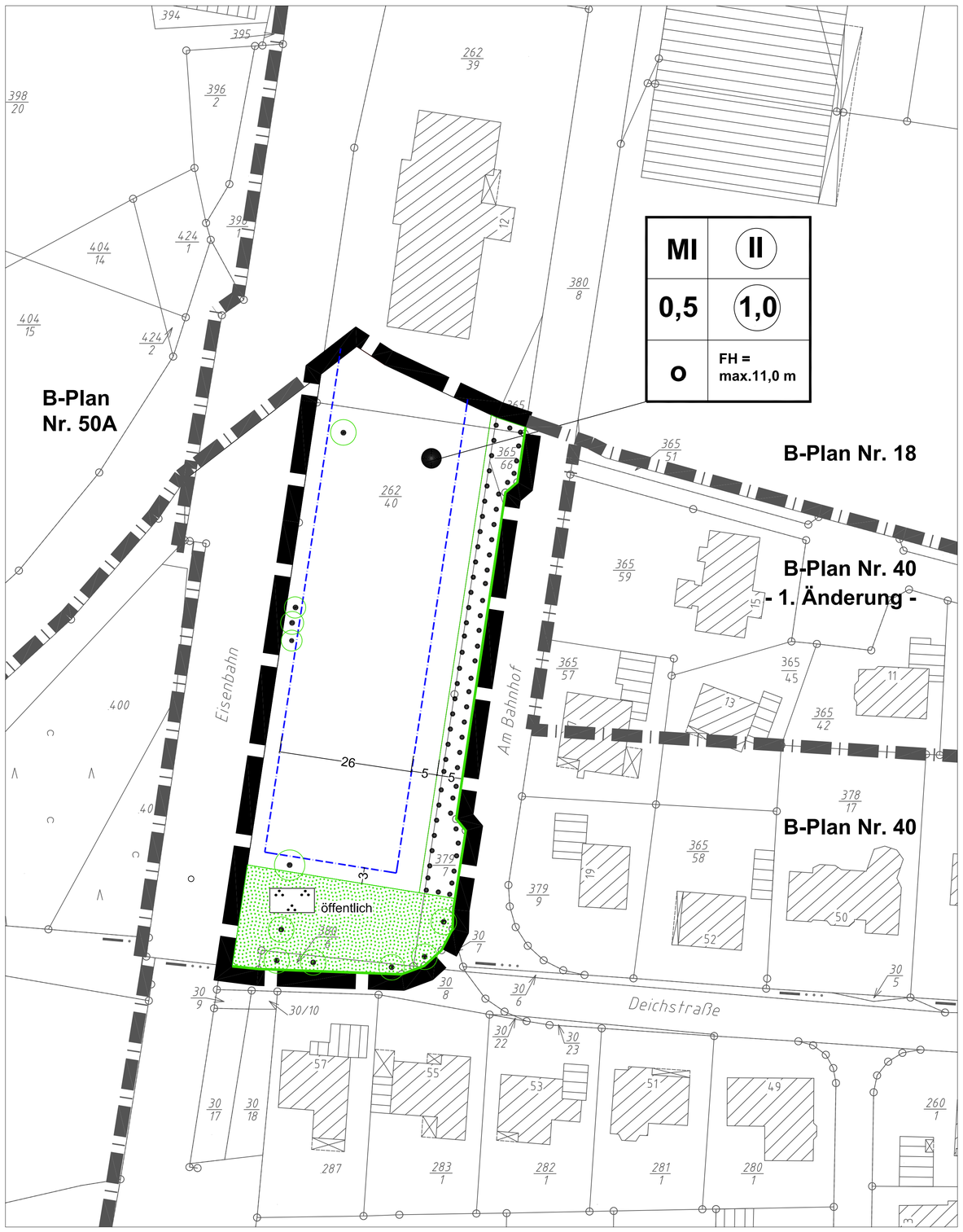
PLANZEICHNUNG M. 1:500



Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung werden für das Plangebiet Nr. 40 - 2. Änderung - folgende Festsetzungen getroffen:

Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 1 u. 2. BauGB sowie § 31 Abs. 1 BauGB

1. Im Mischgebiet (MI) sind auf der Grundlage des § 1 (5) und (9) BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 (2) Ziffer 1 bis 4 BauNVO zulässig.
   Folgende Nutzungen werden gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen:
   - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke i.S.d. § 6 (2) Nr. 5 BauNVO,
   - Gartenbaubetriebe i.S.d. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO ,
   - Tankstellen i.S.d. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO ,
   - Vergnügungsstätten i.S.d. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO .
   - Alle Ausnahmen i.S.d. § 6 (3) BauNVO .

2. Gemäß § 16 (4) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird im Baugebiet die Firsthöhe von Gebäuden auf höchstens 11,00 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden i.S.d. § 14 (1) BauNVO unzulässig.

4. Im Mischgebiet (MI) darf die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

5. Wohnungen sind zum Schutz bzw. zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen aus den östlich liegenden Gewerbeflächen des B-Planes Nr. 50 A sowie der Bahnlinie Delmenhorst/Hesepe mit schallschützenden Außenbauteilen wie z.B. Lärmschutzfenstern und –türen auszuführen, so dass die Richtwerte der DIN 4109 bzw. der VDI-Richtlinie 2719 eingehalten werden.

6. Die zu der Straßenverkehrsfläche gelegenen Grünflächen dürfen in einer Breite von max. 5,00 m je Baugrundstück für Zu- und Abfahrten unterbrochen werden. Die Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass Aufschüttungen und Abgrabungen im Wurzelbereich der Bäume (= Kronendurchmesser) nicht erfolgen.

7. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die Flächen von Stellplätzen so zu befestigen (z.B. durch Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke), dass keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt.

8. Je 150 m² neuversiegelter Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle im Plangebiet ein Hochstammlaubbaum fachgerecht zu pflanzen. Der Bestand an hochstämmigen Laubbäumen ist bei der Ermittlung des Pflanzbedarfs zu berücksichtigen. Als Baumarten sind in der Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm zu verwenden: Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Linde (Tilia cordata), Stieleiche (Quercus robur), Obstbäume (Hochstämme).

9. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind Bepflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen.
   Mindestpflanzqualität bei Pflanzung: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100/125
   Pflanzraster: 1,0 x 1,0 m in Reihen, Reihen gegeneinander versetzt
   Als Arten sind zu verwenden:
   Faulbaum (Rhamnus frangula), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Hartriegel (Cornus mas), Hasel (Corylus avellana), Holunder (Sambucus nigra), Holzapfel (Malus sylvestris), Hülse (Ilex aquifohum), Hundsrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Schneeball (Viburnum opulus), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Weißdorn (Crataegus monogyna)
   Als bodendeckende Gehölze sind zu verwenden:
   Efeu (Hedrea helix), Fingerstrauch (Potentilla), Johanniskraut (Hypericum calcinum)

10. Alle angepflanzten Gehölze sind gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Gehölzes ist gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a eine Neuanpflanzung mit einem Gehölz gleicher Art und Qualität vorzunehmen.

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 56,97 und 98 NBauO

1. Garagenwände und Wandflächen, die vertikal durchgehend in einer Breite von 4,0 m keine Öffnungen aufweisen, sind in ihrer Gesamtheit mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen. Pro laufender Meter ist mindestens ein Klettergehölz in den Boden zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass die Funde meldepflichtig sind gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) in der z. Zt. gültigen Fassung.
   Es wird gebeten, die Funde unverzüglich dem Landkreis Vechta zu melden.

2. Bebaute Baugrundstücke sind zum Bahngelände hin dauerhaft einzufrieden.
   Bei Anpflanzungen sind zu den Gleisen Mindestabstände einzuhalten (Faustregel: Gewächshöhe = Pflanzabstand zur Bahnlinie). Überschreitet die Wuchshöhe von Bäumen die vorgegebenen Begrenzungen, so sind sie durch den Verkehrsicherungspflichtigen (Grundstückseigentümer) zurückzuschneiden.

3. Anfallendes Oberflächenwasser ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 136 Abs. 4 NWG in den z. Zt. gültigen Fassungen auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

4. Soweit Bereiche für textliche Festsetzungen und Hinweise nicht aus dem Plan oder Text hervorgehen oder abgegrenzt sind, gelten sie für den gesamten Planbereich.

5. Die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993, ist anzuwenden.

VERFAHRENSLEISTE

Präambel und Ausfertigung

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 hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 40 - 2. Änderung -, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden /~~ nebenstehenden ~~/ obenstehenden~~ textlichen Festsetzungen sowie den ~~nachstehenden /~~ nebenstehenden ~~/ obenstehenden~~ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Lohne, den 15.03.2001

gez. Diekmann — Bürgermeister | Siegel (Siegel) | gez. Niesel — Stadtdirektor

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der ~~Rat /~~ Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 - 2. Änderung - beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Lohne, den 15.03.2001

gez. Niesel
Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) - Stand: Juli 2000
Maßstab: 1:500

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Juli 2000). 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 17.05.2001

Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Münsterland
Dienststelle: Katasteramt Vechta
Neuer Markt 14 49377 Vechta

Siegel (Siegel) | gez. Dr. R. Brückner — Unterschrift

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 ud 3 BauGB am <Datum> angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: <Aktenzeichen>) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch <durch> kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Lohne, den <Datum>

Aufsichtsbehörde <Aufsichtsbehörde>
Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Stadt Lohne
Der Stadtdirektor
i.A. gez. Kühling
Unterschrift

Lohne, den 15.03.2001

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat /~~ Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.10.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ~~/ § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB~~ beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.11.2000 örtsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben
vom 20.11. bis 22.12.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 15.03.2001

gez. Niesel
Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am <Datum> dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <Datum> ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben
vom <Datum> bis <Datum> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den <Datum>
Unterschrift

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 15.03.2001

gez. Niesel
Unterschrift

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Stadt ist in der Verfügung vom <Datum> (Az.: <Aktenzeichen>) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am <Datum> beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom <Datum> bis <Datum> öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am <Datum> ortsüblich bekanntgemacht.

Lohne, den <Datum>
Unterschrift

In-Kraft-Treten

Der Beschluß des Bebauungsplanes und der Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung wurde am 21.04.2001 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan und die Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung sind damit am 21.04.2001 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 24.04.2001

gez. Niesel
Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den .....
Unterschrift

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den .....
Unterschrift

SATZUNG

Satzung

über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 - 2. Änderung - "Bereich zwischen der Bahnlinie und der Straße Am Bahnhof"

Präambel

Aufgrund der §§ 6, 40 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Gemeindeordnung (NGO) und des § 19 Abs. 1 Satz 1 BauGB in den z.Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung am 15.03.2001 folgende Satzung beschlosssen:

§ 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 - 2. Änderung - "Bereich zwischen der Bahnlinie und der Straße Am Bahnhof" bedarf die Teilung von Grundstücken der Genehmigung der Stadt Lohne.

§ 2

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Lohne, den 15.03.2001

gez. Diekmann — Bürgermeister | Siegel (Siegel) | gez. Niesel — Stadtdirektor

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 2Wo 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
- Baulinie
- Baugrenze ●
- "a" Abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis xxx m sind zulässig. Abstände richten sich nach § 7 NBauO

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

- Straßenbegrenzungslinie ●
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - P öffentliche Parkfläche
  - Fußgängerbereich
  - V Verkehrsberuhigter Bereich

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 Ausfaht

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

- Spielplatz
- Sportplatz
- Friedhof
- Parkanlage (öffentlich) ●

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 o. f. d. Gewinnung von Bodenschätzen

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

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

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
- Bauliche Anlagen, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, ferner Bewuchs dürften eine Höhe von 0.80m über OK fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten
- M Mülltonnenstandplatz

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

- (0,8) Geschoßflächenzahl ●
- 0,4 Grundflächenzahl ●
- [3,0] Baumassenzahl
- Zahl der Vollgeschoße:
  - III als Höchstgrenze
  - III-V als Mindest- und Höchstgrenze
  - (V) Höchstgenze Zwingend ●
- Höhe baulicher Anlagen in Meter über Oberkante Gehweg (Straße) als Höchstmaß.
  - TH - Traufhöhe <Meter> m
  - FH - Firsthöhe 10,0 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
- Post
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitl. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- F Feuerwehr

Flächen für Versorgungsanlagen für die Verwertung od. Beseitigung von Abwasser u. festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
§9 Abs. 1 Nr. 11,12 und Abs. 6 BauGB

- Elektrizität
- Gas

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

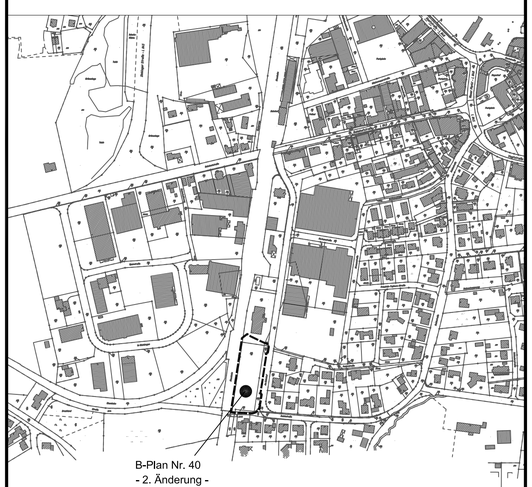
- oberirdisch
- unterirdisch

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

- Umgrenzung von Flächen z. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. f. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern ●
- Bäume ●
- Sträucher
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Natuschutzrechts
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil

○ Im Plan nicht enthalten
● Im Plan enthalten

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



Bebauungsplan Nr. 40
- 2. Änderung -

"Bereich zw. der Bahnlinie und der Straße Am Bahnhof"

- mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
- mit "Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung"

STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

809/801