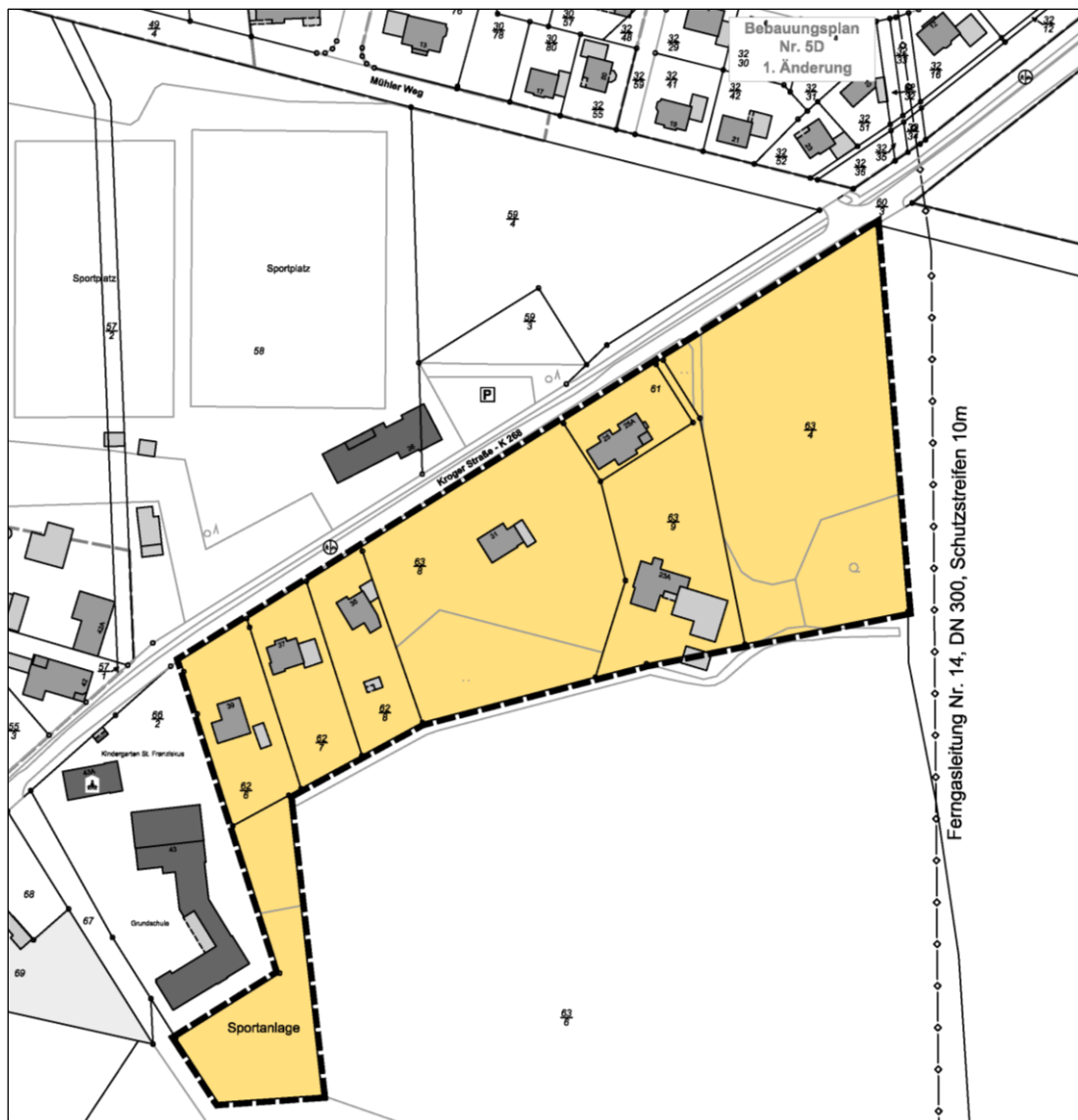


Satzung der Stadt Lohne (Oldenburg)



**über die Festlegung eines
im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
"südlich der Kroger Straße"**

**Satzung
der Stadt Lohne (Oldenburg)
über die Festlegung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
"südlich der Kroger Straße"**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 sowie des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 20.12.2023 (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 die folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Satzungszweck

Für den in § 1 bezeichneten Geltungsbereich wird gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgelegt.

§ 3

Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Zudem wird festgesetzt:

1. Die Art der baulichen Nutzung beschränkt sich auf Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe.
2. Es ist je Baugrundstück ausschließlich ein freistehendes Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten oder ein Doppelhaus mit maximal einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.
3. Die Größe eines Baugrundstückes darf für freistehende Einzelhäuser 600 m² und je Doppelhaushälfte 300 m² nicht unterschreiten.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der Kroger Straße sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Garagen im Sinne der Baunutzungsverordnung sowie überdachte Einstellplätze nicht zulässig.

§ 4

In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Lohne, den

Dr. Voet
(Bürgermeisterin)

Nachrichtliche Hinweise

1. In direkter Nachbarschaft im Süden des Plangebietes liegt eine genehmigte Schweinemasttierhaltung. Für das Planungsgebiet kann die Anlage insoweit erhebliche Auswirkungen verantworten, als das entsprechende Geruchsemissionen auf die entstehende Bebauung einwirken können. Die Verträglichkeit der Bebauung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
2. In jedem einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist die Eingriffsregelung anzuwenden.
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 Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September). Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor dem Fällen von Bäumen, diese durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten 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. Werden aktuell besetzte Vogelnester/Baumhöhlen oder Fledermäuse 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. Werden Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln beseitigt sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. 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. 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. 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 gestattet.

5. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
6. Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.
7. Von den einzelnen Grundstückseigentümern sind Einleiterlaubnisse für die Versickerung des Regenwassers und ggf. die Entsorgung des Schmutzwassers bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta zu beantragen.
8. Während der Bautätigkeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.
9. Von der Landesstraße 850 und der Kreisstraße K 268 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

