

Gem. Lohne  
Flur 25  
Maßstab 1:1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das gem. § 6 BauNVO festgesetzte Mischgebiet (MI) wird gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO wie folgt gegliedert:  
Im Mischgebiet sind gem. § 6 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO zulässig:  
Nr. 2 Geschäfte- und Bürogebäude,  
Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,  
Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Wohnungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig (gem. § 1 Abs. 7 BauNVO).  
Gartenbaubetriebe (Nr. 6) und Tankstellen (Nr. 7) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).  
Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen und die gem. § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO nicht zulässig.
- Für die Ermittlung der Grundfläche im Bebauungsplanbereich wird § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.  
Für Stellplätze und Zufahrten, die mit wasserundurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche bis zu 20 % überschritten werden.
- Für die Ermittlung der Geschosflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände mitzurechnen (gem. § 20 Abs. 3 BauNVO).
- Im Plangebiet wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die maximale Verkaufsfläche auf 700 m<sup>2</sup> je Verkaufseinheit beschränkt.  
Die Verkaufsfläche ist der Teil der Geschosflächen, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster, Freiflächen und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, soweit sie den Kunden zugänglich sind).
- Die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind im Einvernehmen mit der Stadt Lohne entsprechend den Aussagen des "landschaftspflegerischen Begleitplanes zum wasserwirtschaftlichen Rahmenplan für das Plangebiet Nr. 80" mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen:  
Hecken: Hainbuche, Liguster, Feldahorn, Weiß-/Rotdorn.  
Bäume: Hainbuche, Erle, Eberesche, Spitzahorn, Birke, Zitterpappel, Winterlinde, Feldahorn, Stieleiche, Ulme, Obstbäume.  
Sträucher: Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Kanellirsche, Haselnuß, Rot-/Weißdorn, Stechpalme, Liguster, Schlehe, Faulbaum, Wildrosen, Brombeere, Holunder, Vogelbeere.

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56 und 98 NBauO)
- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80/V - 1. Änderung.
  - Im Bebauungsplanbereich sind Flachdächer mit Ausnahme für Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen unzulässig.  
Die Dächer der Gebäude sind als Walmdach, Krüppelwalmdach, Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 48° oder als Mansarddächer zu errichten.
  - Die geneigten Dächer sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen naturrot bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Töne 3001 bis 3005, 3009, 3011 und 3013) einzudecken.  
Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Sonnenergieerzeugung.

C. NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Abwassersatzung der Stadt Lohne:  
Gem. § 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.
- Niedersächs. Denkmalschutzgesetz (NDschG):  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese meldepflichtig sind (Niedersächs. Denkmalschutzgesetz vom 30.06.1978).  
Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden, die sofort die Denkmalschutzbehörde oder die Außenstelle für archäologische Denkmalpflege (26121 Oldenburg, Heiligengeiststraße 26) benachrichtigen wird.
- Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Nr. 80/V - 1. Änderung - treten die überdeckten Teile des Bebauungsplanes Nr. 80/V außer Kraft.

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. 80/V - 1. 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 14.12.1995  
gez. Diekmann (SIEGEL) gez. Niesel  
Bürgermeister Stadtdirektor

Verfahrensvermerke  
Aufstellungsbeschluss

Der Rat/ Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.07.94 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80/V - 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.09.94 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den 14.12.95 gez. Niesel  
Unterschrift

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: 4737  
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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1. Juni 1995). 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.

Vehta, den 11.01.1996  
Katasteramt Vehta, den 11.01.1996  
gez. i.V. Korte VmR  
(Siegelt) (Unterschrift)

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 20.05.96 angezeigt worden.  
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 61/05/80V - 1. Änderung) - mit Maßgaben - mit Ausnahme der durch den Rat der Stadt Lohne bekannt gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Vehta, den 20.05.96  
Auftragsgeber: Puche  
Aufsichtsbehörde: (Siegelt) Puche, Lfd. Baudirektor (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Stadt Lohne  
Der Stadtdirektor  
LOHNE, den 01.06.1995 i.A. gez. Stüber  
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat/ Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.04.95 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 29.09.95 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 09.10.95 bis 10.11.95 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lohne, den 14.12.95 gez. Niesel  
Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/ Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.04.95 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 29.09.95 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 09.10.95 bis 10.11.95 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 14.12.95 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 14.12.95 gez. Niesel  
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 ausgelegt.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

den .....  
Unterschrift

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/ Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 14.06.96 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 14.06.96 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 18.06.96 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.

Gebäudebestand, Grenzen, und Hinweise

- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- Mauer
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topographische Begrenzungslinie
- 22 Flurstücknummer
- Absenakter Grenzpunkt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
WS Kleinsiedlungsgebiet	0 Geschosflächenzahl
WR Reine Wohngebiete	0,4 Grundflächenzahl
WA Allgemeines Wohngebiet	3,0 Baumassenzahl
MD Dörfergebiete	Zahl der Vollgeschosse
MI Mischgebiete	III als Höchstgrenze
MK Kerngebiete	III-V als Mindest- und Höchstgrenze
GE Gewerbegebiete	V zwingend
GI Industriegebiete	
SO (Sowohl) Sondergebiete, die der Erhaltung dienen	
SO Sonstige Sondergebiete	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig
- Doppelhäuser zulässig
- Hausgruppen zulässig
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise
- Baulinie, Baugrenze
- Sonderbauweise, Gebäudehöhen bis m sind zul. Abstände richten sich nach § 7 NBauO

Verkehrsflächen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ. anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- z.B. Einfahrt
- z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- privat
- Spelplatz
- Parkanlage
- Friedhof

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen od. für die Gewinnung von Bodenschätzen

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen od. für Gewinnung von Bodenschätzen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

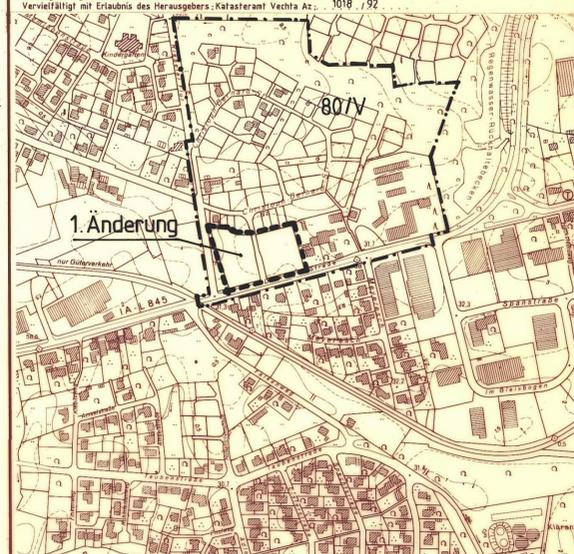
Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft

- im Plan nicht enthalten
- im Plan enthalten

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Stellplätze
- Garage
- Gemeinschaftsstellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Begrenzung ansehl. Bebauungsplan
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiet
- Bauliche Anlagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, ferner Bewuchs dürfen eine Höhe von 0,80 m über DK betriebsausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten
- Mülltonnenstandplatz
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



**BEBAUUNGSPLAN NR. 80/V**  
FÜR DAS GEBIET  
"NÖRDLICH DINKLAGER STRASSE / ÖSTLICH RIESSELER FLUR"  
UND BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG GEM. § 56 NBauO

**STADT LOHNE**  
LANDKREIS VECHTA/OLDENBURG