

# VERFAHRENSLEISTE

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in den derzeit gültigen Fassungen, hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 12/XII für den Bereich zwischen "Rixheimer Platz, Kirchweg, Brinkstraße und Bachstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lohne, den ..... (Siegel) Bürgermeisterin

## Planunterlage

**Planunterlage Bebauungsplan**  
Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) Maßstab: 1:500  
© 2020 Niedersächsische Vermessungs- und Katasterentwicklung  
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtzweckgebundene 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: Jan. 2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

**Planverfasser**  
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der **Stadt Lohne**  
Die Bürgermeisterin  
- Baumt -  
Lohne, den ..... I.A.

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 28.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12/XII beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich 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 ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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 Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung und die Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.  
Lohne, den ..... I.A.

## Bekanntmachung

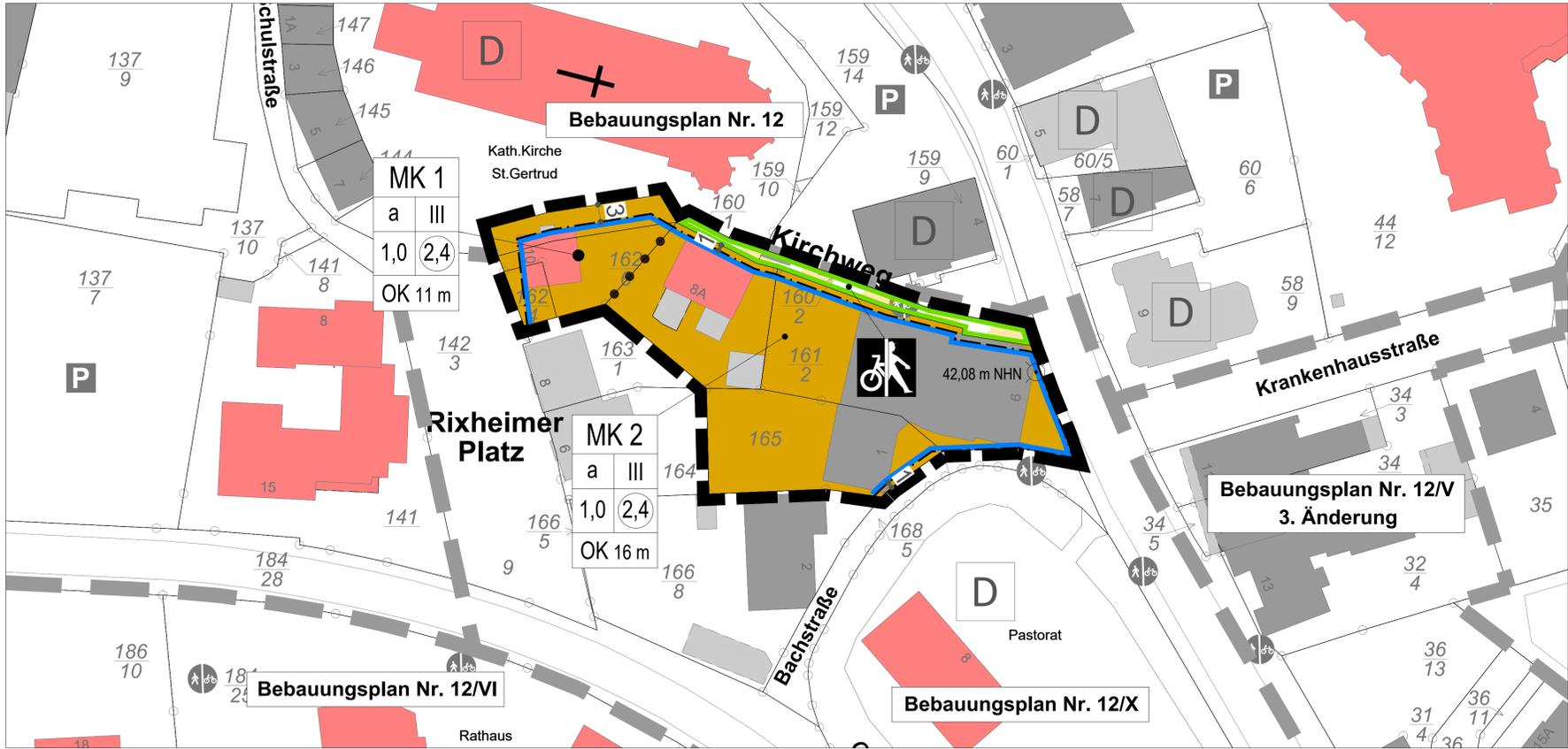
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.  
Lohne, den ..... I.A.

## 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.

# PLANZEICHNUNG

M. 1:500



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

(1) In den Kerngebieten 1 und 2 (MK 1 und MK 2) sind die folgenden zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO):

- Vergnügungstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)
- Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 5 fallen (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

(2) In den Kerngebieten 1 und 2 (MK 1 und MK 2) sind im Erdgeschoss Wohnungen im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 und § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO).

## Nr. 2 Gebäudehöhen

Es gelten die im Plan festgesetzten Gebäudehöhen. Der untere Bezugspunkt für die Oberkanten (OK) der Gebäude ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt an der Brinkstraße. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Untergeordnete Bauteile bleiben davon unberücksichtigt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

## Nr. 3 Abweichende Bauweise

In den Baugebieten mit abweichender Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig, im Übrigen gelten hier die Regelungen der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

## Nr. 4 Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die Baugrenze kann ausnahmsweise für die Zufahrt einer Tiefgarage in einer Breite von maximal 5 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

## Nr. 5 Erneuerbare Energien

(1) 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.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Nicht nutzbare Flächen sind: ungünstig ausgerichtet und geneigte Dachflächen nach Norden, erheblich beschattete Teile der Dachfläche, Dachaufbauten, Dachgauben und technische Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).

(2) Fossile Brennstoffe dürfen in den Kerngebieten (MK 1 und MK 2) für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB).

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## Nr. 1 Gebäudeformgestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

(1) Dächer von Hauptgebäuden sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad zu errichten. Es sind nur Sattel-, Wal-, Krüppelwalm- und Zeltmäntel zulässig. Ausnahmsweise können maximal 30 % der Dachfläche als Flachdach ausgebildet werden. Dachgauben sind nicht zulässig. Überdachungen von Tiefgaragenzufahrten sind von dieser Bauvorschrift ausgenommen.

Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende sowie matt engobierte Dachziegel in roten bis rotbraunen Farbtönen gemäß (4) zulässig. Ausgenommen sind hiervon Anlagen solarer Strahlungsenergie. Photovoltaikanlagen sind mit monokristallinen Elementen und mit Rahmen in gleicher Farbe wie die Photovoltaikpaneele zu verwenden.

(2) Flachdächer (0 Grad – 10 Grad) sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Begrünungspflicht gilt nicht für Flächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie, für Flächen für die Aufstellung von technischen Geräten und für Dachflächen, 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.

(3) Klinkerfassaden sind nur in roten bis rotbraunen Farbtönen gemäß (4) und Putzfassaden sind nur in hellen Farbtönen gemäß (5) zulässig.

(4) Als Rot bis Rotbraun gelten Farbtöne, die den folgenden RAL-Tönen entsprechen: 2001, 2010, 2012, 3000, 3002, 3001, 3003, 3004, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3020, 3022, 3028, 3031, 3032, 3033, 8001-8016, 8023-8024, 8029.

(5) Als Hell gelten Farbtöne, die den folgenden RAL-Tönen entsprechen: 1013-1015, 9001-9003, 9010, 9012, 9016.

## Nr. 2 Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

(1) Das Anbringen von Werbeanlagen ist nur unterhalb der Fensteröffnung im 1. Obergeschoss zulässig. Bei Fassaden ohne Fensteröffnungen ist die Höhe von Fassaden mit Fensteröffnungen zu übertragen.

(2) Werbeanlagen als laufende Bänder, mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig. Zulässig sind Zeit-, Datums- und Temperaturanzeigen.

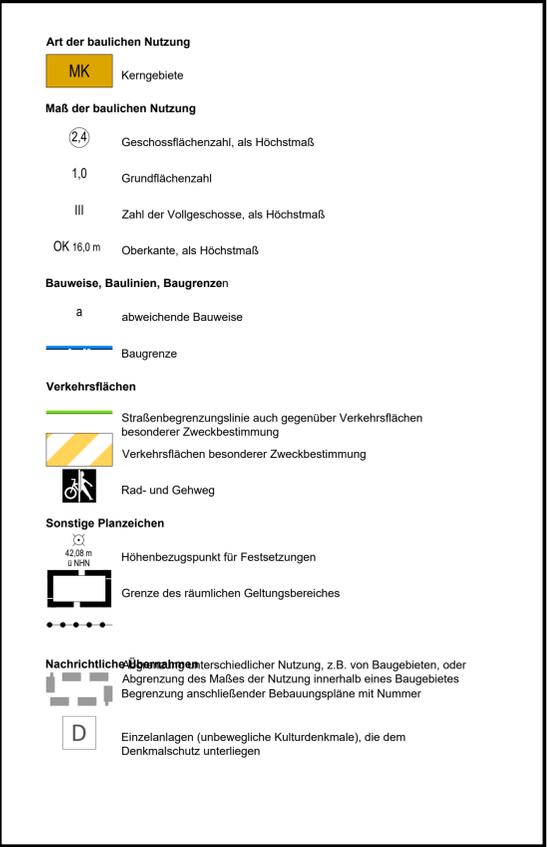
## Nr. 3 Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen dürfen entlang der Brinkstraße, dem Rixheimer Platz und der Kirche nur als lebende Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen (Artenauswahl: Hundsrösche (Rosa canina), Liguster (Ligustrum vulgare), Hainbuche (Carpinus betulus), Buchsbaum (Buxus sempervirens), Weißdorn (Crataegus monogyna)) hergestellt werden. In Verbindung mit den Hecken dürfen an der Grundstückinnenseite durchsichtige Zaune hergestellt werden. Die Höhe der Einfriedungen darf in diesen Bereichen nur bis zu 0,80 m betragen, gemessen über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße.

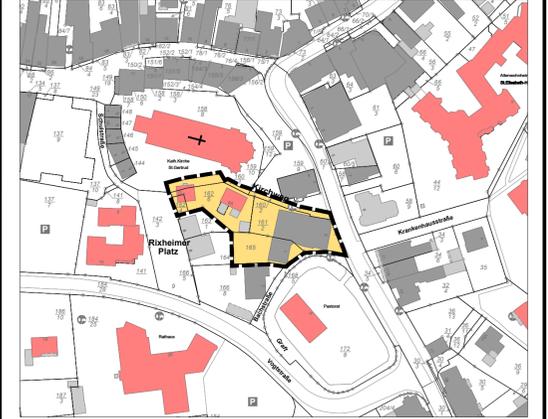
## Nr. 4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

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.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG



# ÜBERSICHTSPLAN



## Bebauungsplan Nr. 12/XII

für den Bereich zwischen "Rixheimer Platz, Kirchplatz, Kirchweg, Brinkstraße und Bachstraße"

### Mit örtlichen Bauvorschriften

# STADT LOHNE

## LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG