

1 **Textliche Festsetzungen** (§ 9 (1) BauGB, BauNVO 2017)

1.1 **Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet**
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.2 **Zahl der Wohnungen**
Im Plangebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.3 **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der 20 m-Bauverbotszone und bis zu einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO nicht zulässig.

1.4 **Verkehrslärmschutz**
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB) III bis V sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (Stand: Juli 2016) die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w, res}) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dachter etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
LPB V erf. R _{w, res}	45 dB	40 dB
LPB IV erf. R _{w, res}	40 dB	35 dB
LPB III erf. R _{w, res}	35 dB	30 dB

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R_{w, res} ist nach DIN 4109 zu führen.

Die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden ist auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Gebäude-seite sicherzustellen).

Schützenswerte Terrassen, Balkone oder Loggien sind außerhalb des LPB V anzuordnen. Im Lärmpegelbereich III und IV sind solche Anlagen zulässig:

- auf den der Schallquelle (L 838) abgewandten Seiten im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude oder,
- auf den der Schallquelle (L 838) zugewandten Seite nur, sofern sie durch zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen (z. B. Wand oder Gebäude) mit einer Höhe von mind. 2 m geschützt werden.

Die schallabschirmenden Maßnahmen müssen geeignet sein, die Beurteilungspegel um das Maß der Überschreitung zu reduzieren.

Bei einer Unterschreitung der oben festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gemäß DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.

1.5 **Grünordnerische Festsetzungen**

1.5.1 **Öffentliche Grünfläche - Regenwasserrückhalteanlage (RRA)**
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhalteanlage" dient der Anlage eines Gewässers zur Regenwasserrückhaltung. Künstliche bzw. technische Anlagen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Rückhaltefläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen und darf im Bedarfsfall extensiv gepflegt werden. Die übrige Fläche ist extensiv zu bewirtschaften und darf maximal einmal im Jahr gemäht werden.

1.5.2 **Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Pflanzen der Pflanzliste zu ergänzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %. Als Anfangspflanzung ist, unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bäume, je 1,5 m² ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste:

Acer campestre (Feldahorn)	Fagus sylvatica (Rotbuche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Betula pendula (Sandbirke)	Quercus robur (Stieleiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Rosa canina (Hundsrose)
Corylus avellana (Haselnuss)	Salix caprea (Salweide)
Craetagus monogyna (Weißdorn)	Salix spec. (Andere Weidearten)
Craetagus laevigata (Rottorn)	Sorbus aucuparia (Eberesche)

2 **Örtliche Bauvorschriften** (§ 84 Absatz 3 NBauO)

2.1 **Höhe baulicher Anlagen**
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 4,00 m. Unter der Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe sind Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,50 m. Unter der Firsthöhe ist die Oberkante des Firstes zu verstehen. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

2.2 **Dachform und Dachneigung**
Die Hauptdächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 20 ° herzustellen. Bei Mansarddächern ist oberhalb der Mansardlinie (Oberdach) auch eine geringere Dachneigung zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude, Wintergärten (mit verglasten Außenwänden) und untergeordnete Gebäudeteile.

2.3 **Dacheindeckung**
Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachziegel oder Dachsteine mit nichtglänzender Oberfläche in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit zugelassen.

Ausgenommen sind untergeordnete Dachaufbauten, Eingangsbereiche, Vordächer sowie Solaranlagen, Wintergärten und Gewächshäuser.

2.4 **Außenwandflächen**
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind mit nichtglasiertem Ziegelsichtmauerwerk in roten, rotbraunen und braunen Farbtönen auszuführen. Für Gliederungszwecke ist die Verwendung von Putz, Holz oder Metall bis zu maximal 1/3 der jeweiligen Wandflächen zulässig, welche auch in Naturtönen ausgeführt werden können. In den zulässigen Anteil sind Tür- und Fensteröffnungen nicht einzurechnen.

Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile bzw. kleinere Flächen (z. B. Giebelbereiche, Aufbauten) sowie Carports und Nebengebäude. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind auch Wandsysteme die der aktiven Energiegewinnung dienen.

2.5 **Einfriedigungen**
Als Grundstückseinfriedigung entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur lebende Hecken oder Zäune aus Metall bzw. Holz bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Zäune sind als überwiegend offene, blickdurchlässige Einfriedigung (z. B. Latten- oder Maschendrahtzaun) zu gestalten. In die Einfriedigung dürfen Mauern nur als Sockel / Stützmauer bis zu einer Höhe von maximal 0,45 m oder als Einzelpfeiler mit einer maximalen Höhe von 1,50 m und einer maximalen Breite von 0,65 m bei mindestens 1,50 m Abstand untereinander integriert werden. Die Verwendung von Kunststoff als Fertigelement oder als Flechtmaterial ist unzulässig.

Der untere Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Fahrbahnoberkante der angrenzenden ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Anlage.

Zulässige Pflanzarten für die Hecken sind:

Acer campestre (Feldahorn)	Fagus sylvatica (Rotbuche)
Berberis vulgaris (Berberitze)	Ilex aquifolium (Stechpalme)
Buxus sempervirens (Buchsbaum)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Rosa canina (Hundsrose)
Craetagus monogyna (Weißdorn)	Taxus (Eibe)

2.6 **Vorgärten**
Der nicht überbaubare Grundstückstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Gebäudfront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer der notwendigen Zuwegungen, Stellplätze und Garagen gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig.

3 **Hinweise**

3.1 **Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten.

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

3.2 **Artenschutz**
Die Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli stattfinden. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

3.3 **Landesstraße 838**
Von der Landesstraße 838 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden.

3.4 **Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien**
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Lönning (Lindenallee 1, 49624 Lönning) eingesehen werden.

3.5 **Sichtdreiecke**
Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelsäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

4 **Nachrichtliche Übernahmen**

4.1 **20 m-Bauverbotszone**
20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

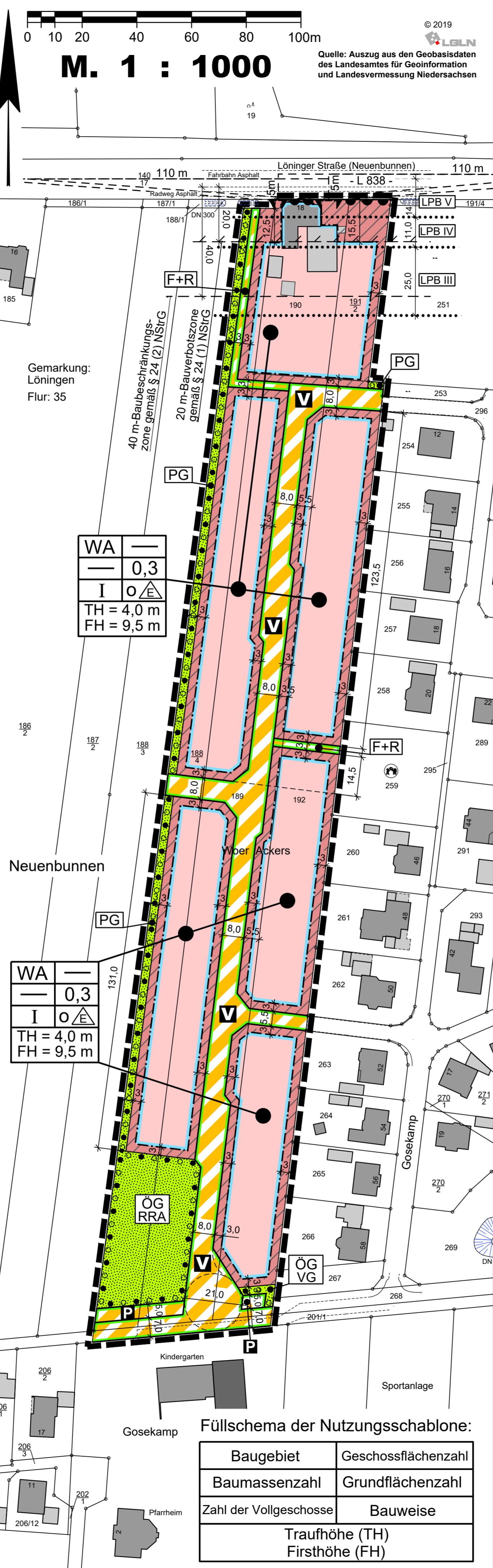
Gemäß § 24 Abs. 1 NStRG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landesstraßen

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn (NStRG) und
- bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

4.2 **40 m-Baubeschränkungszone**
40m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Gemäß § 24 Abs. 2 NStRG bedürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landesstraßen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

- bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn (NStRG), errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
- bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an die Landesstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.



Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe (TH) Firsthöhe (FH)	

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (N KOMVG) hat der Rat der Stadt Lönning diesen Bebauungsplan Nr. 117 "Bunnen - Gosekamp II", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lönning, den 03.11.2020

L.S. gez. Willen
Bürgermeister

Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lönning hat in seiner Sitzung am 12.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 "Bunnen - Gosekamp II" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 10.07.2020 in der Münsterländischen Tageszeitung und am 10.07.2020 in der Nordwest-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lönning, den 03.11.2020

L.S. gez. Willen
Bürgermeister

Erarbeiten des Planentwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951-95 10 12

Werlte, den 30.09.2020

gez. Müller

Zustimmung zum Planentwurf und öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Lönning hat in seiner Sitzung am 12.03.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 117 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 117 und der Begründung haben vom 17.07.2020 bis 17.08.2020 (einschl.) gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lönning, den 03.11.2020

L.S. gez. Willen
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss / Rat der Stadt Lönning hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Lönning, den

.....
Bürgermeister

Beschluss über die eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lönning hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lönning, den 03.11.2020

L.S. gez. Willen
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 117 "Bunnen - Gosekamp II", ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.11.2020 in der Münsterländischen Tageszeitung und der Nordwest-Zeitung bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 117 ist damit am 23.11.2020 rechtswirksam geworden.

Lönning, den 23.11.2020

L.S. gez. Willen
Bürgermeister

Verletzungen von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht worden.

Lönning, den

.....
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartgrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000
Gemeinde Lönning (Stadt), Gemarkung Lönning, Flur 35

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN
© 2019, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. P18005; Stand vom 14.06.2019).
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.

Cloppenburg, den 12.11.2020

gez. Timmen L.S. Siegel
Dipl. Ing. Werner Timmen
(Öffent. best. Verm.-Ing.)

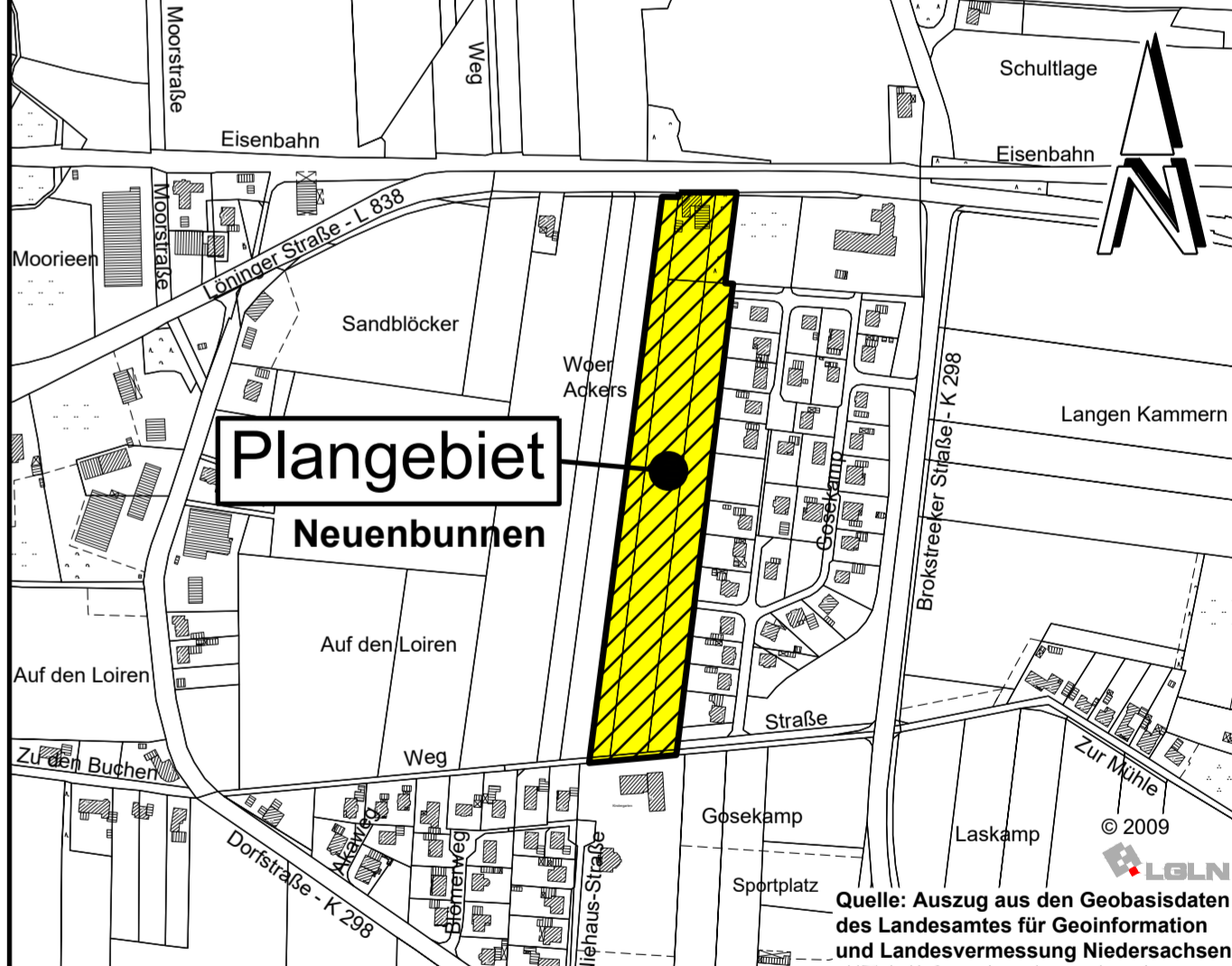
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	WA Allgemeines Wohngebiet
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,3	GRZ Grundflächenzahl
I	Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH = 4,0 m	ZH Traufhöhe als Höchstmaß
FH = 9,5 m	FH Firsthöhe als Höchstmaß
O	Offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	= Verkehrsberuhigter Bereich
	= Fuß- und Radweg
	= Öffentliche Parkfläche
	Einfahrtbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Grünflächen
	= Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung:
	Regenwasserrückhalteanlage
	Verkehrsgrün
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III bis V (LPB III, LPB IV und LPB V)

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt Lönning
Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 117 " Bunnen - Gosekamp II "

Mit örtlichen Bauvorschriften
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB)