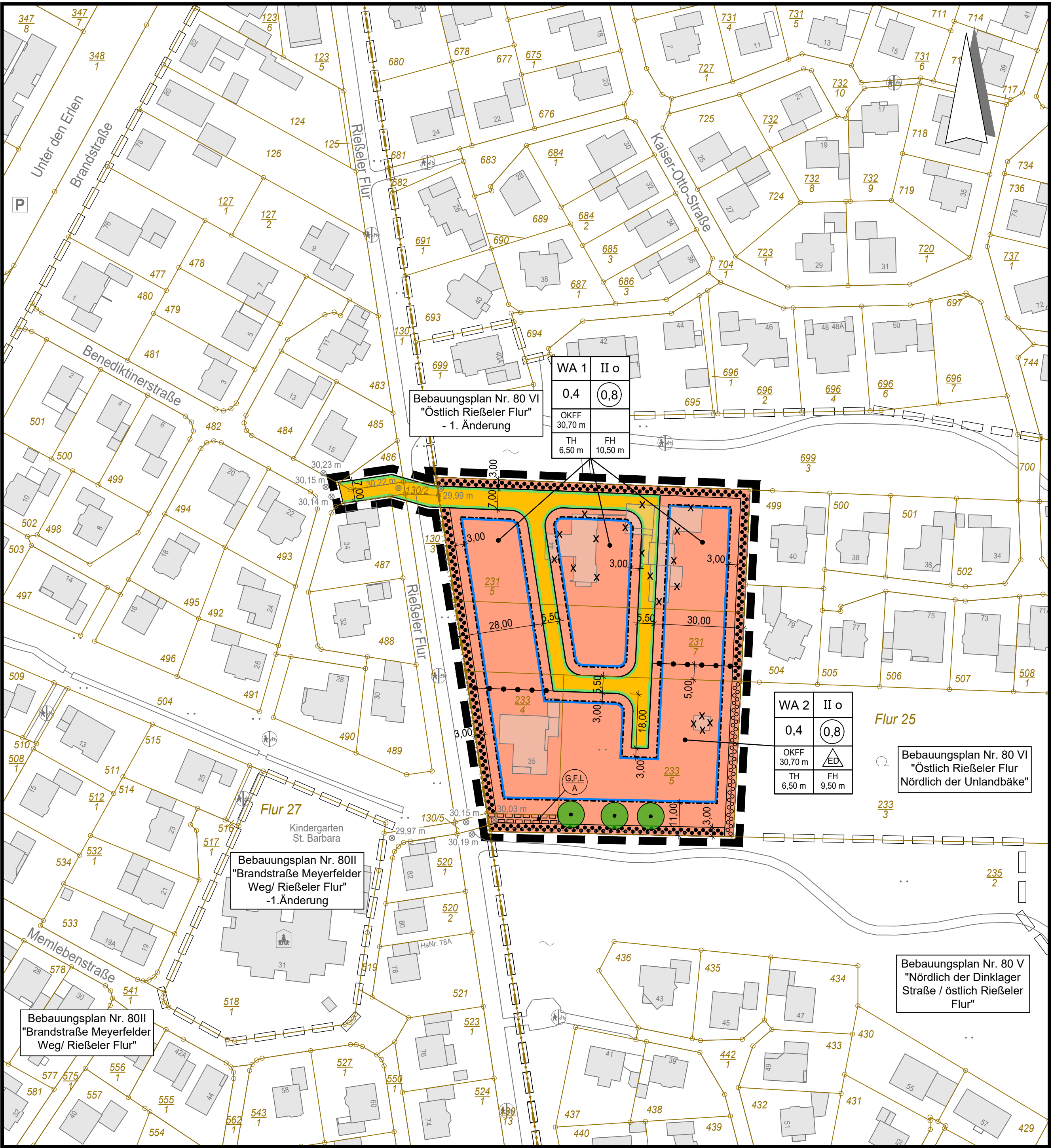




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO

1. In den „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m § 4 Abs. 3 BauNVO)

2. Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Fläche (Pflanzgebot) ist mit einer mehrreihigen Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Fläche ist als Mulde mit einer Mindesttiefe von 0,5 m auszubilden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

3. Auf den in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

4. Die in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

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

Baumhasel (corylus colurna)

Blumenesche (fraxinus ornus)

Erle (alnus x spaethi)

Feldahorn (acer campestre)

Hainbuche (carpinus betulus)

Säulen - Hainbuche (carpinus betulus lucas)

Traubeneiche (quercus petraea)

Wildbirne (pyrus pyraister)

Winterlinde (tilia cordata)

Mehlbeere (sorbus aria magnifica)

Haselnuss (corylus avellana)

Schlehe (prunus spinosa)

Vogelkirsche (prunus avium)

Weißdorn (crataegus monogyna)

Wolliger Schneeball (viburnum lantana)

Apfeldorn (crataegus lavellei)

6. Fossile Brennstoffe dürfen in den „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA) für Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB).

7. 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 BauNVO).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. 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 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.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)

2. Einfriedungen dürfen entlang von Straßenverkehrsflächen nur als lebende Hecken aus standortheimischen 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)

3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind notwendige Zufahrten, Zuwegungen, Entwässerungseinrichtungen und sonstige erforderliche Nebenanlagen sowie Spielflächen. Schotter-, Split- und Kiesflächen sind, sofern sie nicht der unmittelbaren Gebäudeerschließung dienen, nicht zulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

HINWEISE

HINWEISE

1. Der Planung zugrundeliegende Regelwerke (z. B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen im Buaunt der Stadt Lohne, Vogtstraße 26, 49393 Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.

2. Sollten bei den geplanten Bau-, Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, 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, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

3. 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 Brut- und Aufzuchtzeit, also in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine fachkundige Person auf Fledermausvorkommen und Vogelnistätten zu überprüfen. Bei Abrissarbeiten im Zeitraum von 15.03. bis 01.11. muss eine Einflugkontrolle erfolgen, im Zeitraum vom 01.11. und 15.03. eine Winterschwärmkontrolle. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen ist eine erneute Kontrolle der Hängeweide (Baum mit Quartiermöglichkeit) vor der Fällung erforderlich. Falls die Höhle nicht vollständig einsehbar ist, ist eine ökologische Baubegleitung während der Fällung notwendig. Werden aktuell besetzte Vogelnester/ Baumhöhlen oder Fledermaus festgestellt, 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. Bei Entnahme von Höhlenbäumen sind je entnommener Höhle drei Nistkästen für Höhlenbrüter (Star, Meisen) im Plangebiet oder dem nahen Umfeld anzubringen. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potenzieller Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Betriebsgrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen, zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit "insektenfreundlichen" Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht angestrahlt werden.

4. Während der Baumaßnahmen sind die ZTV-Baumpflege, die RSBB 2023 - Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen, die H ArbB 2017 und die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden, um Beeinträchtigungen der Gehölzstrukturen zu vermeiden.

5. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
(§ 9 Abs. 2 NBauO)

6. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die Vorgaben des § 32a NBauO bezogen auf Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern zu beachten.

VERFAHRENSLEISTE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) 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 / obenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in 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

(Siegel)

.....

Bürgermeisterin

Planunterlage

Planunterlage Bebauungsplan

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) Maßstab: 1:1.000
© Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Diese Karte ist gesetzlich geschützt.
Die Verwertung für nicht eigene 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: 17.05.2024).
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

(Siegel)

.....

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

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

Lohne, den

i.A.

.....

Öffentliche Auslegung

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

Lohne, den

i.A.

.....

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung 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

i.A.

.....

Satzungsbeschluss

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

Lohne, den

i.A.

.....

Bekanntmachung

Der Beschluss dieses 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 dieses Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den

i.A.

.....

Beglaubigungsvermerk

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

STADT LOHNE

Die Bürgermeisterin

Lohne, den

(Siegel)

i.A.

.....

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

0,8

Geschossflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4

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

II

Zahl der Vollgeschosse - maximal
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

FH

Firsthöhe in Meter über OKFF - maximal
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

TH

Traufhöhe in Meter über OKFF - maximal
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

OKFF

Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss
in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

o

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

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 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)

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)

Erhaltung Bäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anliegers der Hausnummer 35

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Gebäude Katasterbestand

abzubrechende bzw. bereits abgebrochene Gebäude

Höhe Schachtdeckel in Meter ü. NHN (Normalhöhennull)
- die exakte Höhe ist in der Örtlichkeit zu prüfen

benachbarte Bebauungspläne

Flurstücksgrenze (vermark / unvermark)

Flurgrenze

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5.000

Bebauungsplan Nr. 202

für den Bereich

"Östlich Rießeler Flur / westlich Widukindstraße"

Entwurf

STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA

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

PLANUNGSBÜRO HAMM
Umsatzsteuer

Proj. Nr. 24 059 011 10EW
Osnabrück, 17.03.2025