

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 29 – 1. Änderung – werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Art der baulichen Nutzung
1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind zulässig
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.

Alle anderen im § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind i. S. von § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

3. Innerhalb der Waldflächen sind Nutzungen wie die Tierhaltung, die Anlage von Lagerplätzen jeglicher Art oder der Bau von Unterständen und Schuppen unzulässig.

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

4. Zur Befestigung der Grundstückzufahrten dürfen nur wasserdurchlässige Belagsmaterialien verwendet werden.
5. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist für neu zu schaffende Baugrundstücke der maximale Versiegelungsgrad auf die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt. Das gilt auch für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO.

6. Bei Neuversiegelung von Böden durch Bebauung, Pflasterung durch Stellplätze, der Zufahrten und Nebenanlagen o. ä. ist je angefangene 50 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder ein einheimischer standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm anzupflanzen.

7. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölzarten zulässig. Die Bepflanzung hat flächendeckend und dicht zu erfolgen. Sie ist als Sichtschutzpflanzung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde herzustellen.

8. unbesetzt

9. unbesetzt

Sonstige Festsetzungen

- 10. Außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen - unzulässig.
11. unbesetzt
12. Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist ein Lärmschutzwand in einer Höhe von 2,5 m anzulegen.
13. unbesetzt
14. Die Größe der Baugrundstücke darf 400 qm nicht unterschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 56 NBauO i. V. mit den §§ 97 und 98 NBauO

- Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen im Plangebiet:
1. Die Dächer der Hauptgebäude – grundstücksbestimmendes Gebäude – sind mit einem Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 35° - 45° auszubilden.
2. Einzel- oder Doppelgaragen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen.
3. Die maximale Firsthöhe darf höchstens 9,50 m, der Sparrenansatzpunkt (Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante des aufgehenden Mauerwerks) darf höchstens 4,40 m gemessen ab Oberkante fertiger, erschließender Fahrbahn vor dem Baugrundstück betragen.
4. Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind bis auf die notwendigen Pkw-Stellflächen, Zufahrten und Zugänge gemäß § 14 NBauO gärtnerisch als Zier- bzw. Wohngrärten anzulegen und zu unterhalten. Auch Nutzgrärten sind zulässig. Wohnterrassen sind bis zu einer Fläche von 30 m² zulässig.

HINWEISE

- 1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass die Funde meldepflichtig gemäß § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 01.04.1979 (veröffentlicht 30.05.1978 Nds. GVBl Nr. 35 S. 517) sind.
2. Gemäß § 12 der Abwassersatzung der Stadt Lohne muss durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser nicht auf öffentliche Straßen, Wege und Plätze gelangt.
3. Die schadloose Abführung des Oberflächenwassers der Dachflächen der Gebäude und der anderen versiegelten Flächen an den Untergrund ist zu gewährleisten. Eine abschließende Klärung hat nach Prüfung der Bodenverhältnisse zu erfolgen. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) bleiben hiervon unberührt.
4. unbesetzt
5. Die Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG, 20 m von der Straßenkante der L 846, ist mit einer Strichsignatur — — gekennzeichnet.
6. Bei Tiefgründungen und entsprechenden Wasserhaltungsmaßnahmen sowie bei der Erstellung von (Garten-) Brunnen ist nicht auszuschließen, dass kontaminiertes Wasser aus dem Bereich der Altablagern in Bewegung gesetzt wird. Dieses ist zu verhindern. Sollte dennoch kontaminiertes Wasser gefördert werden, ist dieses ordnungsgemäß zu entsorgen.

