



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In Ergänzung der Planzeichnung werden für das Plangebiet Nr. 76 - 3. Änderung- folgende Festsetzungen getroffen:
- Gebäudehöhen:** Die Bezugspunkte für die Ermittlung der Gebäudehöhe sind die Gebäudemitte und die Oberkante der Mitte der erschließenden Straße (Planstraße A). Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind im Einvernehmen mit der Stadt Löhne für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes bis max. 15 m Höhe zulässig, wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausfertigung innerhalb der Höhengrenzen möglich ist.
  - Sonstiges Sondergebiet:** Zulässig sind gem. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO nur Möbel-, Hobby-, Bau-, Garten- und Elektrofachmärkte sowie Gastronomie- (Fast food) und Fitnesscenter.
  - Abweichende Bauweise:** In dem Plangebiet mit abweichender Bauweise sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäudelängen bis max. 100 m zulässig. Die Abstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.
  - Auf den gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der folgenden Pflanzliste vorzusehen und dauernd zu unterhalten:
    - Brombeere (Rubus fruticosus)
    - Eibe (Taxus baccata)
    - Faulbaum (Rahmus frangula)
    - Feldahorn (Acer campestre)
    - Hartrieel (Cornus mas)
    - Hassel (Corylus avellana)
    - Holunder (Sambucus nigra)
    - Hülse (Ilex aquifolium)
    - Hundsrose (Rosa canina)
    - Schlehe (Prunus spinosa)
    - Schneeball (Viburnum opulus)
    - Weiden i.a. (Salix)
    - Weißdorn (Crataegus monogyna)

HINWEISE

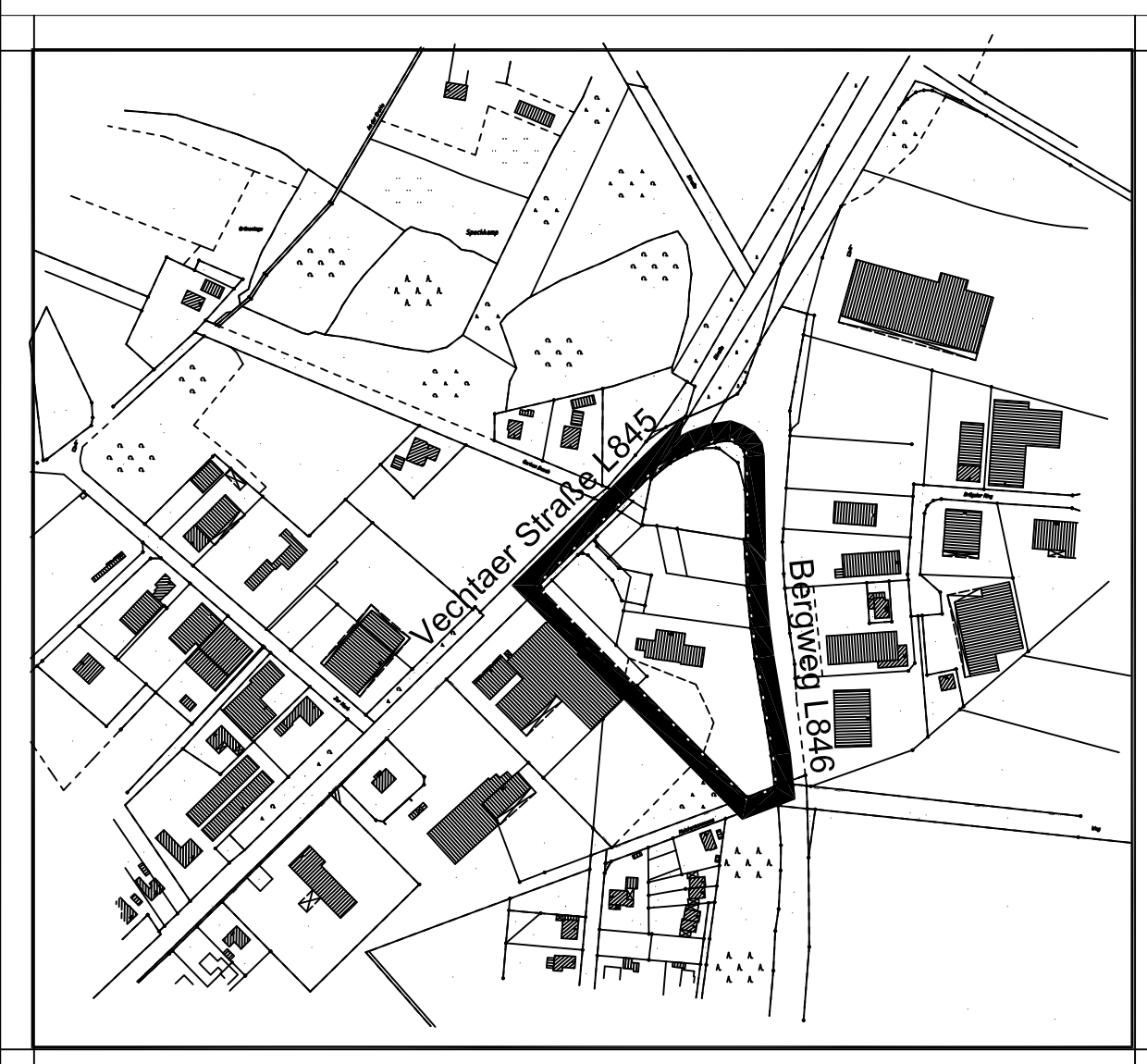
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechna 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.
- Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraßen 845 und 846 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (1) NStzG). In einem Abstand von 20 - 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 24 (2) NStzG).
- Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraßen 845 und 846 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand zu erhalten (§ 24 NStzG) in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtlinien und § 15 NBauO).
- Die Flächen der im Plan dargestellten Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 31 (2) NStzG). Die Schenkellänge der Sichtdreiecke beträgt in der Fahrbahnachse der übergeordneten Straße 110 m, in der der untergeordneten Straße 10 m, gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße.
- Von den Landesstraßen 845 und 846 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes treten die für diesen Änderungsbereich geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 76 außer Kraft.

