

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Lohne diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29A, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 29.02.12

L.S.
(Siegel) gez. Gerdsmeyer
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 19.04.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29A „Am Sandberg“ – 1. Änderung beschlossen.

Lohne, den 29.02.12

i.A. gez. Kröger

Vereinfachtes Verfahren

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.10.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 22.11.2011 gegeben.

Lohne, den 29.02.12

i.A. gez. Kröger

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 29A - 1. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.02.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 29.02.12

i.A. gez. Kröger

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 29A - 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.04.12 in der Oldenburgischen Volkszeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 27.04.12 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 03.05.12

i.A. gez. Kröger

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 29A - 1. Änderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den

i.A.

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2011 LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.07.2011).

Lohne, den

i.A.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 19.03.2012
Ehnenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
gez. H. Meyer
(Dipl.-Ing. H. Meyer)

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den

(Siegel)

STADT LOHNE
Der Bürgermeister
im Auftrag



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Geschosßflächenzahl

0,25 Grundflächenzahl

F mind. 700 m² Mindestgröße der Grundstücke

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 4,5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe

FH 8,5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

— Baugrenze

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO;

in den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur ausnahmsweise zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

2 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist nur eine Wohnung zulässig.

3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 700 m² festgesetzt.

4 Überschreitung der Grundfläche

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

6 Trauf- und Firsthöhen sowie Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA dürfen die Gebäude eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 8,50 m nicht überschreiten; ausnahmsweise kann zur passiven Nutzung der Sonnenenergie auf der Südost-, Süd- oder Südwestseite von Gebäuden eine maximale Traufhöhe von 7,50 m zugelassen werden (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmittelle der nächstgelegenen Erschließungsstraße bzw. der nächstgelegenen Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten; der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO). Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 30 cm, gemessen über der Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmittelle der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße bzw. der nächstgelegenen Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, liegen (gem. § 9 Abs. 3 BauGB).

7 Anpflanzungen

a) Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten zulässig:

Stieleiche (Quercus robur)	Spitzahorn (Acer platanoides)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Winterlinde (Tilia cordata)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Sandbirke (Betula pendula)	Salweide (Salix caprea)
Vogelkirsche (Prunus avium)	

b) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB standortheimische Bäume und Sträucher vollflächig anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Als standortheimische Bäume und Sträucher sind folgende Arten zulässig:

Stieleiche (Quercus robur)	Faulbaum (Frangula alnus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Salweide (Salix caprea)
Sandbirke (Betula pendula)	Stechpalme (Ilex aquifolium)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Eingriff. Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hasel (Corylus avellana)	Zweiggriff. Weißdorn (Crataegus laevigata)
Schlehe (Prunus spinosa)	

Jegliche Versiegelung ist auf Baugrundstücken im Abstandsbereich von 2 m an Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig. Bei natürlichem Abgang der Bäume oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 56 NBAUO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A. Hinweis auf den Bußgeldtatbestand: Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 91 Abs. 3 NBAuO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

§ 1 Dachbegrünung

Dächer sind dauerhaft mit lebenden Pflanzen zu begrünen, sofern deren Dachneigung geringer ist als 10 Grad.

§ 2 Dachmaterial

Als Dachmaterial der mit 10 Grad oder steiler geneigten Dächer sind nur nicht glänzende Dachziegel und/oder Dachsteine mit Farbtonen rotorange bis rotbraun (entsprechend den RAL-Tönen 2001, 3003 bis 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8012, 8015 und 8016) oder dunkelgrau (RAL 7011, 7012, 7015, 7016, 7024, 7026) sowie Glas zulässig.

§ 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf höchstens 50 % der entsprechenden Dachflächenlänge gemessen in Höhe des jeweiligen Eingriffes in die Dachfläche zulässig.

§ 4 Einfriedungen

Als straßenseitige Einfriedungen sind nur lebende Hecken aus Laubsträuchern zulässig; in Verbindung mit der Hecke sind auf der straßenabgewandten Seite zusätzlich Metall- oder Holzzaune zulässig, sofern deren Höhe die der Hecke nicht überschreitet.

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen. Die Entfernung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutphase von Vögeln und der Sommerlebensphase von Fledermäusen (15. März bis 16. Oktober) vorzunehmen. Im Radius von 5,0 m ausgehend von der Stammmitte der als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RASLP 4 und DIN 18320 vorzusehen. Diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 A hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 A auf, soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überlagern.

Stadt Lohne

Bebauungsplan Nr. 29A

"Am Sandberg" (Hamburg)

1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

Bearbeitungsstand: Satzungsbeschluss 29.02.2012