

Präambel und Ausfertigung (mit örtlichen Bauvorschriften)
Aufgrund der §§ 1 Absatz 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 64 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. OVGBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. OVGBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Lembruch diesen Bebauungsplan Nr. 8 „Dorföhne III“ – Neuaufstellung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Lembruch, den 24.06.2025
Der Bürgermeister
gez. Macke
Der Gemeindedirektor
gez. Mentrup



Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 8 „Dorföhne III“ – Neuaufstellung wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landesgesellschaft mbH
Geschäftsbüro Osnaabrück
Am Schloßberg 9
49082 Osnaabrück
Osnaabrück, den 19.06.2025
gez. I. A. Heke Roßmann
Planverfasserin

Verfahrensvermerk
Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Lembruch hat in seiner Sitzung am 15.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Dorföhne III“ – Neuaufstellung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.05.2023 ordentlich bekannt gemacht worden.
Lembruch, den 24.06.2025
Der Gemeindedirektor
gez. Mentrup

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 27.05.2023 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Veranstaltung am 08.06.2023 durchgeführt.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.06.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
Lembruch, den 24.06.2025
Der Gemeindedirektor
gez. Mentrup

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.04.2025 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Lembruch, den 24.06.2025
Der Gemeindedirektor
gez. Mentrup

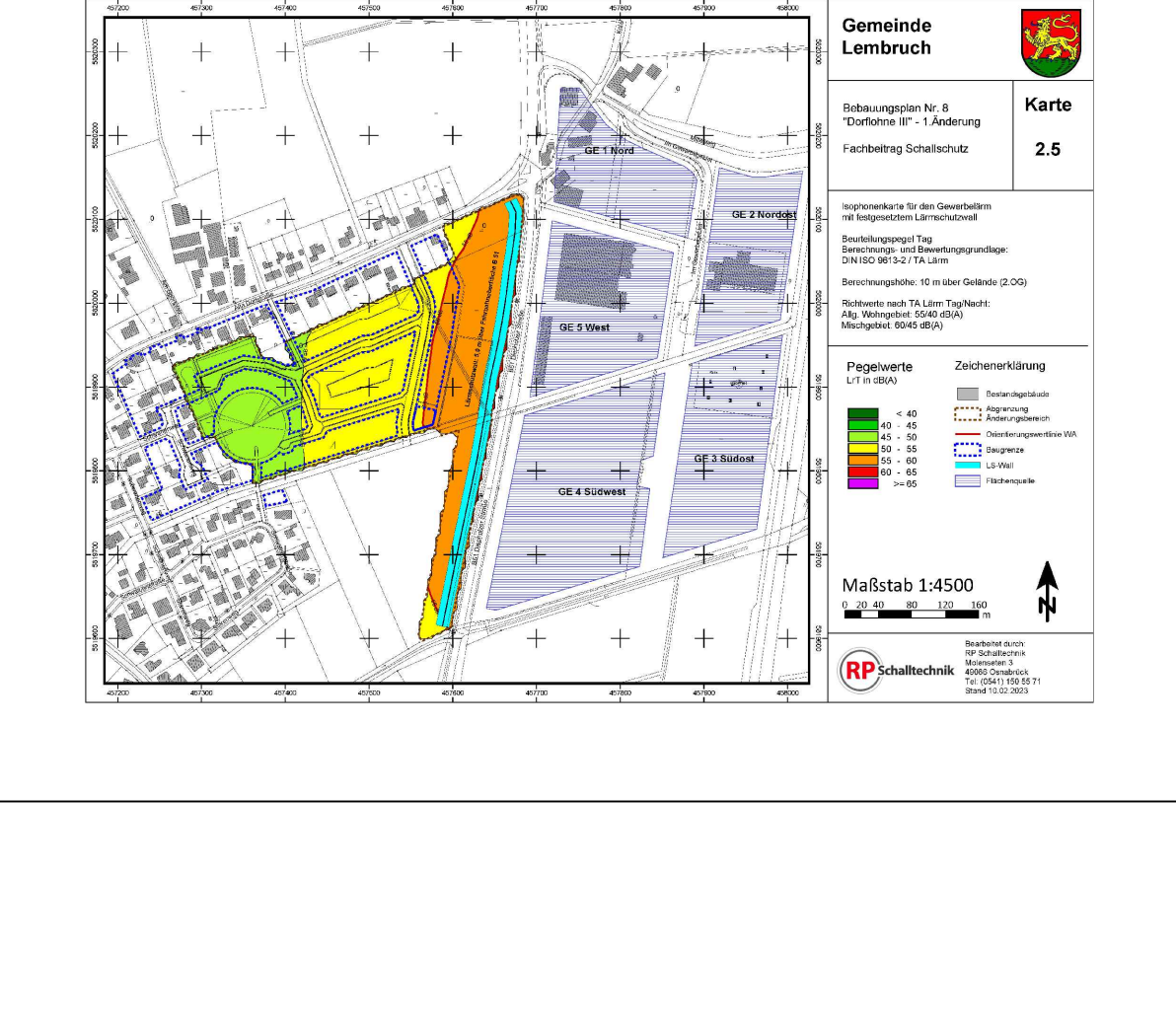
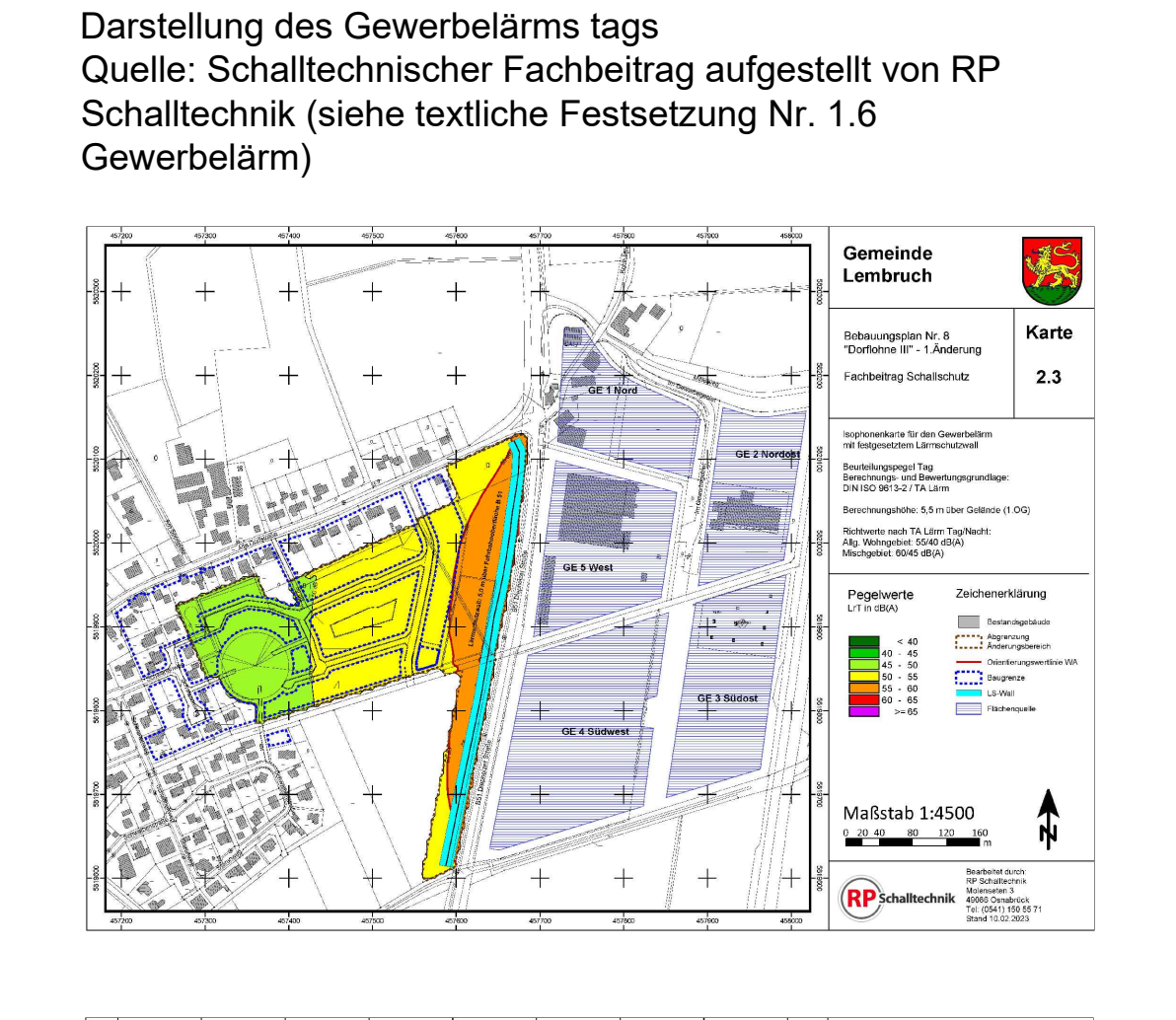
Veröffentlichung
Der Rat der Gemeinde Lembruch hat in seiner Sitzung am 31.03.2025 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 07.04.2025 ordentlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung wurde vom 17.04.2025 bis einschließlich 19.05.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.
Lembruch, den 24.06.2025
Der Gemeindedirektor
gez. Mentrup

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Lembruch hat den Bebauungsplan Nr. 8 „Dorföhne III“ – Neuaufstellung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 und 4 BauGB in seiner Sitzung am 23.06.2025 als Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Lembruch, den 24.06.2025
Der Gemeindedirektor
gez. Mentrup

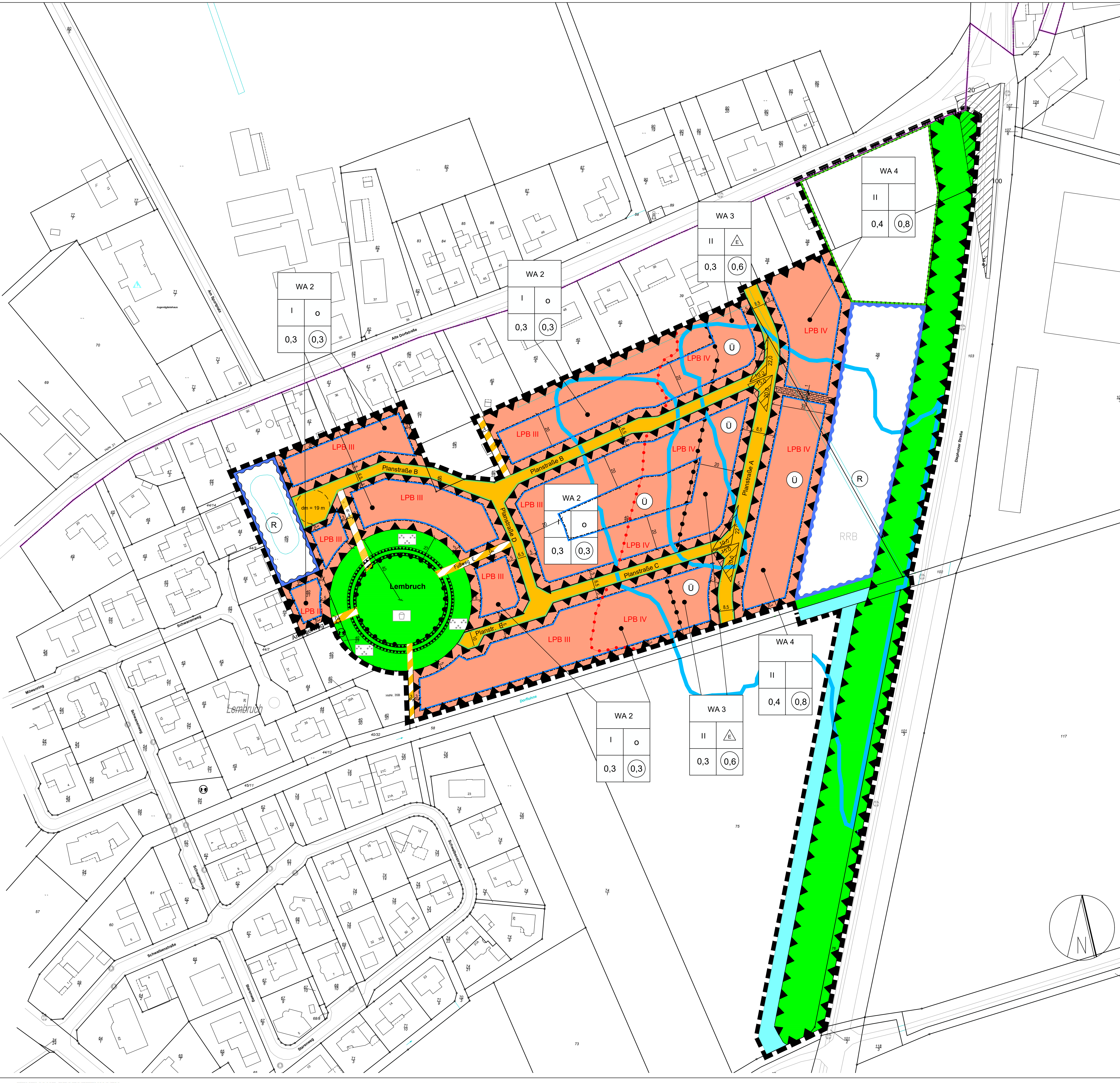
Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 8 „Dorföhne III“ – Neuaufstellung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.06.2025 ordentlich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit am 24.06.2025 rechtsverbindlich geworden.
Lembruch, den 25.06.2025
Der Gemeindedirektor
gez. Mentrup

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Lembruch, den
Der Gemeindedirektor

Darstellung des Gewerbelärms tags
Quelle: Schalltechnischer Fachbeitrag aufgestellt von RP Schaltechnik (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.6 Gewerbelärm)



In den überwiegend zum schallentzogenen Räumen mit Fenstern in den lärm-belasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schalldämmende Lösungen vorzusehen.
Die Lärmpegelbereiche können für Aufenthalts- und Büroräume, die nur am Tag genutzt werden und nicht zum Schlafen geeignet sind, um zwei Stufen reduziert werden.
Gewerbelärm
Inhaltsverzeichnis im 1. Obergeschoss im Überschneidungsbereich (orange Bereich (55 bis 60 dB(A))) siehe Karte 2.3 des Fachbeitrags Schallschutz vom 13.02.2023 und im 2. Obergeschoss im Überschneidungsbereich (orange Bereich (55 bis 60 dB(A))) siehe Karte 2.5 des Fachbeitrags Schallschutz vom 13.02.2023 nicht zulässig.
Abwärmelärm mit Vorhangsfasern oder Loggen den Überschreitungen in den drangrößeren Bereichen (Karten 2.3 und 2.5) begegnet werden.
Ein schalltechnischer Effekt muss im Einzelfall durch entsprechenden Nachweis dargestellt werden.
1.7 Begründungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB) (1) Mindestens 10 % der Grundstücksflächen im WA – Gebiet sind flächenhaft in Anlehnung an die nachstehende Pflanzenauswahl zu bepflanzen.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
0.0 Fassung der Bauantragsverordnung (BauAnVO)
Die Festsetzungen des Bauantragsverfahrens beziehen sich auf die Fassung der Bauantragsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der aktuellen gültigen Fassung.
1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gemäß § 1 Abs. 2 BauAnVO sind Verordnungen als Unterart der nicht störenden Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauAnVO) auf den Grundstücken mit Wohngebäuden 1. S. des § 4 Abs. 2 Ziff. 1 Bauantragsverordnung zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauAnVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauAnVO) unzulässig.
1.2 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie Grundstücke und abfahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauAnVO)
Die Flächen innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke sind von Nebenanlagen, Garagen, Carports (offene Garagen), Stellplätzen sowie von Grundstückszu- und -abfahrten freizuhalten (siehe auch Hinweis Ziff. 3.1).
1.3 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des WA 2 - Gebietes und des WA3 - Gebietes sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig; bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung je Doppelhaus zulässig.
1.4 Begrenzung der Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauAnVO)
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze und Zufahrten um bis zu 20 % ist nur zulässig, wenn durch die Befestigung sichergestellt ist, dass der Anteil der versickerungsfähigen Fläche (z.B. Fugen) größer als 40 % ist, bzw. ein Abflusswert von 0,5 nicht überschritten wird.
1.5 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 BauAnVO)
1.5.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) muss eine Höhe von mindestens 37,8 m über Normalhöhennull (NNHN) aufweisen.
1.5.2 Die maximale festgesetzte Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) über Normalhöhennull (NNHN) beträgt 39,3 m.
1.5.3 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauAnVO)
Die Firsthöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss zur Dachoberkante (höchster Punkt des Daches), darf in den WA 2, WA 3 und WA 4-Gebieten 9,50 m nicht überschreiten.
Ausnahmsweise darf die zulässige Gebäudehöhe durch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um 1,50 m überschritten werden (z. B. Photovoltaik, Solarthermie).
1.6 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
1.6.1 Aktiver Schallschutz (Schallmindermaßen der B 51)
Innerhalb der festgesetzten Fläche parallel zur Bundesstraße ist ein begrünter Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand über die Dornhöhe mit einer Höhe von mindestens 5,00 m über Oberkante der Fahrbahn der B 51 anzulegen.
1.6.2 Passiver Schallschutz
Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).
Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. 25 von der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt vorzunehmen:
Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 - 65 dB(A)
Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 - 70 dB(A)
In den überwiegend zum schallentzogenen Räumen mit Fenstern in den lärm-belasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schalldämmende Lösungen vorzusehen.
Die Lärmpegelbereiche können für Aufenthalts- und Büroräume, die nur am Tag genutzt werden und nicht zum Schlafen geeignet sind, um zwei Stufen reduziert werden.
2. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
2.1 Dachform (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Dächer sind als Gabel-, Zelt-, Waln- oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Satteldächer sind mit versetztem Firstansatz zulässig.
2.2 Dachneigung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Die Dachneigung muss mindestens 17° betragen.
2.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Garagen, Carports und Nebenanlagen (gem. §§ 12 und 14 BauAnVO) sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
(2) Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche im WA - Gebiet ist ein standortgerechter großkroniger Laubbau in Anlehnung an die nachstehende Pflanzenauswahl zu pflanzen.
(3) Je angefangene 500 m² Straßenverkehrsfläche ist im Straßenraum mindestens ein standortgerechter großkroniger Laubbau in Anlehnung an die nachstehende Pflanzenauswahl zu pflanzen.
(4) Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zu mindestens 50 % mit (saisunabhängigen) heimischen Gehölzgruppen in Anlehnung an die Pflanzliste 1 in der Anlage zu bepflanzen.
(5) Der Lärmschutzwall ist in Anlehnung an die Pflanzliste 2 in der Anlage zur Ursprungsbegründung zu bepflanzen.
1.7.2 Pflanzenauswahl
Hausbäume der heimischen Flora
Steineiche, ggf. als Säulenform
Hainbuche, ggf. als Säulenform
Vogelbeere, ggf. als Säulenform
Sitzbäume, ggf. als Säulenform
Spitzahorn, ggf. mit Kugelkronen
Fächerblättrige
Trompetenbaum
wie vor, jedoch mit Kugelkronen
rotblühende Kastanie
Bäume mit essbaren Früchten
Baumweid
Walnuss
Apfel-Hochstämme
Birken-Hochstämme
Südkirschen
Platanen
Kleinbäume für Vorgärten
Zierapfel
Zierkirsche
Goldregen
Blumen-Hortensiege
Blüten-Sträucher
Flieder
Pfeifenstrauch (Lassini)
Schneeball
Weißdorn (Lassini)
Schneeball
weisse Deutzie
rotweisse Deutzie
Monti Rose
Spiraea arguta
Weigelia
Zier-Johannisbeere
Bospen-Sträucher
Schaalbeeren
3.0 Hinweise
3.1 Sichtdreiecke (§ 31 Abs. 2 Nds. Straßengesetz)
Die Flächen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind im Bereich zwischen 0,8 m bis 2,5 m, gemessen von der Fahrbahnkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, von allen Sichtbehinderungen freizuhalten.
Ausnahmen dürfen Stämme von Laubbäumen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke in einem solchen Abstand zueinander stehen, dass eine ausreichende Sicht in die jeweilige Straße gegeben ist.
3.2 Denkmalschutz / Archäologie
Aus Sicht der archaischen Denkmalfolge bestehen mit Ausnahme der anschließend formulierten Bedingungen keine Einwände gegen die Freigabe der archaischen untersuchten Flächen.
Ausgenommen von dieser Freigabe sind drei Grundstücke (in der beiliegenden Karte mit einem roten Punkt markiert, noch keine Flurstücke abtrifft), die im Bereich des ehemaligen Burggrabens liegen. Für diese Grundstücke ist eine facharchäologische Baubegleitung der Erdarbeiten weiterhin erforderlich. Die Baubegleitung erfolgt allerdings durch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege. Dabei ist das NLD rechtzeitig, mind. drei Wochen vor Beginn der Baumaßnahme, durch die Bauherren zu beteiligen, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Ein entsprechender Passus ist durch die Niedersächsische Landesgesellschaft (NLG) in die jeweiligen Kaufverträge mit aufzunehmen.
Die o.g. Freigabe erfolgt explizit nicht für die nicht facharchäologisch untersuchten Areale im Bereich der ehemaligen Burgfläche (siehe beiliegende Karte: Burggrabenraum, Bestenböden). Sämtliche in die dortigen Erdarbeiten einbezogene Flächen sind durch die Bauherren, die Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe im Bereich des o.g. Areals bedürfen weiterhin einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. § 12-14, 35 NdschG der Unteren Denkmalschutzbehörde, in der die facharchäologische Begleitung der Erdarbeiten aufgeführt wird.
3.3 Änderung bestehender Bebauungspläne
Durch den Bebauungsplan Nr. 8 „Dorföhne III“ – Neuaufstellung werden in Teilbereichen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 „Dorföhne III“ überplant.