<p><b>Präambel und Ausfertigung</b></p> <p>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 Löhne diesen Bebauungsplan Nr. 76 - 3. Änderung - bestehend aus der Planzeichnung und den nachfolgenden nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachfolgenden nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.</p> <p>Löhne, den 20.06.2002</p>	<p>gez. Niesel</p> <p>Bürgermeister</p>
<p><b>Verfahrensvermerke</b></p> <p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 01.08.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 - 3. Änderung - beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am &lt;Datum&gt; ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Löhne, den 20.06.2002</p>	<p>gez. Kröger</p> <p>Unterschrift</p>
<p><b>Planunterlage</b></p> <p>Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) - Stand: 14.09.2000 Maßstab: 1:1000</p> <p>Die Verwirklichung 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).</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 14.09.2000). 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.</p> <p>Vechna, den 06.09.2002</p>	<p>gez. Dr. R. Brückner</p> <p>Unterschrift</p>
<p><b>Planverfasser</b></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Stadt Löhne - Bauamt -</p> <p>Löhne, den 20.06.2002</p>	<p>i.A. gez. Matthias Reinkober</p> <p>Unterschrift</p>
<p><b>Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 01.08.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.01.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.01.2002 bis 18.02.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Löhne, den 20.06.2002</p>	<p>gez. Kröger</p> <p>Unterschrift</p>
<p><b>Öffentliche Auslegung mit Einschränkung</b></p> <p>Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am &lt;Datum&gt; 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.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am &lt;Datum&gt; ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom &lt;Datum&gt; bis &lt;Datum&gt; gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Löhne, den &lt;Datum&gt;</p>	<p>Unterschrift</p>
<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Stadt Löhne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Löhne, den 20.06.2002</p>	<p>gez. Kröger</p> <p>Unterschrift</p>
<p><b>Vereinfachtes Verfahren</b></p> <p>Das Verfahren gemäß § 13 BauGB wurde durchgeführt.</p> <p>Löhne, den &lt;Datum&gt;</p>	<p>Unterschrift</p>
<p><b>In-Kraft-Treten</b></p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung wurde am 12.09.02 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung sind damit am 12.09.02 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Löhne, den 12.09.02</p>	<p>gez. Kröger</p> <p>Unterschrift</p>
<p><b>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</b></p> <p>Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Löhne, den .....</p>	<p>Unterschrift</p>
<p><b>Mängel und Abwägung</b></p> <p>Innerhalb von sieben Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Löhne, den .....</p>	<p>Unterschrift</p>

