

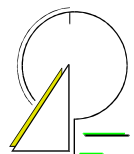


---

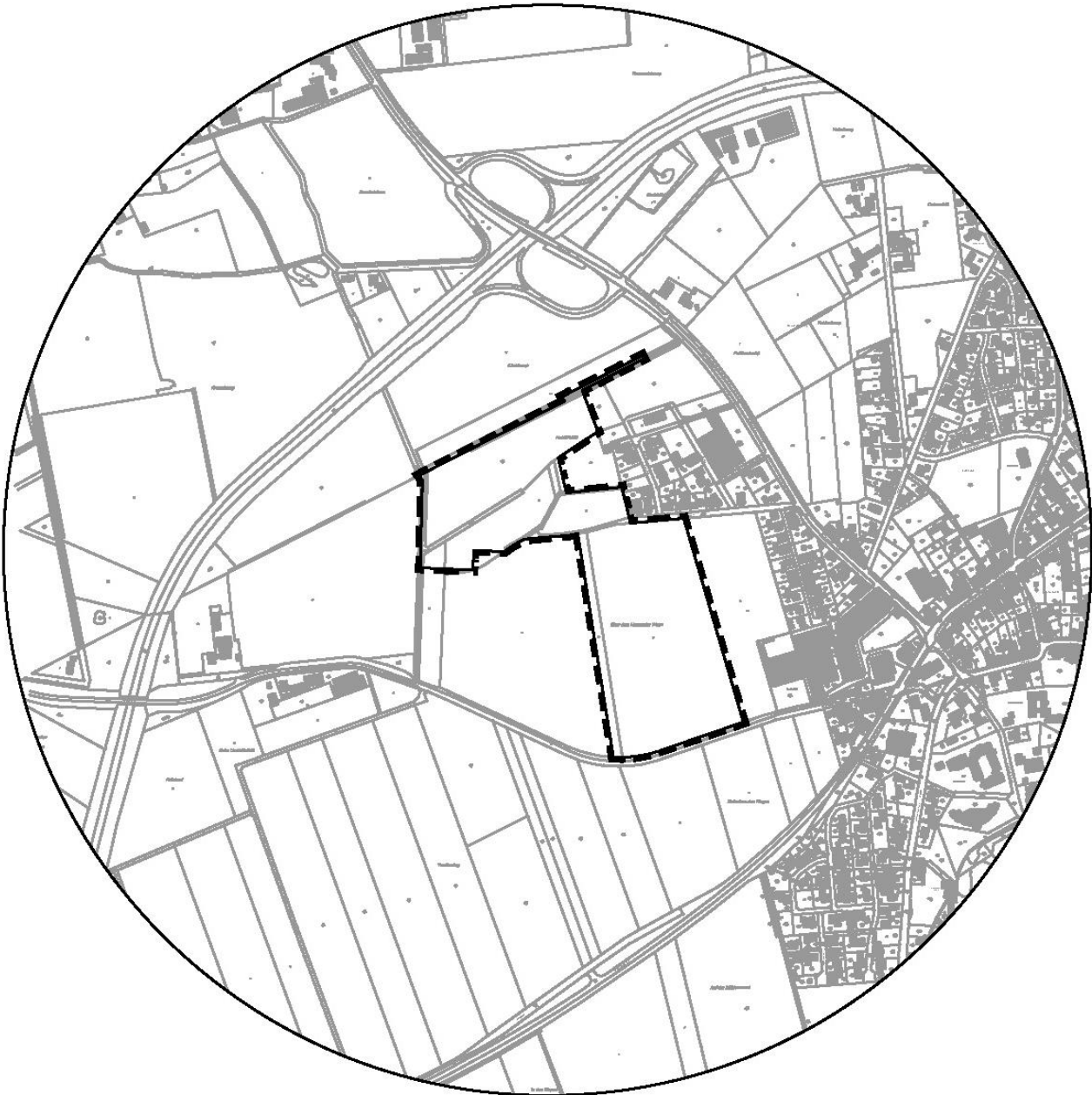
**Bebauungsplan Nr. 83**  
„Lastrup, Heiddresch“  
mit örtlichen Bauvorschriften