M. 1:1000

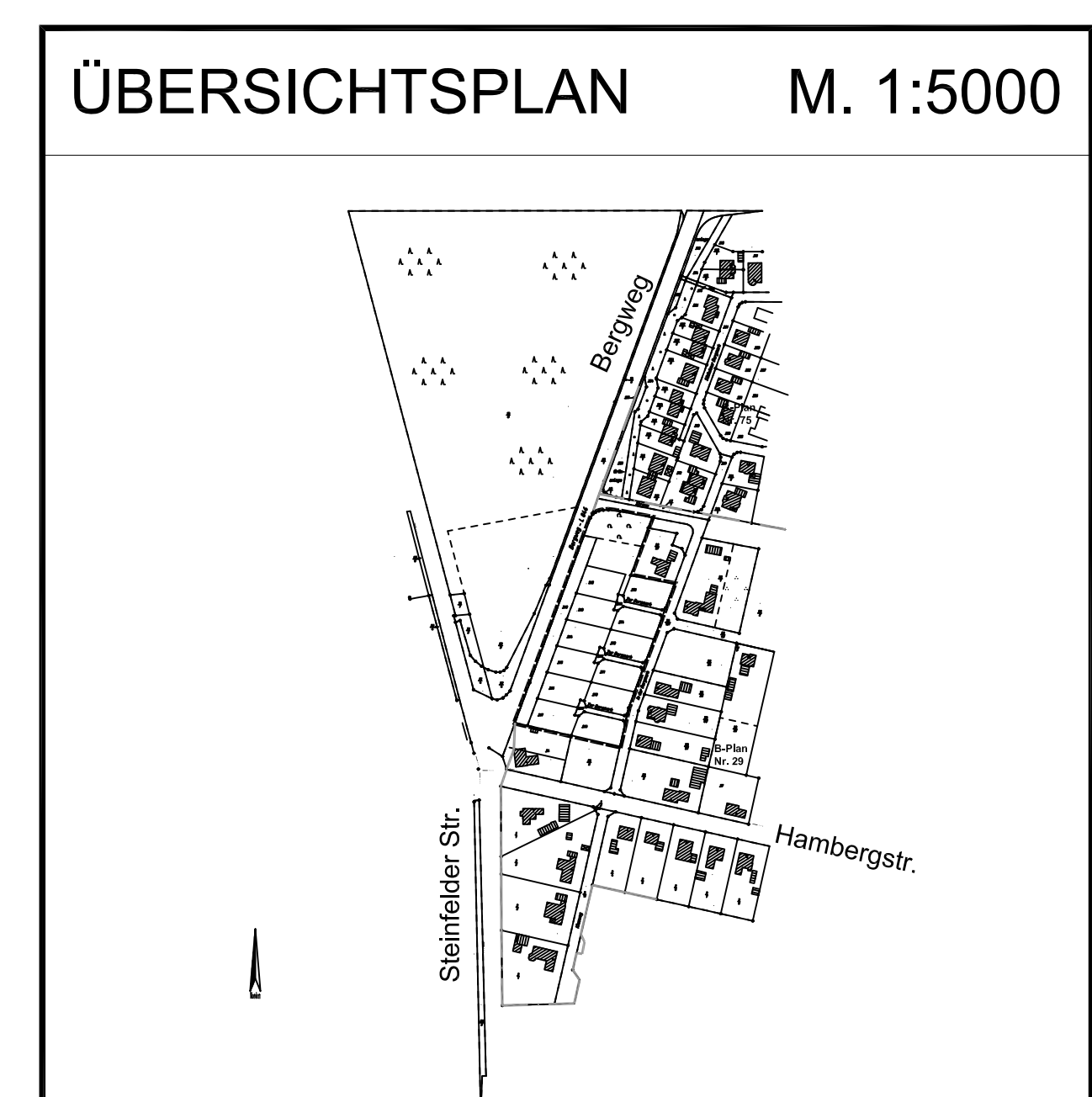
VERFAHRENSLEISTE

Table with sections: Präambel und Aufsetzung, Verfahrensmerkmale, Planunterlage, Anzeigebereich, Planverfasser, Öffentliche Auslegung, Öffentliche Auslegung mit Einschränkung, Satzungsbeschluss, Beitrittsbeschluss, Inkrafttreten, Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel und Abwägung. Includes signatures of Bürgermeister and Stadtdirektor.

Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung im Geltungsbereich Nr. X X - x. Änderung - "Ortsteil". Includes Präambel and § 1, § 2.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Table explaining symbols used in the plan. Columns include: Art der Baulichen Nutzung, Maß der Baulichen Nutzung, Einrichtungs- und Anlagen zur Versorgung mit Gütern, Verkehrsflächen, Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft, Sonstige Planzeichen.



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 29 "Hamberger" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung. STADT LOHNE LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