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 8 „Dorföhne III“ – Neuaufstellung werden die Festsetzungen für die überplanten Flächen des Bebauungsplans Nr. 8 un wirksam und durch den Bebauungsplan Nr. 8 „Dorföhne III“ – Neuaufstellung ersetzt.
3.4 Überschneidungsbereich der „Dorföhne III“
Aufstellungen aller Art (z. B. zur Erhöhung des derzeitigen Geländereisens auf den Baugrundstücken) sowie die Errichtung von Bauwerken innerhalb des festgesetzten Überschneidungsbereiches der „Dorföhne III“ bedürfen jeweils der vorherigen (Einzel-) Genehmigung nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (Bauliche Schutzvorrichtungen in festgesetzten Überschneidungsbereichen) durch die Untere Wasserbehörde.
Hinweis: Das festgesetzte Überschneidungsbereich der „Dorföhne III“ ist in der Planzeichnung der Neuaufstellung des Bebauungsplans entsprechend der Verordnung über die Festsetzung des Überschneidungsbereiches der Dorföhne vom 30.09.2013, veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Diepholz Nr. 15/2013- Seite 6 bis 8, eingetragen.
3.5 Landwirtschaft
Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ordentlich hinzunehmen sind.
3.6 Artenschutz
3.6.1 Bauleistungen (Brutvögel):
Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Baumbeständen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen oder sonstigen Strukturen), die zu einer Entfernung aller Brutpotenziale für Fledermäuse (Stammdurchmesser von > 30 cm, insbesondere in Biotoptyp Nr. 12.6.3, PHG) zwischen 01. November und 01. März, Weiterhin sind diese Bäume vor einer Fällung durch einen fachkundigen Fliegenfänger (falls notwendig mittels Hubsteiger und Endoskop) hinsichtlich ihrer Quartierungsmöglichkeit sowie auf eventuell anwesende Fledermäuse hin zu überprüfen. Beim Feststellen von genutzten Quartieren oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dem gegebenenfalls weitere artenschutzrechtliche Vermögensmaßnahmen (Bau-Zeitmanagement) und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (ACEF) festzusetzen. Art und Umfang richten sich in diesen Fällen dabei nach der Ausprägung des vorgefunden Quartiers sowie der betroffenen Art und sind erst nach Fund in konkreter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Detail festzulegen.
3.6.2 Baumfällungen älterer Bäume (Fledermäuse):
Die Fällung von alten Bäumen mit Quartierpotential für Fledermäuse, sind außerhalb der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen. Das bedeutet: Baumfällungen aller Bäume mit Quartierpotential für Fledermäuse (Stammdurchmesser von > 30 cm, insbesondere in Biotoptyp Nr. 12.6.3, PHG) zwischen 01. November und 01. März, Weiterhin sind diese Bäume vor einer Fällung durch einen fachkundigen Fliegenfänger (falls notwendig mittels Hubsteiger und Endoskop) hinsichtlich ihrer Quartierungsmöglichkeit sowie auf eventuell anwesende Fledermäuse hin zu überprüfen. Beim Feststellen von genutzten Quartieren oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dem gegebenenfalls weitere artenschutzrechtliche Vermögensmaßnahmen (Bau-Zeitmanagement) und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (ACEF) festzusetzen. Art und Umfang richten sich in diesen Fällen dabei nach der Ausprägung des vorgefunden Quartiers sowie der betroffenen Art und sind erst nach Fund in konkreter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Detail festzulegen.
3.6.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen: Anbringen von Fledermauskästen in der nahen Umgebung (optimal: nur bei Nachweis von Fledermausindividuen im Quartieren im Zuge der vorgezogenen Kontrollen vor den Baumfällungen).
Sollten im Zuge der vorgeschalteten Kontrollen vor den Baumfällungen Quartierstrukturen gefunden werden, die auf ehemals besetzte Wochenstuben schließen lassen (Kotnachweise) oder besetzte Quartiere nachgewiesen werden, wird die Anlage von Ersatzquartieren in Form der Anbringung von Fledermauskästen in der nahen Umgebung notwendig (ACEF-Maßnahmen). Art und Umfang richten sich in diesen Fällen dabei nach der Ausprägung des vorgefunden Quartiers sowie der betroffenen Art und sind erst nach der Bagaturchung des Quartiers im Detail festzulegen. Die konkrete Festlegung von Standorten zur Umsetzung der Maßnahme wird dann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer vom behördlichen Naturschutz autorisierten Fachperson (Biologie oder vergleichbare Qualifikation, ggf. Umweltbegleitung UFB) getroffen.

Planzeichenerklärung
Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 38) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauantragsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der aktuell gültigen Fassung:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (WA 2, WA3, WA4) § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - 0,6 Geschossflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nummer 15 und Absatz 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Parkanlage
 - Spielplatz
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nummer 16 und Absatz 6 BauGB)
 - Wasserflächen
 - Regenrückhaltebecken
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB III und IV) siehe textliche Festsetzung Nr. 1.6.2
 - Mit Lichtrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Males der Nutzung
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungs z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Males der Nutzung

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von städtischen Grünanlagen freizuhalten Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb der Fahrbahnkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen
Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Dorföhne gemäß Verordnung vom 30.09.2013
vorhandener Graben im Plangebiet

Baugesetzbuch - BauGB - vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung
Bauantragsverordnung - BauAnVO - vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung
Planzeichenerklärung 1990 - PlanZ 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 38) in der aktuell gültigen Fassung
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. OVGBl. 2010 S. 576) in der aktuell gültigen Fassung
Niedersächsische Bauordnung - NBauO - in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. OVGBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung

Übersichtskarte
Quelle: NLG, 2023, bearbeitet durch NLG

Geschäftsstelle Osnaabrück
Am Schloßberg 6
49082 Osnaabrück
Tel: 0541-95733-0
Fax: 0541-95733-33
E-Mail: info@nlg.de
http://www.nlg.de

Niedersächsische Landesgesellschaft mbH

Gemeinde Lembruch
Bebauungsplan Nr. 8
"Dorföhne III" - Neuaufstellung mit
örtlichen Bauvorschriften gem. §
84 NBauO

Osnaabrück, den 21.05.2025
Planverfasser: I. A. Heke Roßmann
Maßstab: 1 : 1.000