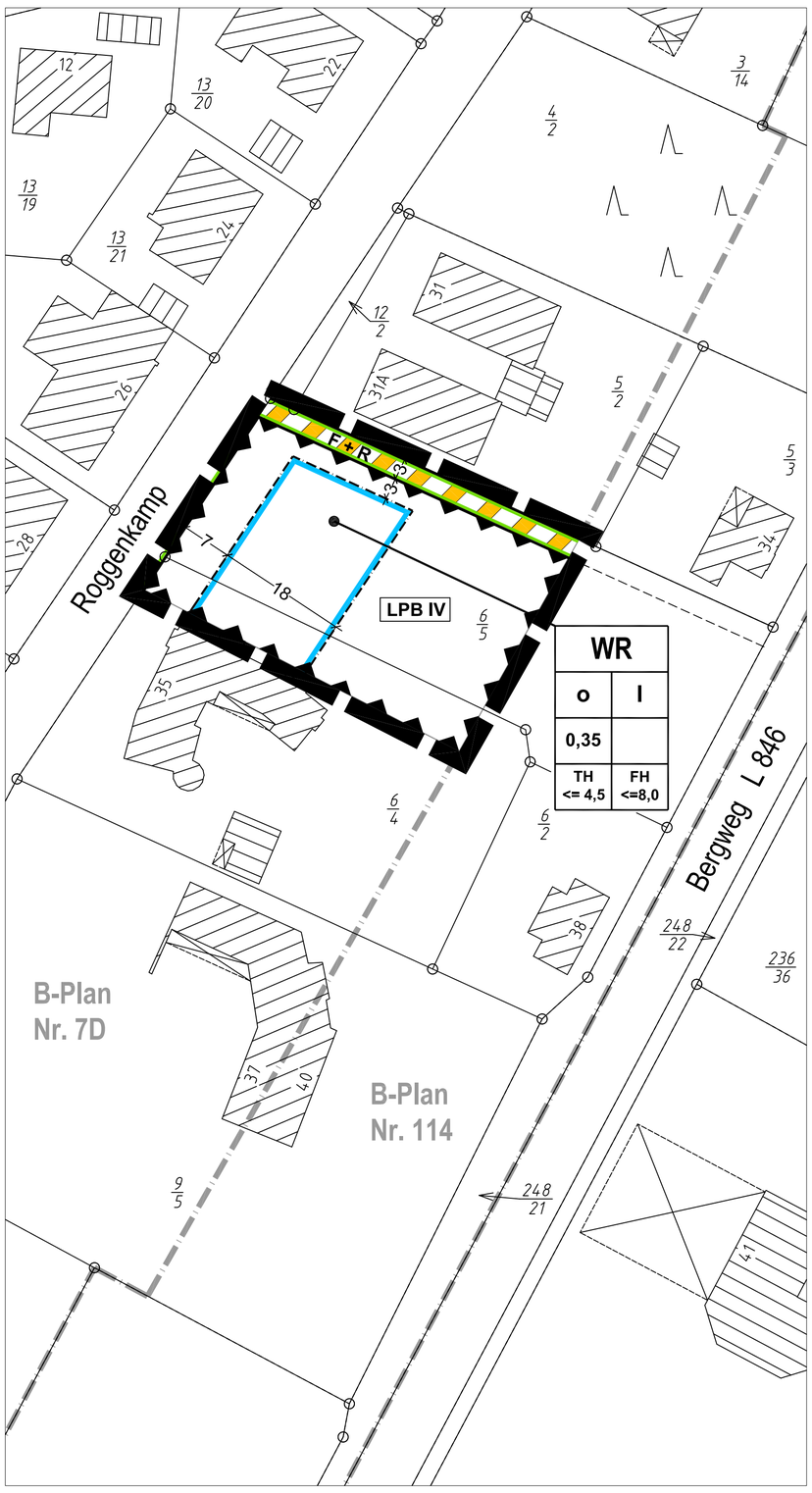
PLANZEICHNUNG M. 1:500



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Textliche Festsetzungen gem. BauGB (2007) und BauNVO (1990)

1. Innerhalb des reinen Wohngebietes dürfen die Gebäude eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 8,00 m nicht überschreiten. Der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße; der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptflächen (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).

2. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind innerhalb der als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgende Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)		Aufenthaltsräume in Wohnungen	In Büroräumen
LPB IV	erf.$R'_{w,res}$ =	40 dB	35 dB

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf.$R'_{w,res}$) ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen. Für Schlafräume und Kinderzimmer ohne straßenabgewandte Fenster sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenzen müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite (Ostfassade) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80 m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80 m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandten Westseiten bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB an Lärmminderung gegenüber der Ostseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die o.a. lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

Hinweise

1. 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 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Von der Landesstraße 846 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
4. Die für die Festsetzung des Lärmpegelbereiches erforderliche DIN 4109 kann bei der Stadt Lohne zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.
5. Die Entfernung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutphase von Vögeln und Sommerlebensphase von Fledermäusen (15. März bis 16. Oktober) vorzunehmen.

VERFAHRENSLEISTE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 7D - 8. Änderung, bestehend aus der Planzelchnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen ~~sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung,~~ als Satzung beschlossen.

Lohne, den 08.06.2011

L.S.
(Siegel)

gez. H. G. Niesel

Bürgermeister

Planunterlage

Planunterlage Bebauungsplan

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2010 *GLL*

Herausgeber: Behörde für **G**eoinformation, **L**andentwicklung und **L**iegenschaften Cloppenburg
- Katasteramt Vechta - Neuer Markt 14 49377 Vechta

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichenVermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.
Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentation durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.04.2011).
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.

Vechta, den .....

Behörde für
Geoinformation, **L**andentwicklung und **L**iegenschaften
Cloppenburg - Katasteramt Vechta -
Neuer Markt 14 49377 Vechta

(Siegel)

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der

STADT LOHNE
Der Bürgermeister
- Bauamt -

Lohne, den 08.06.2011

i.A. gez. Wojta

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der ~~Rat /~~ Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 08.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.7D - 8. Änderung beschlossen.
~~Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am <Datum> ortsüblich bekannt gemacht.~~

Lohne, den 08.06.2011

i.A. gez. Kröger

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am <Datum> dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <Datum> örtsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom <Datum> bis <Datum> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den <Datum>

i.A.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am <Datum> dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <Datum> ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom <Datum> bis <Datum> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den <Datum>

i.A.

Vereinfachte Änderung oder Ergänzung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am <Datum> dem vereinfacht geänderten / ergänzten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben von <Datum> gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum <Datum> gegeben.

Lohne, den <Datum>

i.A.

Vereinfachtes Verfahren

Der ~~Rat /~~ Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 08.03.2011 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, 1. Alternative mit Schreiben vom 26.04.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 13.05.2011 gegeben.

~~Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <Datum> örtsüblich bekannt gemacht.~~

~~Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom <Datum> bis <Datum> öffentlich ausgelegen.~~

Lohne, den 08.06.2011

i.A. gez. Kröger

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.06.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 08.06.2011

i.A. gez. Kröger

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB / ~~§ 8 Abs.~~ 4 BauGB ist mit Verfügung (Az.: .....) vom heutigen Tage mit Maßgaben / unter Auflagen / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Vechta, den ..... (Siegel)

Genehmigungsbehörde

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Stadt Lohne ist den in der Genehmigungsverfügung vom <Datum> (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben / Auflagen / Ausnahmen in seiner Sitzung am <Datum> beigetreten.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben von <Datum> gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum <Datum> gegeben.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <Datum> örtsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan und die Begründung haben wegen der Maßgaben / Auflagen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom <Datum> bis <Datum> öffentlich ausgelegen.

Lohne, den <Datum>

i.A.

Bekanntmachung

~~Die Erteilung der Genehmigung /~~ Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.2011 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.06.2011 in Kraft getreten.

Lohne, den 04.07.2011

i.A. gez. Kröger

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.

Beglaubigungsvermerk

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den ..... (Siegel)

i.A.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO

WS	Kleinsiedlungsgebiet	○
WR	Reine Wohngebiete	●
WA	Allgemeines Wohngebiet	○
MD	Dorfgebiete	○
MI	Mischgebiete	○
MK	Kerngebiete	○
GE	Gewerbegebiete	○
GI	Industriegebiete	○
SO	Sonstige Sondergebiete	○
WA / ZWo	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude	○

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

o	Offene Bauweise	●
E	nur Einzelhäuser zulässig	○
D	nur Doppelhäuser zulässig	○
H	nur Hausgruppen zulässig	○
ED	nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig	○
g	Geschlossene Bauweise	○
a	Abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis 100 m sind zulässig. Abstände richten sich nach § 7 NBauO	○
	Baulinie	○
	Baugrenze	●

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie	●
	Straßenverkehrsflächen	○
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	●
F + R	Fuß- und Radweg	●

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

▼	z. B. Einfahrt	○
	z. B. Einfahrtsbereich	○
	z. B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	○

Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB

	Flächen für Aufschüttungen	○
	Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	○

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	○
St	Stellplätze	○
Ga	Garage	○
Gst	Garagenstellplätze	○
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten:	○
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	●
	Begrenzung anschl. Bebauungspläne	●
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	○
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	●
LPB IV	Lärmpegelbereich (siehe dazu auch nebenstehende textl. Festsetzungen)	●

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Grundflächenzahl	Dezimalzahl	z.B. 0,4	●
Geschoßflächenzahl	Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß	z.B. (0,8)	○
Baumassenzahl	Dezimalzahl im Rechteck	z.B. [3,0]	○
Zahl der Vollgeschosse: als Höchstgrenze	römische Ziffer	z.B. III	●
als Mindest- und Höchstgrenze	römische Ziffern	z.B. III - V	○
zwingend	römische Ziffer im Kreis	z.B. (V)	○
Mindestgrundstücksgröße		z.B. F >= 400 m²	○

Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt
[über Oberkante Mitte erschließender Straße (ü. OK M. e. Str.)]
als Höchstmaß:

Traufhöhe	TH	z.B. TH 4,50 m	●
Firsthöhe	FH	z.B. FH 8,00 m	●

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffent. und priv. Bereichs, Flächen für den Gemeindebedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

	Flächen für den Gemeindebedarf		○
	Öffentliche Verwaltungen	○	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ○
	Schule	○	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ○
F	Feuerwehr	○	Gesundheitl. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ○
	Post	○	

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

	○	Spielplatz	○
		Sportplatz	○
		Friedhof	○
		Parkanlage	○

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

	Wasserflächen	○
RRB	Regenrückhaltebecken	○

Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft
§9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

	Flächen für die Landwirtschaft	○
	Flächen für Wald	○

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	○
	Bäume	○
	Sträucher	○
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	○
	Bäume	○
	Sträucher	○
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	
	Naturschutzgebiet ○	Landschaftsschutzgebiet ○
	Naturdenkmal ○	Geschützter Landschaftsbestandteil ○
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	○

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 sowie Abs. 6 BauGB

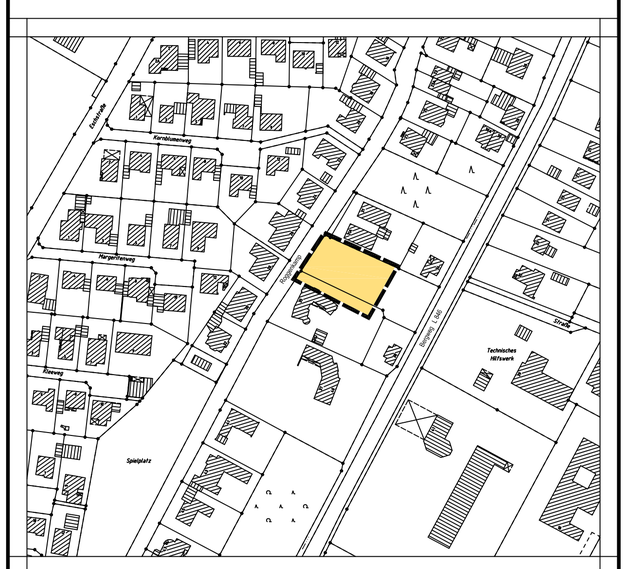
	○	Elektrizität	○
		Gas	○

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

	oberirdisch	○
	unterirdisch	○

○ Im Plan nicht enthalten ● Im Plan enthalten

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:2000



Bebauungsplan Nr. 7D - 8. Änderung

für den Bereich zw. Roggenkamp und Bergweg

STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

~~§ 3 (1) BauGB Öffentl. Auslegt.~~	~~§ 4 (1) BauGB Behördenbet.~~	~~§ 3 (2) BauGB Öffentl. Ausl.~~	~~§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.~~	~~§ 13a BauGB B-Plan der Innenentwicklung~~	§ 10 BauGB Satzung
08.06.2011					

580/750