SATZUNG

<p><b>Satzung</b></p> <p><b>über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76 - 3. Änderung - "für den Bereich Vechter Straße, Bergweg und Wicheler Flur"</b></p> <p>Aufgrund der §§ 6, 40 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) und des § 19 Abs. 1 Satz 1 BauGB (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141) hat der Rat der Stadt Löhne in seiner Sitzung am 20.06.2002 folgende Satzung beschlossen:</p>	
<p><b>§ 1</b></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76 - 3. Änderung - "für den Bereich Vechter Straße, Bergweg und Wicheler Flur" bedarf die Teilung von Grundstücken der Genehmigung der Stadt Löhne.</p>	
<p><b>§ 2</b></p> <p>Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.</p> <p>Löhne, den 20.06.2002</p>	<p>gez. Niesel</p> <p>Bürgermeister</p>

<p><b>Art der Baulichen Nutzung</b></p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 bis 11 BauNVO</p> <p>WS Kleinstwohngelände WR Reine Wohngebiete WA Allgemeines Wohngebiet WD Dorfgebiete MI Mischgebiete MK Kerngebiete GE Gewerbegebiete GI Industriegebiete SO Sonstige Sondergebiete VA ZWO</p>	<p><b>Maß der Baulichen Nutzung</b></p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO</p> <p>0,0 Geschlichtheitszahl 0,4 Grundflächenzahl 3,0 Baumsatzzahl</p> <p>Zahl der Vollgeschosse III als Höchstgrenze V als Mindest- und Höchstgrenze V Höchstgrenze zwingend</p> <p>Höhe baulicher Anlagen in Meter über Oberkante Fahrbahn einschließlich Spitze als Höchstmaß: TH - Traufhöhe -&gt; Meter m Gebäudehöhe maximal 10 m</p>
<p><b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b></p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO</p> <p>o Offene Bauweise ▲ nur Einzelhäuser zulässig ▲ nur Doppelhäuser zulässig ▲ nur Hausgruppen zulässig ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>g Geschlossene Bauweise - Baulinie - Baugrenze - Abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis 100 m sind zulässig. Abstände richten sich nach § 7 NBauO</p>	<p><b>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und priv. Bereichs, Flächen für den Gemeindebedarf</b></p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB</p> <p>Flächen für den Gemeindebedarf</p> <p>Öffentliche Verwaltungen Sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen Schule und kindliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen Feuerwehr Gesundheitl. Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen Post</p>
<p><b>Verkehrsflächen</b></p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB</p> <p>Strassenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: - öffentliche Parkfläche - Fußgängerbereich - Verkehrsbeeinträchtiger Bereich</p>	<p><b>Grünflächen</b></p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB</p> <p>Spielfeld Sportplatz Friedhof Parkanlage</p>
<p><b>Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen</b></p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB</p> <p>Flächen für Aufschüttungen Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen</p>	<p><b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b></p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB</p> <p>Wasserflächen Regenrückhaltebecken</p>
<p><b>Sonstige Planzeichen</b></p> <p>Umengung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen St Stellplätze GA Garagenstellplätze Gst Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugestimmt Grenze des städtischen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Begrenzung anschl. Bebauungspläne Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebiet oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes Bauliche Anlagen, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, deren Bauweise über die Höhe von 2,00 m über OK fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten M Mülltrennstandplatz</p>	<p><b>Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft</b></p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB</p> <p>Flächen für die Landwirtschaft Flächen für die Forstwirtschaft</p> <p><b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für die Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b></p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 8 BauGB</p> <p>Umengung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bäume Sträucher Umengung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Bäume Sträucher Umengung von Schutzgebieten und Schutzplätzen im Sinne des Naturschutzgesetzes Naturschutzgebiet Naturlandschaft Naturlandschaftsbestandteil</p> <p><b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen</b></p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 12 und Abs. 6 BauGB</p> <p>Elektrizität Gas</p> <p><b>Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen</b></p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB</p> <p>oberirdisch unterirdisch</p>



Bebauungsplan Nr. 76 - 3. Änderung - "für den Bereich Vechter Straße, Bergweg und Wicheler Flur"

mit Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung

