

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 210

„westlich Kreuzstraße“

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne den Bebauungsplan Nr. 210 „westlich Kreuzstraße“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 als Satzung beschlossen.

Der Plan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Lohne, den	
	Bürgermeisterin
	SIEGEL

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 210 „westlich Kreuzstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lohne, den	
------------	--

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 210 „westlich Kreuzstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht und im gleichen Zeitraum im Rathaus der Stadt öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 210 „westlich Kreuzstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den	
------------	--

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 210 „westlich Kreuzstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Lohne, den	
------------	--

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 210 „westlich Kreuzstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den	
------------	--

Plangrundlage

Karte:	Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000 Stadt Lohne, Gemarkung Lohne, Flur 25
Herausgeber:	Vermessungsbüro Timmen, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Eisenbahnweg 31, 49661 Cloppenburg Tel: 0441 91 90 0 E-Mail: info@vermessung-timmen.de

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von). 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.

Flanennburg den

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den	Planverfasser
----------------	---------------

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) geändert worden ist.

Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimag) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.11.2025 (Nds. GVBl. Nr. 87) geändert worden ist.

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.04.2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30) geändert worden ist.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO).

§ 2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) dürfen Gebäude eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 11,0 m nicht überschreiten. (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- (2) Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmittle der nächstgelegenen Erschließungsstraße. (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- (3) Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist bei Gebäuden mit Flachdach die Attika und bei Gebäuden mit geneigten Dächern der Dachfirst. Als Dachfirst gilt die obere Schnittkante der Dachoberflächen; als Pultdachfirst gilt die obere Schnittkante der Dachoberfläche mit der Außenseite der höchsten Außenwand. (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO)

§ 3 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) In den Lärmpegelbereichen IV und III müssen die Außenbauteile der Gebäude von Aufenthaltsräumen in ihrer Gesamtheit (z. B. Fenster / Wand / Dachschrägen) mindestens folgende Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8, hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärm- pegelbereich	Maßgeblicher Außenerschallpegel <i>L_{ausp}</i> in dB(A)	Erforderliche Standard-Schallpegeldifferenz <i>erf. D_{erf,w}</i> in dB Raumarten	
		Wohn- und Schlafräume	Unterrichts- und Arbeitsräume
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

- (2) Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße *erf. R_w*res ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.
- (3) Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III-IV mit der Vechtaer Straße (L 845) oder der Klapphakenstraße zugewandten Fenstern sind schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandten Fassadenseiten möglich.
- (4) Von den vorstehenden Festsetzungen zum baulichen Schallschutz (Satz (1) – (3)) kann abgewichen werden, wenn durch ein schalltechnisches Fachgutachten nachgewiesen wird, dass aufgrund der tatsächlichen Lärmsituation am jeweiligen Gebäude andere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ausreichend sind oder die festgesetzten Maßnahmen nicht erforderlich sind.

§ 4 Baumpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte Bäume sind folgende Arten zulässig:

Baumhasel (corylus colurna)	Mehlbeere (sorbus aria magnifica)
Blumenesche (fraxinus ornus)	Haselnuss (corylus avellana)
Erle (Alnus x spaethi)	Holunder (sambucus nigra)
Feldahorn (Acer campestre)	Schlehe (prunus spinosa)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Vogelkirsche (prunus avium)
Säulen- Hainbuche (carpinus betulus lucas)	Weißdorn (crataegus monogyna)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Wolliger Schneeball (viburnum lantana)
Wildbirne (pyrus pyrastrer)	Apfeldorn (crataegus lavellei)
Winterlinde (tilia cordata)	

§ 5 Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

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.

Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 210 für den Bereich „westlich Kreuzstraße“.

§ 1 Dachbegrünung (§ 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)

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.

§ 2 Oberflächenentwässerung (§ 84 Abs. 3 Nr. 8)

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern. Sollte dies aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist das Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen (RRB, Zisterne, etc.) auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt entsprechend des Abflusses unversiegelter Flächen (2 l/s/ha) in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal einzuleiten.

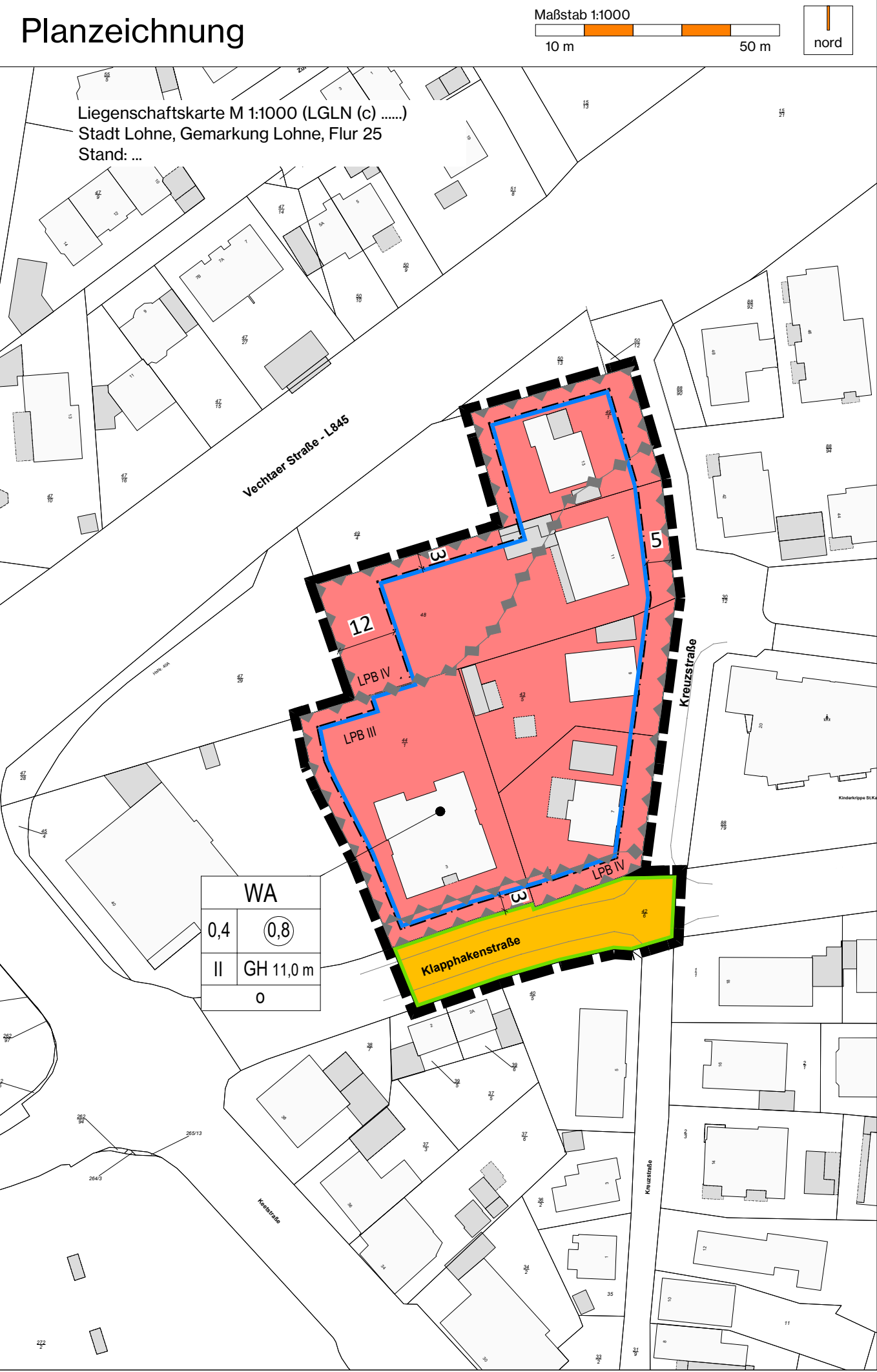
§ 3 Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

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 durchsichtige Zäune zulässig. Die Höhe der Einfriedungen an Verkehrsflächen darf max. 1,50 m betragen, gemessen über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße.

§ 4 Unversiegelte Fläche (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Auf den nicht versiegelbaren Flächen wird eine Bepflanzung mit heimischen, standorttypischen Sträuchern, Bäumen, Bodendeckern und Rasen (Blümmischung) 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, Parkplätzen und Zufahrten ist davon nicht betroffen.

Planzeichnung



Hinweise

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 gestatten.

Altlasten – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

Kampfmittel – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

Artenschutz – Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollten Baumfäll- und Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchgeführt werden, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar. Sind Maßnahmen, wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches erforderlich. Die Baufeldfreimachung ist ebenfalls in der o.a. Jahreszeit vorzunehmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege hinausgehen.

Verkehrslärm – Von der Landesstraße 845 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Überplanung - Mit in Kraft treten des Bebauungsplans Nr. 210 „westlich Kreuzstraße“ verlieren die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20 im überplanten Teilbereich (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 210) ihre Gültigkeit; stattdessen gelten fortan die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 210.

Ordnungswidrigkeit - Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 NBauO i.V.m. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Informationsgrundlagen - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Bauamt der Stadt Lohne (Vogtstraße 26, 49393 Lohne) zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Bergwerkseigentum - Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerfelds Münsterland (Bergwerkseigentum, Berechtsamsakte: B 20 071). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasser-stoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG).

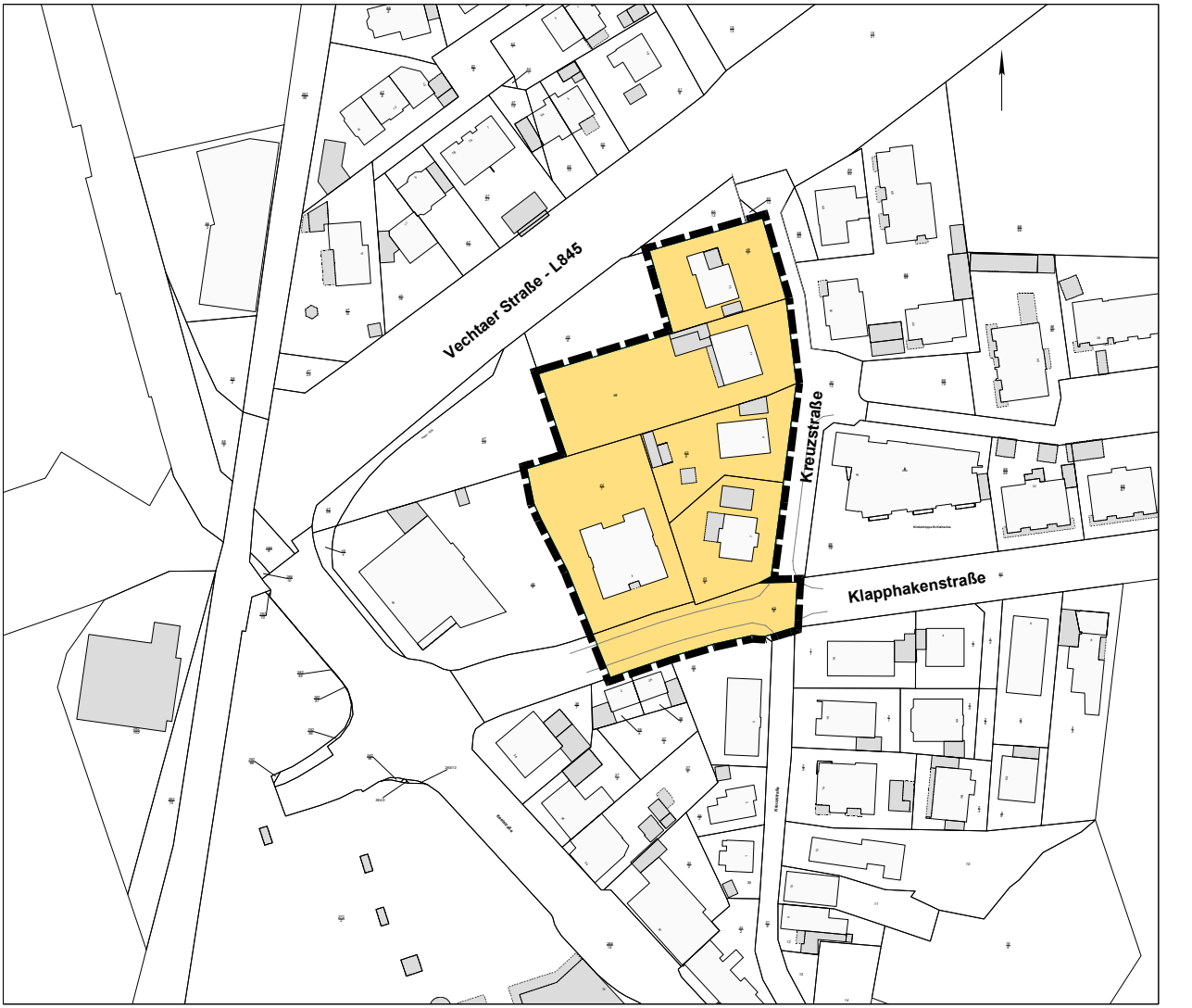
Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV '90

Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeine Wohngebiete
Maß der baulichen Nutzung	
0,8	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
GH 11 m	Gebäudehöhe, als Höchstmaß
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
0	offene Bauweise
	Baugrenze
Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Übersichtsplan

M 1:2000



Kartengrundlage: LGLN 2023

Bebauungsplan Nr. 210

"westlich Kreuzstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Verfahren nach § 13 a BauGB



STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA