

PLANZEICHNUNG

M. 1:1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2021) UND BAUNVO (2022)**
 - Die **Mindestgröße der Baugrundstücke** wird in allen Wohngebieten (WA 1, WA 2) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 500 m² festgesetzt.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist jedoch nur eine Wohnung zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig. Auf Grundstücken in einer Größe kleiner gleich 500 m² sind in allen Wohngebieten (WA 1, WA 2) höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6).
 - In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1, WA 2) sind Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
 - Auf den **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - 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. 23b BauGB).
 - Für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/ gleich 10 Grad) wird im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) eine maximale Höhe von 7,00m und im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) eine maximale Höhe von 4,50m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt. Für Putzdächer wird im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) eine maximale Höhe von 7,80m und im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) eine maximale Höhe von 6,50m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als unterer Bezugspunkt für alle Oberkanten gilt die Höhe der Fahrbahnhmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
 - Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen innerhalb der Umprenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außenpegel	Bewertetes Bau-Schalldämm-Maße R _w ges der Außenbauteile	Büro- und in Wohnungen	Ähnliches
I	55	30	30	30
II	60	30	30	30
III	65	35	30	30
IV	70	40	30	30
V	75	45	40	40
 - Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkerungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster einschließlich Rollläden, Wand, Dachschragen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außenpegel	Bewertetes Bau-Schalldämm-Maße R _w ges der Außenbauteile	Büro- und in Wohnungen	Ähnliches
I	55	30	30	30
II	60	30	30	30
III	65	35	30	30
IV	70	40	30	30
V	75	45	40	40
- Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_wges der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen. Für Schlafräume und Kinderzimmer im Lärmpegelbereich IV ohne straßenabgewandte Fenster sind schallgedingte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße R_wges der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die larmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.
- Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV, wie Terrassen, Balkone und Freizeite, dürfen nicht an der Hausseite (Ost- und Westseite) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall der K 288 unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrs abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pflaster, Boden und der Haltekonstruktion lüftungsfähig ausgeführt werden.
- Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich (Lärmpegelbereich IV) kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafzimmer) nördlich der K 288 auf die larmabgewandte Nordseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Ost- und Westseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halber“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Südseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben genannten larmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.
- Ausnahmsweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder ein kompletter Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände nicht erforderlich sind.
- Die vorhandene Baumreihe (Linden) auf der Nordseite der Straße „Lindenweg“ ist zu erhalten; Lücken in dieser Baumreihe sind durch Anpflanzen von Lindenbäumen zu schließen.
- Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind folgende standortheimische Arten als Strauchpflanzung zu pflanzen:

Baumhasel (Corylus colurna)	Mehlbeere (Corylus avia magnifica)
Blumenesche (Fraxinus ornus)	Haselnuß (Corylus avellana)
Erie (Alnus x spaethii)	Holunder (Sambucus nigra)
Feldahorn (Acer campestre)	Schlehe (Prunus spinosa)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Waldreisene (Prunus avium)
Saulen-Hainbuche (Carpinus betulus lucas)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Wildrose (Rosa pyraeaster)	Apfelorn (Crataegus laevell)
Windenleide (Lila coriaria)	
- Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte Bäume sind folgende Arten zulässig:

Baumhasel (Corylus colurna)	Mehlbeere (Corylus avia magnifica)
Blumenesche (Fraxinus ornus)	Haselnuß (Corylus avellana)
Erie (Alnus x spaethii)	Holunder (Sambucus nigra)
Feldahorn (Acer campestre)	Schlehe (Prunus spinosa)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Waldreisene (Prunus avium)
Saulen-Hainbuche (Carpinus betulus lucas)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Wildrose (Rosa pyraeaster)	Apfelorn (Crataegus laevell)
Windenleide (Lila coriaria)	

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 94 BAUNVO (2022)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 - 4. Änderung.

- Dachaufbauten, Dachneinschnitte und Staffelgeschosse sind oberhalb des zweiten Geschosses nicht zulässig.
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 94 Abs. 3 Nr. 8 BauNVO dort zu versickern. Sollte in Einzelfällen eine Versickerung nicht möglich sein sind im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen vom ÖOVV die erforderlichen Maßnahmen, wie z.B. Anschluss an vorhandene Regenwasserkanäle oder eine grundstücksbezogene Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzugeben.
- Auf den nicht versiegelbaren Flächen wird eine Bepflanzung mit heimischen, standorttypischen Sträuchern, Bäumen, Bodendeckern und Rasen (Bütmischung) festgesetzt.

HINWEISE

- Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Rodungs- und sonstige Gebärarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d.h. im Zeitraum zwischen dem 16.11 eines Jahres und dem 28.02.02, des Foljahres durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor den Baumfällarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehörlotter sowie auf das Fledermausquartierpotential zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelstatten zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Baumhöhlen oder Fledermause festgesetzt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechna abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbereich-Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionstüchtige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentieller 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 Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen, zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen. 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, Holzkohleasensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinrückstellungen, 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 Vechna 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.
- Während der Bauzeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.
- Zwischenhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 80 Abs. 5 BauNVO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
- Die benannten einschlägigen DIN-Normen und sonstigen außerrechtlichen Regelwerke können im Baumarkt der Stadt Lohne, Vogtstraße 26, 49393 Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.

- Mit in Kraft treten des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 25 - 4. Änderung werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 25 und 25a sowie des Bebauungsplans Nr. 25 - 1. Änderung „Ehrendorf/ Lindenweg“ für den vorliegenden Geltungsbereich aufgehoben.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2021) UND BAUNVO (2022)**
 - Die **Mindestgröße der Baugrundstücke** wird in allen Wohngebieten (WA 1, WA 2) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 500 m² festgesetzt.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist jedoch nur eine Wohnung zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig. Auf Grundstücken in einer Größe kleiner gleich 500 m² sind in allen Wohngebieten (WA 1, WA 2) höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6).
 - In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1, WA 2) sind Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
 - Auf den **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - 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. 23b BauGB).
 - Für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/ gleich 10 Grad) wird im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) eine maximale Höhe von 7,00m und im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) eine maximale Höhe von 4,50m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt. Für Putzdächer wird im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) eine maximale Höhe von 7,80m und im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) eine maximale Höhe von 6,50m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als unterer Bezugspunkt für alle Oberkanten gilt die Höhe der Fahrbahnhmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
 - Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen innerhalb der Umprenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außenpegel	Bewertetes Bau-Schalldämm-Maße R _w ges der Außenbauteile	Büro- und in Wohnungen	Ähnliches
I	55	30	30	30
II	60	30	30	30
III	65	35	30	30
IV	70	40	30	30
V	75	45	40	40
 - Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkerungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster einschließlich Rollläden, Wand, Dachschragen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außenpegel	Bewertetes Bau-Schalldämm-Maße R _w ges der Außenbauteile	Büro- und in Wohnungen	Ähnliches
I	55	30	30	30
II	60	30	30	30
III	65	35	30	30
IV	70	40	30	30
V	75	45	40	40
 - Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_wges der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen. Für Schlafräume und Kinderzimmer im Lärmpegelbereich IV ohne straßenabgewandte Fenster sind schallgedingte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße R_wges der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die larmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.
 - Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV, wie Terrassen, Balkone und Freizeite, dürfen nicht an der Hausseite (Ost- und Westseite) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall der K 288 unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrs abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pflaster, Boden und der Haltekonstruktion lüftungsfähig ausgeführt werden.
 - Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich (Lärmpegelbereich IV) kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafzimmer) nördlich der K 288 auf die larmabgewandte Nordseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Ost- und Westseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halber“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Südseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben genannten larmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.
 - Ausnahmsweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder ein kompletter Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände nicht erforderlich sind.
 - Die vorhandene Baumreihe (Linden) auf der Nordseite der Straße „Lindenweg“ ist zu erhalten; Lücken in dieser Baumreihe sind durch Anpflanzen von Lindenbäumen zu schließen.
 - Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind folgende standortheimische Arten als Strauchpflanzung zu pflanzen:

Baumhasel (Corylus colurna)	Mehlbeere (Corylus avia magnifica)
Blumenesche (Fraxinus ornus)	Haselnuß (Corylus avellana)
Erie (Alnus x spaethii)	Holunder (Sambucus nigra)
Feldahorn (Acer campestre)	Schlehe (Prunus spinosa)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Waldreisene (Prunus avium)
Saulen-Hainbuche (Carpinus betulus lucas)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Wildrose (Rosa pyraeaster)	Apfelorn (Crataegus laevell)
Windenleide (Lila coriaria)	
 - Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte Bäume sind folgende Arten zulässig:

