befahrbaren Wege
 - Anlagen zur technischen Überwachung und der Sicherheitsüberwachung der Solarabsorber
 - Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung
- Die maximale Anlagenhöhe beträgt im SO/PV 3,5 m über natürlich anstehender Geländeoberkante (GOK). Dies betrifft auch Zaunanlagen. Die Unterkante der Photovoltaikmodule beträgt mindestens 0,8 m zur GOK. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
 - Die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im SO/PV bestimmt sich aus der senkrecht auf die Erdoberfläche projizierten Abbildung der Modulfläche sowie aus der Grundfläche von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ist ausnahmsweise bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig, wenn für die dadurch entstehenden Eingriffe in Natur- und Landschaft eine entsprechende Kompensation erfolgt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

- Bauweise
- Abweichend von der offenen Bauweise ist eine betriebsbedingte Überschreitung der Längen von 50 m in den „Sonstigen Sondergebieten“ zulässig. Dabei sind die, für eine offene Bauweise erforderlichen, Grenzabstände einzuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Der Modulreihenabstand (auf Höhe der GOK) im SO/PV zwischen Modulelementoberkante einer Modulplatte und Modulelementunterkante des Elementes der nächsten Modulreihe muss mindestens 1,2 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 u. § 23 Abs. 1 u. 5 BauNVO)

- Erschließung
- Die private Verkehrsfläche ist vollständig mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt. Das Geh- und Fahrrecht dient Fußgängern und Radfahrern. Das Fahrrecht darf zudem von motorisierten Fahrzeugen zur Wartungen der Nutzungen in den Sondergebieten wahrgenommen werden. Das Leitungsrecht dient den Versorgungsträgern sowie der Verbindung der Sondergebiete mit dem Waldbad Lohne. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Zaunanlagen sind mit einem (offenen) Mindestabstand von 15 cm zur GOK zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die nicht bebauten Flächen (mit Ausnahme der Pflanzgebotflächen) sowie die Flächen unterhalb der Module im SO/PV sind mit einer Einsaat aus regionalen Gräsern und Wildkräutern (Anteil > 30 %) zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen maximal alle 7 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Das Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen (Zisternen, Mulden, etc.) innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten und zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Innerhalb der zu beplantzenden Flächen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze entsprechend der Pflanzliste (siehe Hinweise) zu verwenden. Die Fläche ist als dreireihige Hecke anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Der zu erhaltende Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste (siehe Hinweise) zu ersetzen. Die Fläche darf für die Errichtung einer Zuwegung in einer maximal durchgängigen Breite von 2 m unterbrochen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

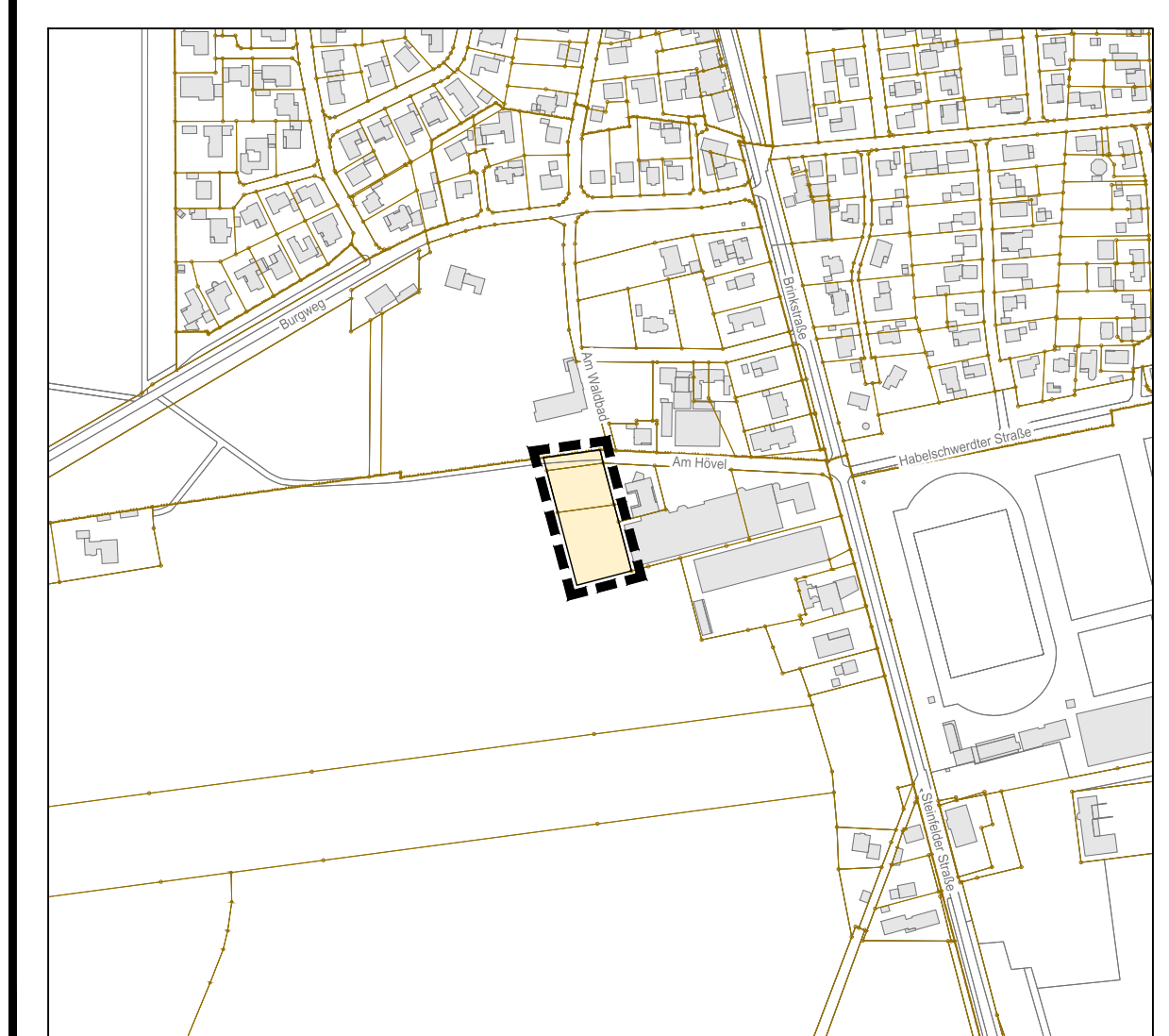
HINWEISE

HINWEISE

- Der Planung zugrundeliegende Regelwerke (z. B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen im Baumt der Stadt Lohne, Vogtstraße 26, 49393 Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlackensowie auffällige Boden- verfarbungen und 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 Denkmalschutz- behörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. 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 (d.h. nicht vom 1. März bis 30. November). Unmittelbar vor dem Fällen sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Werden Individuen/ Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vechta abzustimmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustelle und auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen, ist zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit "insektenfreundlichen" Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht angestrahlt werden.
- Während der Bautätigkeit ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten und einzuhalten.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
- Pflanzliste heimische Heckenpflanzen:
Gemeine Heckenrose/Hundsrose (Rosa canina); Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana);
Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare); Schlehe (Prunus spinosa);
Hainbuche (Carpinus betulus); Kornelkirsche (Cornus mas o. sanguinea);
Weißdorn (Crataegus monogyna); Rot-Buche (Fagus sylvatica);
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra); Pfaffenhütchen (Euonymus fortunei);
Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana); Feldahorn (Acer campestre);

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5.000



Bebauungsplan Nr. 203

für den Bereich "Sondergebiet Solarenergie am Waldbad"



Abschrift