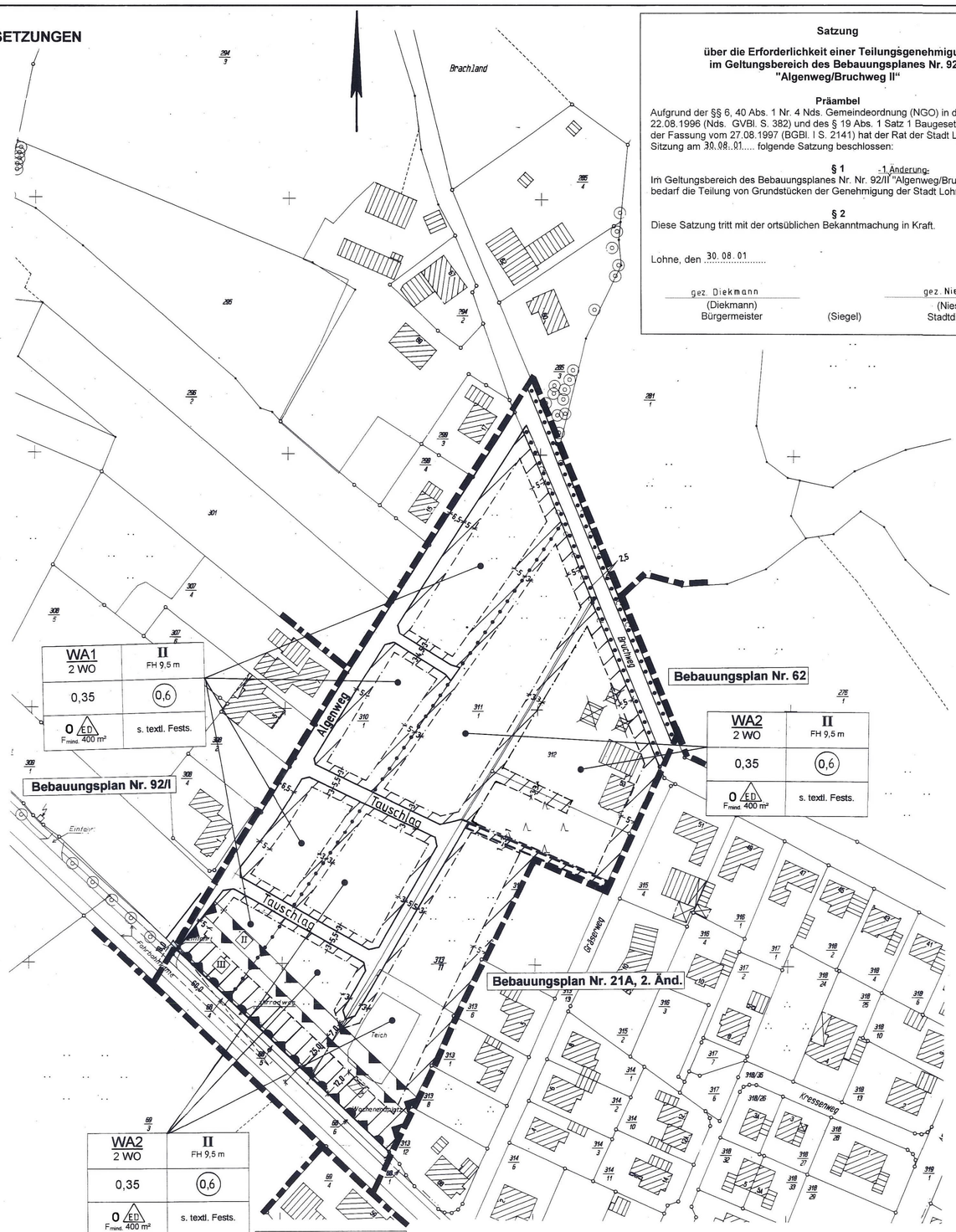
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
M. 1:1.000



Gem. Lohne
Flur 26
Maßstab 1:1000

Satzung

über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92/II -1.Änderung- **"Algenweg/Bruchweg II"**

Präambel

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 Baugesetzbuch(BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) hat der Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung am 30.08.01 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Nr. 92/II -1.Änderung- "Algenweg/Bruchweg" bedarf die Teilung von Grundstücken der Genehmigung der Stadt Lohne.

§ 2

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Lohne, den 30.08.01

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

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. 92/II -1.And.- 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 30.08.01

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

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluß

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.04.01 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92/II-1.And. beschlossen. ~~Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.~~

Lohne, den 30.08.01 gez. Niesel (Unterschrift)

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: 4738 C
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 Dezember 96). 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 09.11.2001

Katasteramt Vechta — gez. Dr. R. Brückner (Unterschrift)

(Siegel)

Vereinfachtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92/II - 1. Änderung - in seiner Sitzung am 10.04.2001 zugestimmt.

Das Verfahren gem. § 13 BauGB wurde durchgeführt.

Lohne, den 30.08.2001 gez. Niesel (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Stadt Lohne
Der Stadtdirektor

Lohne, den 10.04.2001 i.A. gez. Kuge (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

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

Lohne, den ..... Unterschrift

Öffentliche Auslegung

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.

Lohne, 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 30.08.01 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 30.08.01 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 ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

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

Inkrafttreten

~~Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des~~ Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 25.10.2001 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 25.10.2001 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 26.10.2001 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 (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete (WA) (gem. § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 16 BauNVO)

- z.B. (0,8) Geschoßflächenzahl
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. FH 9,5 m Firsthöhe als Höchstgrenze (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)
- WA / 2 WO Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Bauweise, Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (gem. § 9 BauGB)

- Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzung Nr. 9)

Sonstige Planzeichen

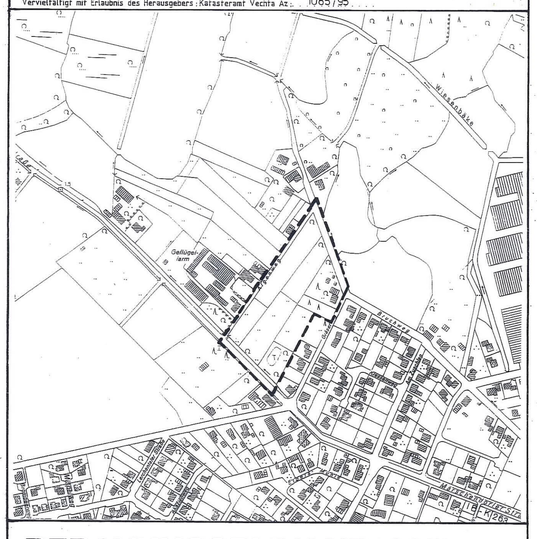
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der der Allgemeinheit und der Versorgungsträger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier "Lärmbelastete Flächen" (siehe textliche Festsetzung Nr. 8)
- II - z.B. Lärmpegelbereich II
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Sichtdreieck (In Sichtdreiecken ist jede Nutzung, die die Sicht oberhalb einer 0,80 m über den Fahrbahnoberkanten verlaufenden Ebene versperrt, unzulässig.)
- z.B. F mind 400 m² Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke
- Abgrenzung anschließender Bebauungspläne

HINWEIS

Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 92/II - 1. Änderung - treten die Festsetzungen aus Bebauungsplan Nr. 92/II alt außer Kraft.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

Kartengrundlage Deutsche Grundkarte 1:5000
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Katasteramt Vechta Az.: 1085/95



BEBAUUNGSPLAN NR. 92/II
FÜR DAS GEBIET 1. Änderung

ALGENWEG / BRUCHWEG II
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG GEM. NBAUO
mit "Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung"

STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA/OLDENBURG

Stand: 10.04.2001

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung
Das im Bebauungsplan gem. § 4 BauNVO festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) wird gem.§ 1 Abs. 4 und 6 BauNVO wie folgt gegliedert:

- In den allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
  Abs. 2 Nr. 1 Wohngebäude
  Abs. 2 Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  Abs. 2 Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

  Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
  Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  Abs. 3 Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  Abs. 3 Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen.

  Die Ausnahmen gem. BauNVO § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstelle) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) sind gem. BauNVO § 4 Abs. 2 zulässig:
  Abs. 2 Nr. 1 Wohngebäude

  Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  Abs. 2 Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  Abs. 2 Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  Abs. 3 Nr. 2 sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.

  Die Ausnahmen gem. BauNVO § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), 3 (Anlagen für Verwaltungen), 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Für die Ermittlung der Grundfläche wird § 19 Abs. 4 Satz 2 in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.

   Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche gem. GRZ bis zu 20 % überschritten werden.

3. Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände vollständig mitzurechnen (gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

4. In den Bereichen, in denen die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt ist, können für Senioren und für behinderte Personen ausnahmsweise max. vier statt zwei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen werden, wenn die geplante Baustruktur gewahrt bleibt.

5. In den Baugebieten darf die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens nicht höher als 0,30 m über der Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
   (s. nachrichtl. Hinweis Nr. 1)

6. Der Bezugspunkt für die Festsetzung der max. Firsthöhen ist die Oberkante der Mitte der erschließenden Straße.

7. Im Baugebiet ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8. LÄRMSCHUTZ

   Zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr der Märschendorfer Straße sind auf den in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zu treffen.

   Die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster) von Aufenthaltsräumen sind so auszubilden, dass die in der DIN 4109 aufgestellten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

   Gem. Tabelle 8 der DIN 4109 ist als erforderliches resultierendes Schalldämmaß (erf. $R'_{w,res}$) einzuhalten

   - für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä. im Lärmpegelbereich II 30 dB(A), im Lärmpegelbereich III 35 dB(A),
   - für Büroräume u.ä. im Lärmpegelbereich II 30 dB(A), im Lärmpegelbereich III 30 dB(A).

   Für die der Straße abgewandten Seite gelten die Anforderungen für den nächstniedrigeren Lärmpegelbereich.

9. ERHALTUNGSGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

   Die innerhalb der "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" vorhandenen Bäume, Baum- und Strauchgruppen sind dauernd zu erhalten.

   Für abgängige Bäume und Sträucher sind als Ersatzpflanzungen standortgerechte, heimische Gehölzarten nachzupflanzen.

   Ablagerungen und Abgrabungen von Boden sowie die Lagerung von Baustoffen oder die Anlage von Baustraßen sind in einem Abstand von bis zu 5 m über der äußeren Kronenbegrenzung des Bestandes untersagt.

   Zur Erschließung der Grundstücke am Bruchweg ist das Anlegen von notwendigen Zufahrten bis zu einer Breite von max. 5 m ausnahmsweise zulässig.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG
(gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 / II.

§ 1 Die Grundstücksfreiflächen der Wohngrundstücke sind als Zier- bzw. Wohngärten anzulegen.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind die notwendigen Pflasterflächen der PKW-Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Wohnterrassen.

§ 2 Feste Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur zulässig im Zusammenhang mit Hecken und Pflanzstreifen bis zu einer max. Höhe von 1,20 m.

§ 3 Es sind geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung > 15° zulässig.
Dies gilt nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO und Anbauten an bestehenden Bauten, die eine andere Dachform aufweisen.

C. Nachrichtliche Hinweise

1. ABWASSERSATZUNG DER STADT LOHNE:

   Gem. § 8 der Abwassersatzung der Stadt Lohne muß durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser nicht auf öffentliche Straßen, Wege und Plätze gelangt.
   Es soll möglichst entsprechend den Vorschriften des Wassergesetzes auf den Grundstücken versickert werden.

2. NIEDERSÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (NDSCHG):

   Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind.
   Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für Archäologische Denkmalpflege zu melden.

3. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

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