Baumhasel (Corylus colurna)	Mehlbeere (Corylus avia magnifica)
Blumenesche (Fraxinus ornus)	Haselnuß (Corylus avellana)
Erie (Alnus x spaethii)	Holunder (Sambucus nigra)
Feldahorn (Acer campestre)	Schlehe (Prunus spinosa)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Waldreisene (Prunus avium)
Saulen-Hainbuche (Carpinus betulus lucas)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Wildrose (Rosa pyraeaster)	Apfelorn (Crataegus laevell)
Windenleide (Lila coriaria)	

HINWEISE

- Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Rodungs- und sonstige Gebärarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d.h. im Zeitraum zwischen dem 16.11 eines Jahres und dem 28.02.02, des Foljahres durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor den Baumfällarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehörlotter sowie auf das Fledermausquartierpotential zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelstatten zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Baumhöhlen oder Fledermause festgesetzt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechna abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbereich-Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionstüchtige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentieller 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 Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen, zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen. 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, Holzkohleasensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinrückstellungen, 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 Vechna 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.
- Während der Bauzeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.
- Zwischenhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 80 Abs. 5 BauNVO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
- Die benannten einschlägigen DIN-Normen und sonstigen außerrechtlichen Regelwerke können im Baumarkt der Stadt Lohne, Vogtstraße 26, 49393 Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.

- Mit in Kraft treten des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 25 - 4. Änderung werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 25 und 25a sowie des Bebauungsplans Nr. 25 - 1. Änderung „Ehrendorf/ Lindenweg“ für den vorliegenden Geltungsbereich aufgehoben.

VERFAHRENSLEISTE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. April 2022 (BGBl. I S. 674), des § 14 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (KommVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191) hat der Rat der Stadt Lohne den Bebauungsplan Nr. 25 - 4. Änderung, für den Bereich Ehrendorf / Lindenweg, bestehend aus der Planzeichnung und den reibenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Sitzung beschlossen.

Lohne, den (Siegel) Bürgermeisterin

Planunterlage

Planunterlage Bebauungsplan
 Kartiergrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) Maßstab: 1:1000
 Diese Karte ist gesetzlich gesichert. Die Verwertung für nichtöffentliche 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 städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: September 2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Orthofoto ist einwandfrei möglich.

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Stadt Lohne - Bürgermeisterin - Bauplan - Lohne, den i.A.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 - 4. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.03.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Lohne, den 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 02.02.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Der beauftragten Öffentlichkeit sowie den Beteiligten und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 07.03.2022 § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 14.04.2022 gegeben. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.03.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Lohne, den i.A.

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 28.06.2022 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.07.2022 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 01.08.2022 bis 02.08.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Lohne, den i.A.

Satzungsbeschluss

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

Lohne, den 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

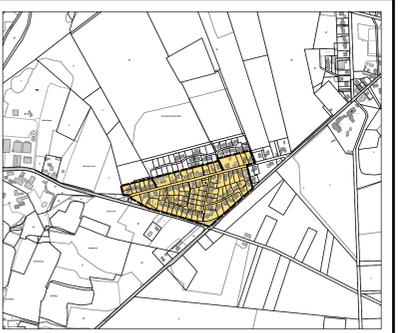
Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den i.A.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse
 - o Traufhöhe
 - TH < 4,5m Oberkante von Gebäuden
 - OK < 9,0m
- Bauweise, Baufolien, Baugrenzen**
- o Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsfächen**
- Straßenverkehrsfächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - F+R Fuß- und Radweg
- Grünflächen**
- Grünflächen
 - öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
- Zweckbestimmung:**
- Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umprenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umprenzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umprenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, (LSG VEC-32)
 - Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Umprenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkerungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - LPB III Lärmpegelbereich III, siehe textliche Festsetzungen Nr. 7.
 - LPB IIII Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Begrenzung angrenzender Bebauungspläne mit Nummer

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10000



Bebauungsplan Nr. 25 - 4. Änderung

für den Bereich "Ehrendorf / Lindenweg"

Mit örtlichen Bauvorschriften Verfahren gem. § 13a BauGB

STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG