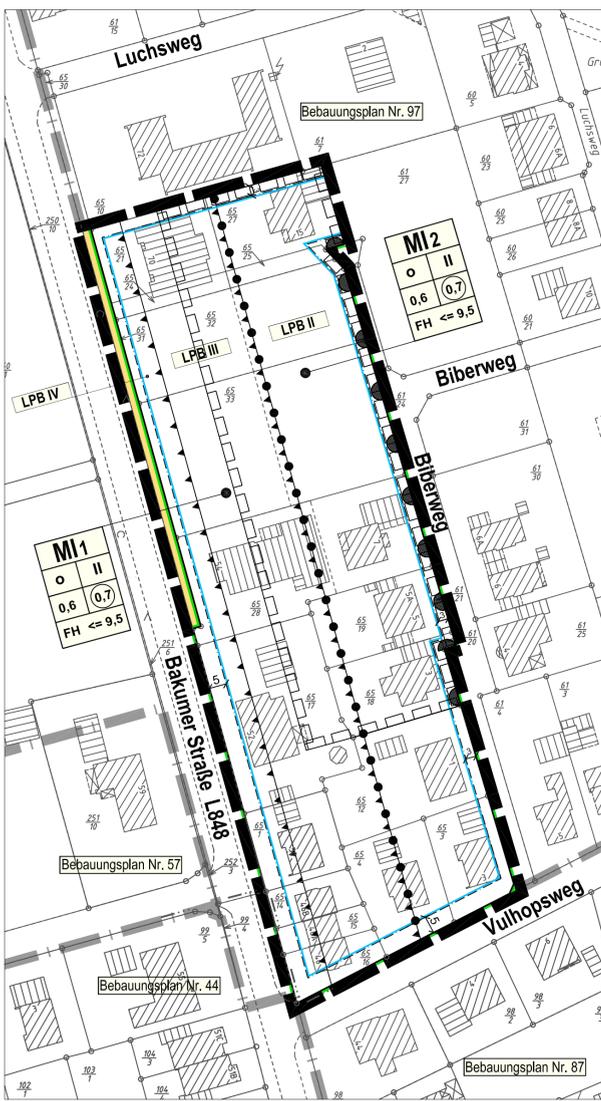


PLANZEICHNUNG M. 1:1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Textliche Festsetzungen gem. BauGB (2007) und BauNVO (1990)

- Die im Mischgebiet 1 (MI 1) zulässigen Wohngebäude werden gem. § 1 Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:  
Zulässig sind ausschließlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
- In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:  
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO.
- In dem Mischgebiet 2 (MI 2) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist nur eine Wohnung zulässig.
- In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) ist die offene Lagerung in einem Flächenumfang von über 50 m<sup>2</sup> sowie die Anlage selbständiger Lagerplätze gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen ist nicht zulässig.
- Die festgesetzten Firsthöhen (FH) sind Höchstgrenzen gemessen über der Fahrbahnoberfläche im Bereich der Längsachse der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße gem. § 18 BauNVO. Die Höchstgrenzen für die Firsthöhen gelten nicht für untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Schornsteine und Antennen.
- Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 40 cm gemessen über der Fahrbahnoberfläche im Bereich der Längsachse der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße liegen (gem. § 9 Abs. 3 BauGB).
- Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in dem als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschragen) müssen mindestens folgende Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Tabelle 8) hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	In Büroräumen
LPB II	erf. R <sub>w, min</sub> = 30 dB	30 dB
LPB III	erf. R <sub>w, min</sub> = 35 dB	30 dB
LPB IV	erf. R <sub>w, min</sub> = 40 dB	35 dB

- Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w, min</sub>) ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zur DIN 4109 zu führen.
- Außenwohnbereiche dürfen in den Lärmpegelbereichen LPB III und LPB IV nicht an der Hausseite angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall der L 848 unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen vor Verkehrslärm abgeschirmt werden. Bei Außenwohnräumen an lärmzugewandten Hausseiten sind in den Lärmpegelbereichen LPB II und LPB III Schallschutzverglasungen mit der Schallschutzklasse 2 sowie im Lärmpegelbereich IV Schallschutzverglasungen mit der Schallschutzklasse 3 gem. DIN 4109 vorzusehen; bei Schlafräumen in den genannten Lärmpegelbereichen sind außerdem Zwangsbelüftungen (Schalldämmlüfter) vorzusehen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Je Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mindestens ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten möglich:  
Stieleiche (Quercus robur) Traubeneiche (Quercus petraea)  
Rotbuche (Fagus sylvatica) Sommerlinde (Tilia platyphyllos)  
Winterlinde (Tilia cordata) Hainbuche (Carpinus betulus)  
Sandbirke (Betula pendula) Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Vogelkirsche (Prunus avium) Salweide (Salix caprea)  
Feldahorn (Acer campestre) Spitzahorn (Acer platanoides)
  - Das festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot gilt nur für den gewerblichen Kfz-Verkehr (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 24 BauGB).
  - Die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind festgesetzt für Entwässerungsleitungen zugunsten der Eigentümer der an der Bakumer Straße gelegenen Grundstücke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Nachrichtliche Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen), auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Von der Landesstraße 848 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Bei Bauvorhaben, die von der Landesstraße 848 erschlossen werden, ist die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Osnabrück - im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

VERFAHRENSLEISTE

Präambel

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 in den z. Zl. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 97 - 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

L. S.  
( Siegel )  
gez. Gerdesmeyer  
Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters

Planunterlage

**Planunterlage Bebauungsplan**  
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab: 1:1000  
© Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 05.01.2010). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vechna, den ..... ( Siegel )  
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften  
Cloppenburg - Katasteramt Vechna -  
Neuer Markt 14 49377 Vechna

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der  
Lohne, den 22.06.2010  
Stadt Lohne  
Der Bürgermeister  
- Bauamt -  
i.A. gez. Wojta

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 16.02.10 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 - 1. Änderung beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am <Datum> ortsüblich bekannt gemacht.  
Lohne, den 23.06.2010 i.A. gez. Kröger

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am <Datum> dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <Datum> ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom <Datum> bis <Datum> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Lohne, den <Datum> i.A.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am <Datum> dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <Datum> ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom <Datum> bis <Datum> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Lohne, den <Datum> i.A.

Vereinfachte Änderung oder Ergänzung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am <Datum> dem vereinfacht geänderten / ergänzten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt  
Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom <Datum> gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum <Datum> gegeben.  
Lohne, den <Datum> i.A.

Vereinfachtes Verfahren

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 16.02.10 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.03.10 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.03.10 bis 16.04.10 öffentlich ausgelegen.  
Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 11.05.10 gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 26.05.10 gegeben.  
Lohne, den 23.06.2010 i.A. gez. Kröger

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.06.10 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Lohne, den 23.06.2010 i.A. gez. Kröger

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung (AZ: ..... ) vom heiligen Tage mit Maßgaben / für die Auflagen / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.  
Vechna, den ..... ( Siegel )

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne ist den in der Genehmigungsverfügung vom <Datum> (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben / Auflagen / Ausnahmen in seiner Sitzung am <Datum> beigetreten.  
Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom <Datum> gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum <Datum> gegeben.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <Datum> ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan und die Begründung haben wegen der Maßgaben / Auflagen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom <Datum> bis <Datum> öffentlich ausgelegen.  
Lohne, den <Datum> i.A.

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung / Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.10 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 30.06.10 in Kraft getreten.  
Lohne, den 30.06.10 i.A. gez. Wojta

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.  
Lohne, den ..... i.A.

Beglaubigungsvermerk

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. STADT LOHNE  
Der Bürgermeister  
Lohne, den ..... ( Siegel ) i.A.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
WS Kleinsiedlungsgebiet WR Reine Wohngebiete WA Allgemeines Wohngebiet MD Dorfgebiete MI 1 Mischgebiete (mit Nummerierung) MK Kerngebiete GE Gewerbegebiete GI Industriegebiete SO Sonstige Sondergebiete WA Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO Grundflächenzahl z.B. 0,4 Geschossflächenzahl z.B. 0,3 Baumassenzahl z.B. 3,0 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze römische Ziffer z.B. III Mischgebiete (mit Nummerierung) als Mindest- und Höchstgrenze römische Ziffern z.B. III-V MK Kerngebiete zugehörige römische Ziffer im Kreis z.B. 1 Mindestgrundstückgröße z.B. F >= 400 m <sup>2</sup> Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt (über Oberkante Mauer erschließender Straße (i. d. R. M. e. Str.) als Höchstmaß; Traufhöhe TH z.B. TH 4,50 m; Firsthöhe FH z.B. FH 8,50 m ZWO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und priv. Bereichs, Flächen für den Gemeindebedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB Flächen für den Gemeindebedarf Öffentliche Verwaltungen Schule Feuerwehr Post Sportflächen zweckdienliche Gebäude und Einrichtungen Kirchen und Wirtschaftszwecke dienende Gebäude und Einrichtungen Gesamtheit zweckdienliche Gebäude und Einrichtungen
Verkehrsflächen	Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB Spielplätze Sportplätze Friedhof Parkanlage
Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen	Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB Wasserflächen RRB Regenschuldbekken
Sonstige Planzeichen	Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB Flächen für die Landwirtschaft Flächen für Wald Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für die Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Umgestaltung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Umgestaltung von Schutzgebieten und Schutzstrukturen im Sinne des Naturschutzes Naturschutzgebiet Landschaftsschutzgebiet Naturdenkmal Geschützter Landschaftsbestandteil Umgestaltung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 sowie Abs. 6 BauGB Elektrizität Gas Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen oberirdisch unterirdisch

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:3000



Bebauungsplan Nr. 97 - 1. Änderung für den Bereich zw. Bakumer Straße (L848) und Biberweg

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung"