**BEBAUUNGSPLAN-  
INHALTE**

Endfassung



Übersichtsplan unmaßstäblich



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung



max. 2 WO

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. max. 2 Wohngebäude

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4

0,6

Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,6

II

maximal zulässige Vollgeschosse, z.B. II

TH ≤ 5,50 m

Traufhöhe als Höchstmaß, z.B. TH ≤ 5,50 m

FH ≤ 9,00 m

Firsthöhe als Höchstmaß, z.B. FH ≤ 9,00 m

### 3. Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze

a

abweichende Bauweise, siehe Festsetzung Nr. 6

o

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### 4. Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Gemeinschaftsfläche zum Abstellen von Mülltonnen



Straßenbegrenzungslinie

### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier: Regenrückhaltebecken

### 6. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage



Private Grünfläche

### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Wallheckenschutzstreifen (MF)



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Erhalt von Einzelbäumen



Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts: Wallhecken

### 8. Sonstige Planzeichen



Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG



Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB II



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Sichtfelder gem. RAST 06

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1, 2 und 3 (WA1, WA2 und WA3) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
3. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 3 (WA3) sind maximal sechs Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
4. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 30 % durch die Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig.
5. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1, 2 und 3 (WA1, WA2 und WA3) gem. § 4 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:

- a) Traufe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
- b) Firsthöhe (FH): Obere Firstkante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite

6. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2) die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude oder Doppelhäuser bis zu einer Gesamtlänge von max. 18,00 m zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
7. Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg (F+R)" gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB.
8. Je Baugrundstück ist maximal eine Grundstückszufahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von maximal 5,00 m zulässig. Sofern mehrere Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergelagert werden, ist je Baugrundstück eine Grundstückszufahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von maximal 4,00 m zulässig.
9. Innerhalb des Geltungsbereiches sind festgesetzte Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radwege (F + R)" gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies-/Splitterabdeckung, haufwerksporige Pflaster etc.) zu befestigen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

10. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und der Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (RRB) gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB sind Fuß- und Radwege mit einer Breite von 3,00 m zulässig. Die Wege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies-/Splitterabdeckung, haufwerksporige Pflaster etc.) herzustellen.
11. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist ein Pumpwerk mit einer maximalen Größe von 50 m<sup>2</sup>/ zulässig.
12. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II und III (LPB II und III) gem. DIN 4109, Tab. 8, beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  durch die Außenbauteile einzuhalten:  
  
Lärmpegelbereich II:  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.  $R'_{w,res}$  = 30 dB  
Büroräume u. ähnliches: erf.  $R'_{w,res}$  = 30 dB  
  
Lärmpegelbereich III:  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.  $R'_{w,res}$  = 35 dB  
Büroräume u. ähnliches: erf.  $R'_{w,res}$  = 30 dB
13. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III (LPB III) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Anordnung von Schlafräumen an der zur Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.
14. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III (LPB III) sind als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Außenwohnbereiche auf der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
15. Für lärmabgewandte Gebäudeseiten ist die Reduzierung des maßgeblichen Außenlärmpegels entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB zulässig.
16. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so ist eine Abweichung von den Festsetzungen Nr. 12, Nr. 13 und Nr. 14 zulässig.
17. Die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Wallhecken (Wallheckenschutzstreifen, MF) ist als begleitende halbruderale Gras- und Staudenflur / artenreiche Saumgesellschaft zu entwickeln und gehölzfrei zu halten. Falls Bodenbereiche frei von Bewuchs sind (Offenbodenbereiche), sollte in diesen Bereichen eine Neuansaat vorgenommen werden. Die Einsaat ist mit kräuterreichem Landschaftsrasen vorzunehmen. Hierfür ist möglichst Saatgut gebietseigener Herkunft, z. B. Regio-Saatgut zu verwenden. Innerhalb dieser Fläche sind Überbauungen, Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Zerschneidungen der Wallhecken sind nicht zulässig.

18. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF1) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Sandbirke  
Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball,  
Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schlehe,  
Schwarzer Holunder

Qualitäten:

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150  
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

19. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF2) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Sandbirke  
Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball,  
Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schlehe,  
Schwarzer Holunder

Qualitäten:

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

20. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF3) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher mit einem Anteil von insgesamt 30 % des gesamten Pflanzstreifens an Dornsträuchern (hier: Eingrifflicher Weißdorn, Schlehe, Hundsrose) zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

zu verwendende Pflanzenarten:

Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball,  
Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schlehe,  
Schwarzer Holunder

Qualitäten:

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150  
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

21. Innerhalb des Plangebietes ist für je 500 m<sup>2</sup> der Grundstücksflächen mindestens ein klein-kroniger Laub- oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Pflanzarten:

Laubbäume: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Wildapfel,  
Eberesche  
Apfelsorten: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling

Birnensorten: Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau  
Pflaumensorten: Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche  
Kirschsorten: Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer

Qualitäten:

Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm

22. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig; dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
23. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen / Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
24. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentfernung) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
25. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen von Fledermäusen im Bereich der nördlichen Erschließungsstraße LED-Lampen mit einer Vermeidung von Kurzwellenlicht (UV, blau) zu verwenden. Zudem dürfen die Lampen nur auf der südlichen Straßenseite stehen und so angebracht und/oder abgeschirmt werden, dass sie lediglich den (nördlichen) Straßenbereich beleuchten, nicht aber den rückwärtig (südlich) gelegenen Straßenrand bis zur Baumreihe. Dies ist auch während der Bauphase sicherzustellen.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 83 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 3 (WA3) ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde Lastrup Mietwohnungsbau und sozialen Wohnungsbau zu realisieren.
2. Gemäß der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg sind aus der Umgebung des Plangebietes mehrere denkmalgeschützte Siedlungs- und Bestattungspplätze unterschiedlicher Zeitstellungen bekannt. Zudem wird das Plangebiet von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Zwecks Minimierung zu erwartender Schäden an Bodendenkmalen ergeben sich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:
  - Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal, zunächst südlich des Alten Schützenweges, durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.
  - Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis sind ggf. auch nördlich des Alten Schützenweges weitere Prospektionen sowie weiterführende, fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabungen notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig sind.
  - Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

Aufgrund des hohen archäologischen Potentials ist frühzeitig die Archäologische Denkmalpflege zu kontaktieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen. In diesem Zusammenhang wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.

3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.
4. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden.



5. Von der Bundesstraße 213 (B 213/E 233), der Linderner Straße (L 837) und der Hammeler Straße (K 161) gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
6. Die Herstellung von Ein- und Ausfahrten zur Hammeler Straße (K 161) hat in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Lönigen zu erfolgen. Die Ein- und Ausfahrten sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.
7. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 83 befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecken).
8. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 83 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden außerdem über externe Maßnahmen kompensiert. Dies geschieht zum einen über die Anlage von Wallhecken an Brinks Busch (Flurstück 6, Flur 25, Gemarkung Lastrup, anteilig auf 185 m) und zum anderen über die Anlage einer halbruderalen Gras- und Staudenflur sowie Wallhecken (anteilig auf 39 m) auf dem Flurstück 139/8, Flur 11, Gemarkung Lastrup. Weiterhin wird der bestehende Kompensationsflächenpool "Molberger Dose" (Flurstücke 44, 76 und 80, Flur 41, Gemarkung Molbergen) anteilig auf 56.315 Werteinheiten in Anrechnung gebracht sowie der Kompensationsflächenpool im NSG Vehnemoor (Flurstücke 67/2, 69 und 70 der Flur 4, Gemarkung Bösel, anteilig auf 2 ha für den Kiebitz im Rahmen einer Mehrfachkompensation in Anspruch genommen.
9. Bei der Ausbringung von Saatgut auf Kompensationsflächen und / oder innerhalb des Plangebietes ist ab 1. März 2020 ausschließlich regional erzeugtes Wildpflanzensaatgut aus gesicherter Herkunft, hier aus dem Ursprungsgebiet 1 - "Nordwestdeutsches Tiefland", zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes gemäß VWW-Standard „VWW-Regiosaat“ oder gleichwertiger Art zu verwenden.
10. Bei Ausgleichspflanzungen von Gehölzen auf den Kompensationsflächen und / oder innerhalb des Plangebietes ist ab dem 1. März 2020 ausschließlich gebietseigenes Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 1: "Norddeutsches Tiefland", entsprechend dem "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2011" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) und zertifiziert nach dem Standard der ZgG (Zertifizierte gebietseigene Gehölze) oder gleichwertiger Art zu verwenden.
11. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft das öffentliche Verbandsgewässer III. Ordnung Nr. 85. Es ist ein Gewässerräumstreifen von mind. 5,00 m, gemessen von der Böschungsoberkante, einzuhalten. Er ist von sämtlichen Anpflanzungen, Einzäunungen und Nebenanlagen jeglicher Art freizuhalten.
12. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) anzuwenden.
13. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.
14. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
15. Die oben angeführten DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Lastrup einzusehen.

16. Der Rat der Gemeinde Lastrup hat den Bebauungsplan Nr. 83 "Lastrup, Heiddresch" mit örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen – allerdings mit der Maßgabe, dass zunächst nur die Bauabschnitte 1 und 2 des Bebauungsplanes in Kraft gesetzt werden, da sich der an den Geltungsbereich anschließende Abschnitt der Hammeler Straße (K 161) noch nicht innerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG) befindet. Der dritte Bauabschnitt des Bebauungsplanes wird über eine weitere Bekanntmachung rechtsverbindlich, sobald der hierfür notwendige Antrag auf die Verlegung der Ortsdurchfahrt der Hammeler Straße genehmigt ist.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 "Lastrup, Heiddresch".
2. Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 83 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 (WA2 und WA3) sind Dachgauben und sonstige Dachaufbauten unzulässig.
3. Einfriedungen sind zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Alternativ sind offene Zäune, die straßenseitig zu begrünen sind, zugelassen. Dabei sind nur Gehölze aus der Liste in der Begründung zum Bebauungsplan zulässig. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig. Geschnittene Hecken, Zäune sowie die Toranlagen dürfen das Maß von 1,80 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) nicht überschreiten.

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Lastrup den Bebauungsplan Nr. 83 „Lastrup, Heiddresch“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Lastrup, .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

---

## VERFAHRENSVERMERKE

### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2017

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. P17006; Stand vom 06.09.2017). 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.....

.....  
Dipl. Ing. Werner Timmen  
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

(Siegel)

.....  
(Unterschrift)

---

## PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, .....

.....  
Dipl. Ing. O. Mosebach  
(Planverfasser)

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lastrup hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 "Lastrup, Heiddresch" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lastrup, .....

.....  
Bürgermeister

-----

---

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lastrup hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 "Lastrup, Heiddresch" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 "Lastrup, Heiddresch" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Lastrup, .....

.....  
Bürgermeister

---

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Lastrup hat den Bebauungsplan Nr. 83 „Lastrup, Heiddresch“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am ..... BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Lastrup, .....

.....  
Bürgermeister

---

## INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 83 „Lastrup, Heiddresch“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 83 „Lastrup, Heiddresch“ mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Lastrup, .....

.....  
Bürgermeister

## **VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 83 „Lastrup, Heiddresch“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.

Lastrup, .....

.....  
Bürgermeister