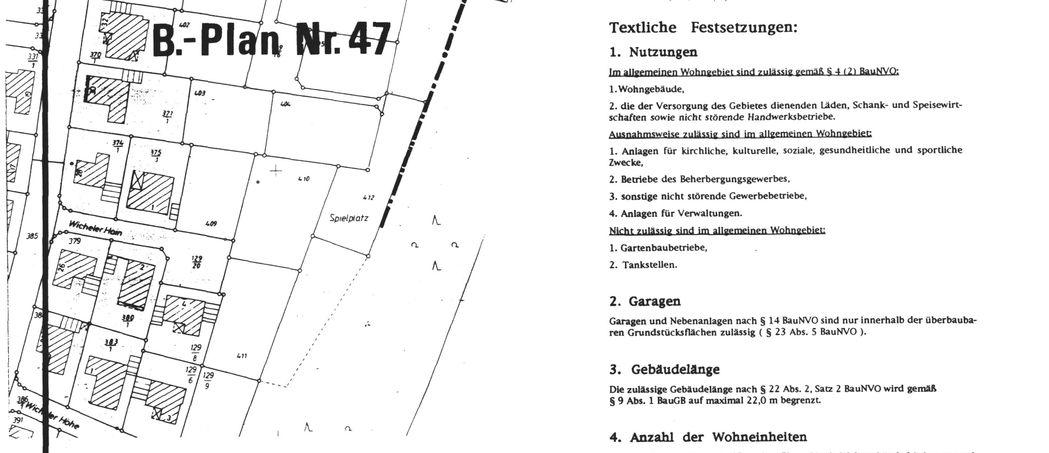
B.-Plan Nr. 76



Gem. Lohne
Flur 18
Maßstab 1:1000

Nachrichtliche Hinweise :

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gemäß § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetz vom 01.04.1979 (veröffentlich 30.05.1978 Nds. GVBl. Nr. 35, S 517) sind.

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich dem Landkreis Vechta zu melden.

2. Im Plangebiet ist das Grundwasser möglicherweise beeinträchtigt, daher sollte auf die Entnahme von Grundwasser verzichtet werden.

Textliche Festsetzungen:

1. Nutzungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig gemäß § 4 (2) BauNVO:

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

4. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet:

1. Gartenbaubetriebe,

2. Tankstellen.

2. Garagen

Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3. Gebäudelänge

Die zulässige Gebäudelänge nach § 22 Abs. 2, Satz 2 BauNVO wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB auf maximal 22,0 m begrenzt.

4. Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Plangebiet je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist jedoch nur eine Wohnung zulässig. Für Senioren oder behinderte Personen können ausnahmsweise max. vier Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden.

5. Grundstücksgröße

Die Größe der Baugrundstücke darf 400 qm nicht unterschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

6. Passiver Lärmschutz

Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach dem Beiblatt der DIN 18005 für das Allgemeine Wohngebiet überschritten. Für die Außenflächen von Wohn und Aufenthaltsräumen an den Nordfassaden ist ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von 40 dB(A) - z.B. bei massiver Bauweise und einem Fensteranteil von bis zu 40% durch Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 - und an den West- und Ostfassaden von 35 dB(A) - durch übliche Bauausführung mit Isolierverglasung - einzuhalten.

7. Pflanzgebote

Maßnahme A

Die Bepflanzung der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern ist im Raster von 1,5 x 1,5 m mit Sträuchern - zweimal verpflanzt, von 100-150 cm Höhe- und Heistern - von 125-150 cm Höhe - heimischer Laubgehölze zu bepflanzen. Gepflanzt wird auf Lücke, wobei je 3-5 Pflanzen einer Gattung bzw. Art als Gruppe zusammenzupflanzen sind. Die Pflanzen sind so anzuordnen, daß ein Waldmantel entsteht. Zu verwenden sind Pflanzen der nachstehenden Pflanzlisten I und II. Innerhalb der Fläche ist die Anlegung eines 2,0 m breiten Waldweges möglich.

Maßnahme B

Die Bepflanzung der Fläche mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist im Raster von 1,5 x 1,5 m mit Sträuchern - zweimal verpflanzt, von 100-150 cm Höhe- und Heistern - von 125-150 cm Höhe - und Hochstämmen - Stammumfang 10-12 cm - heimischer Laubgehölze zu bepflanzen. Gepflanzt wird auf Lücke, wobei je 3-5 Pflanzen einer Gattung bzw. Art als Gruppe zusammenzupflanzen sind. Zu verwenden sind Pflanzen der nachstehenden Pflanzlisten I und III.

Maßnahme C

Im Seitenraum der Erschließungsflächen und auf dem Spielplatz sind 5 heimische Laubbäume, Stammumfang 14-16 cm, mit Ballen zu pflanzen.

Pflanzenlisten

Liste I : Baumartige (Lärmschutzwall und Waldmantel)
Feldahorn -Acer campestre- (Sonne-Halbschatten)
Sandbirke -Betula pendula- (Sonne)
Hainbuche -Carpinus betulus- (Sonne-Schatten)
Vogelkirsche -Prunus avium- (Sonne-Halbschatten)
Stieleiche -Quercus robur- (Sonne-Halbschatten)
Traubeneiche -Quercus petraea- (Sonne-Halbschatten)
Eberesche -Sorbus aucuparia- (Sonne-Schatten)

Liste II : Sträucher für den Waldmantel (Nordseite)
Haselnuß -Corylus avellana- (Sonne-Halbschatten)
Faulbaum -Frangula alnus- (Sonne-Schatten)
Geißblatt -Lonicera periclymenum- (Ranker)
Traubenkirsche -Prunus padus- (Sonne-Halbschatten)
Brombeere -Rubus fruticosus- (Ranker)
Holunder -Sambucus nigra- (Sonne-Schatten)

Liste III : Sträucher für den Lärmschutzwall
Haselnuß -Corylus avellana- (Sonne-Halbschatten)
Weißdorn -Crataegus monogyna- (Halbschatten-Sonne)
Pfaffenhütchen -Euonymus europaeus- (giftig) (Sonne-Halbschatten)
Faulbaum -Frangula alnus- (Sonne-Schatten)
Heckenkirsche -Lonicera xylosteum- (giftig)
Traubenkirsche -Prunus padus- (Sonne-Halbschatten)
Schlehe -Prunus spinosa- (Sonne)
Hundsrose -Rosa canina- (Sonne)
Holunder -Sambucus nigra- (Sonne-Schatten)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO:

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 B.

2. Dachform und Dachneigung

Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Mansarddächer mit einer Dachneigung von 30° - 50 ° (bei Mansarddächern zwischen 70° - 80°) zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie für Garagen gem. § 12 BauNVO und Anbauten an bestehenden Bauten, die eine andere Dachform aufweisen.

3. Traufhöhe

Die Traufhöhe wird auf 4,0 m begrenzt und gilt als Höchstgrenze über der Straßenachse der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße. Als Traufe gilt der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Für den Fall, daß die Außenwand den ermittelten Traufpunkt überschreitet, gilt gem. § 18 BauNVO die festgesetzte Traufhöhe als höchstzulässige Grenze für die Außenwand.

4. Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe wird auf 8,5 m begrenzt. Die festgesetzte Firsthöhe ist gemäß § 18 BauNVO Höchstgrenze über der Straßenachse der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße.

5. Oberflächenentwässerung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser, ist auf den jeweiligen Baugrundstücken durch geeignete Anlagen zu versickern, zu verregnen oder zu verrieseln.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund 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. 47 B, 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 29.05.98

gez. Diekmann — Bürgermeister
(SIEGEL)
gez. Niesel — Stadtdirektor

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.03.94 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 B beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.03.97 ortsüblich bekanntgemacht.

Lohne, den 29.05.98 — gez. Niesel — Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: 5038 C 5038 D
Maßstab: 1:1000

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 vom August 1993). 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 05.06.98

Katasteramt: Vechta (Siegel) — gez. i.A. Korte VmR — (Unterschrift)

Anzeige

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

....., den .....

Aufsichtsbehörde ..... (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Architekturbüro Schmölling, Bode + Partner, Dinklage

Dinklage, den 29.05.98 — gez. Behnke — Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.07.97 dem Entwurf des Bebauungsplans 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 31.01.98 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 09.02.98 bis 09.03.98 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 29.05.98 — gez. Niesel — Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans 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 ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

....., den ..... Unterschrift

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.04.98 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 29.05.98 — Unterschrift

Beitrittsbeschluß

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

....., den ..... Unterschrift

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 47B ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) am 11.06.1998 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 47B ist damit am 11.06.1998 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 11.06.1998. — gez. Niesel — Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

....., den ..... Unterschrift

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

....., den ..... Unterschrift

Gebäudebestand, Grenzen, und Hinweise

- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- Mauer
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topographische Begrenzungslinie
- 22 Flurstücksnummer
- Abgemarkter Grenzpunkt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- WS Kleinsiedlungsgebiete ○
- WR Reine Wohngebiete ○
- WA Allgemeines Wohngebiet ●
- MD Dorfgebiete ○
- MI Mischgebiete ●
- MK Kerngebiete ○
- GE Gewerbegebiete ○
- GI Industriegebiete ○
- SO(wochen) Sondergebiete, die der Erholung dienen ○
- SO Sonstige Sondergebiete ○

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

- GR Geschoßflächenzahl ●
- GRZ Grundflächenzahl ●
- 3,0 Baumassenzahl ○
- Zahl der Vollgeschosse
- III als Höchstgrenze ●
- III - V als Mindest- und Höchstgrenze ○
- (V) zwingend ○

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 ●
- Abweichende Bauweise: Gebäudelängen bis 22 m sind zul. Abstände richten sich nach § 7 NBauO ●

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

- Flächen für den Gemeinbedarf ○
- Öffentliche Verwaltungen ○
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ○
- Schulen ○
- Post ○
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ○
- Gesundheitl. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ○
- F Feuerwehr ○

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

- Straßenbegrenzungslinie ●
- P Öffentliche Parkfläche ○
- Straßenbegrenzungslinie zugleich Baulinie ○
- Straßenbegrenzungslinie zugleich Baugrenze ○

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 für Versorgungsanlagen, für die Verwertung od. Beseitigung von Abwasser u. festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

- Elektrizität ○
- Gas ○

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

- Spielplatz ●
- Sportplatz ○
- Parkanlage ○
- Friedhof ○

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

- oberirdisch ○
- unterirdisch ○

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 od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen ○

Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen z. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern ●
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. f. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. Gewässern ●
- Bäume ○
- Sträucher ○
- Bäume ○
- Sträucher ○
- N Naturschutzgebiet ○
- L Landschaftsschutzgebiet ○
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts ○

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

- Flächen für die Landwirtschaft ○
- Flächen für die Forstwirtschaft ○

- ○ Im Plan nicht enthalten
- ● Im Plan enthalten

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ○
- St Stellplätze ○
- Ga Garage ○
- GSt Gemeinschaftsstellplätze ○
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlage und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ●
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ○
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ●
- Begrenzung unschi. Bebauungsplan. ●
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets ○
- Bauliche Anlagen, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, ferner Bewuchs dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten ○
- (M) Mülltonnenstandplatz ●

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Katasteramt Vechta Az.: 1018 / 92

BEBAUUNGSPLAN NR. 47B

für das Gebiet „Witten Sand"
mit den örtlichen Bauvorschriften

STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG