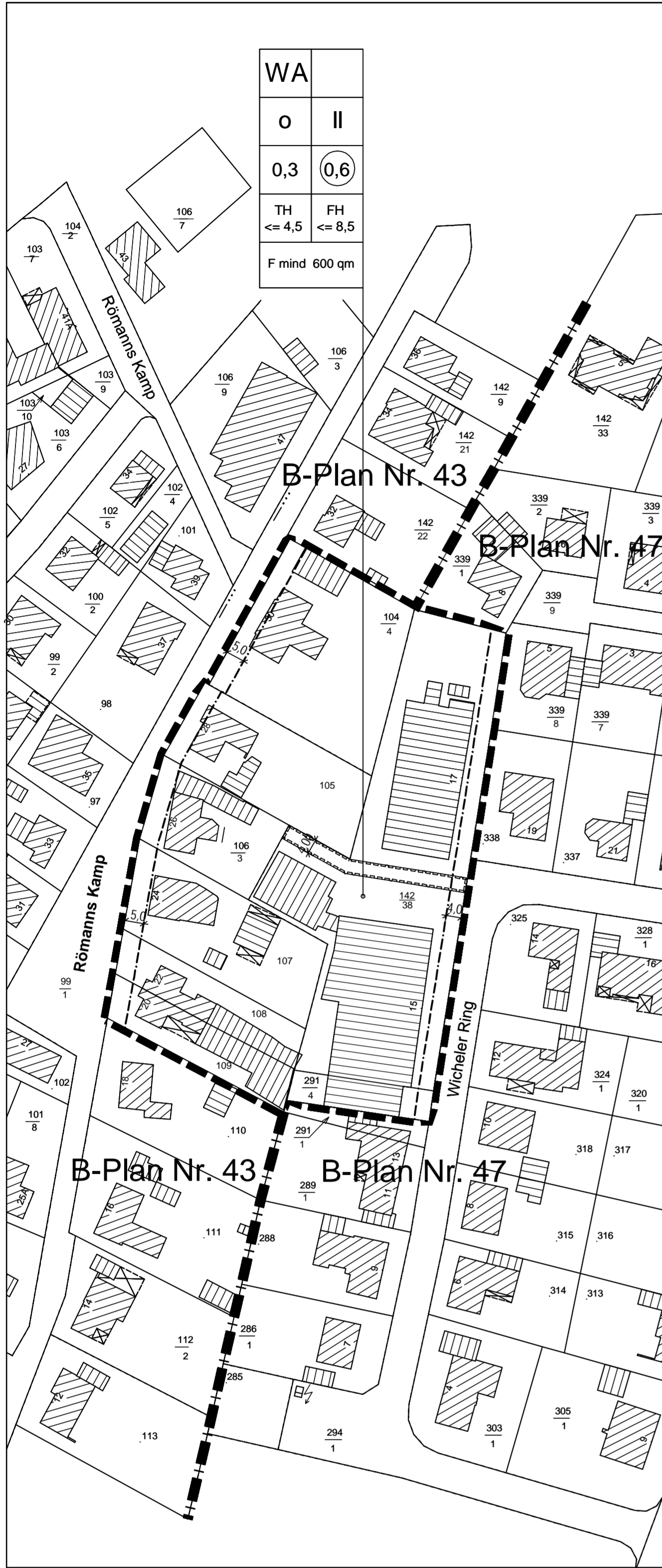


PLANZEICHNUNG M. 1:1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND HINWEISE

Textliche Festsetzungen gem. BauGB (2004) und BauNVO (1990)

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und
- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).

2. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist nur eine Wohnung zulässig.

3. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 600 qm festgesetzt.

4. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden.

5. 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 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

6. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) dürfen die Gebäude eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe von 8,50 m nicht überschreiten; ausnahmsweise kann zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf der Südost-, Süd- oder Südwestseite von Gebäuden eine maximale Traufhöhe von 7,50 m zugelassen werden (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße; der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).

7. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 40 cm über der Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße liegen (gem. § 9 Abs. 3 BauGB).

8. Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein standortgerechter Laubbau anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten zulässig:
Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia),
Feldahorn (Acer campestre), Winterlinde (Tilia cordata),
Hainbuche (Carpinus betulus), Spitz-Ahorn (Acer platanoides)

Mindestqualität der Bäume:
Hochstämme mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm.

Die Pflanzung erfolgt in der auf die Baufertigstellung unmittelbar folgenden Pflanzperiode.

Örtliche Bauvorschriften

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 für den Bereich zwischen "Römanns Kamp" und "Wicheler Ring" identisch.

2. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 56 Abs. 1 Nr. 8 NBauO dort zu versickern.

Nachrichtliche Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühe-schichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Vechta 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 Arbeiten gestattet.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde beim Landkreis Vechta zu benachrichtigen.

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. 126, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 27.09.2007

(Siegel) L. S. gez. Niesel Bürgermeister

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:). 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 03.12.2007 (Siegel) gez. Tauberauch

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften
Cloppenburg - Katastramt Vechta - Neuer Markt 14 49377 Vechta

Planverfasser
Dipl.-Ing. Leo Behnke
Brinkstraße 1 49393 Lohne gez. Behnke

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von
Lohne, den 27.09.2007

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 05.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den 27.09.2007 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 ausliegen.

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 ausliegen.

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 von <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 05.12.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.
Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, 1. Alternative mit Schreiben vom <Datum> Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum <Datum> gegeben.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.05.2007 bis 22.06.2007 öffentlich ausliegen.

Lohne, den 27.09.2007 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 27.09.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung und die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Lohne, den 27.09.2007 i.A. gez. Kröger

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung (AZ.:) vom heutigen Tage mit Maßgaben / unter Auflagen / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Vechta, den (Siegel) Genehmigungsbehörde

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 von <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 ausliegen.

Lohne, den i.A.

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung / Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.11.2007 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 27.11.2007 in Kraft getreten.

Lohne, den 05.12.2007 i.A. gez. Köger

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den i.A.

Beglaubigungsvermerk

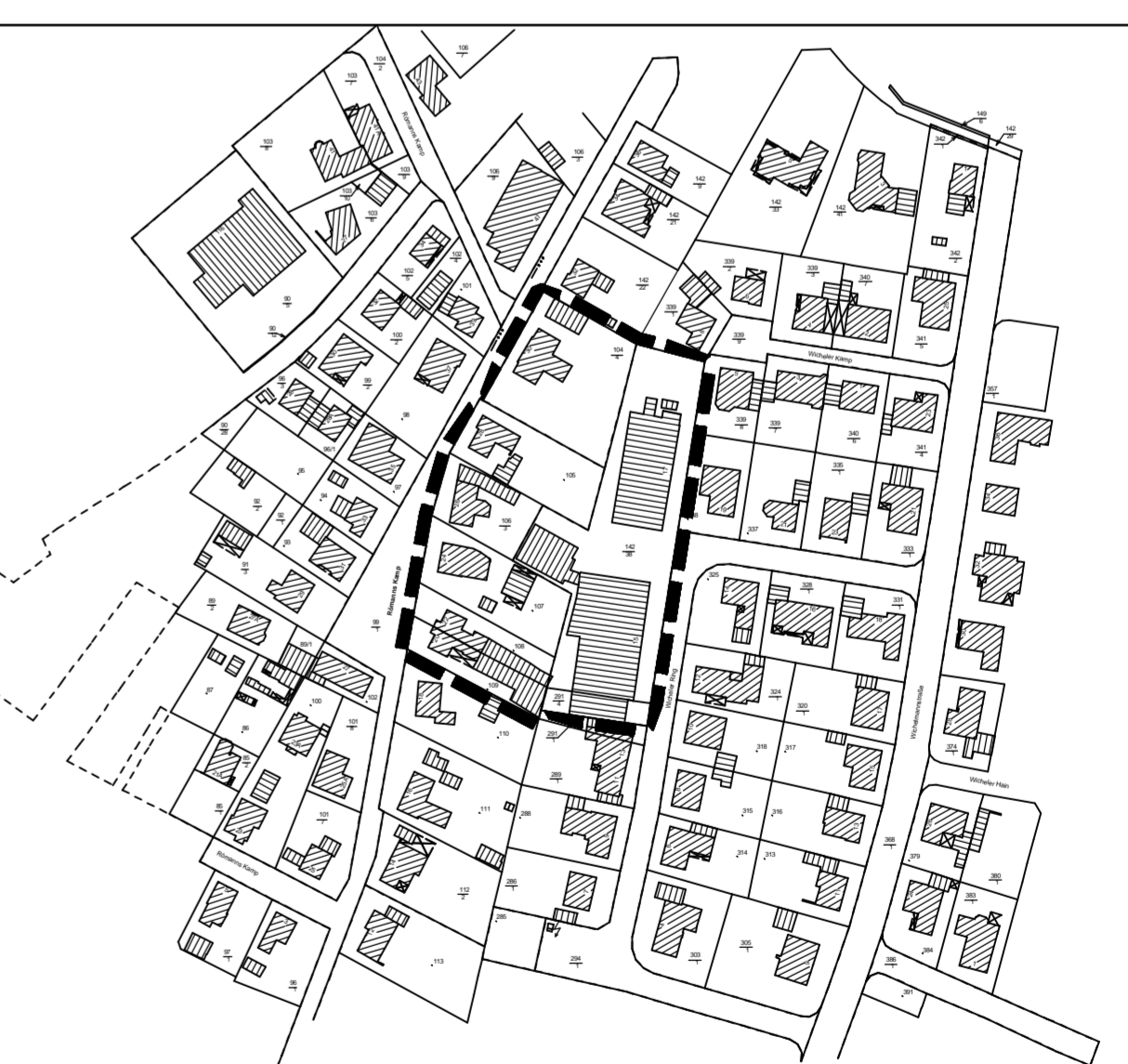
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. STADT LOHNE Der Bürgermeister

Lohne, den (Siegel) i.A.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>Art der Baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO</p> <p>WS Kleinsiedlungsgebiet WR Reine Wohngebiete WA Allgemeines Wohngebiet MD Dorfgebiete MI Mischgebiete MK Kerngebiete GE Gewerbegebiete GI Industriegebiete SO Sonstige Sondergebiete WA Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude</p>	<p>Maß der Baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO</p> <p>0,8 Geschößflächenzahl 0,4 Grundflächenzahl Baumassenzahl Zahl der Vollgeschosse III als Höchstgrenze III-V als Mindest- und Höchstgrenze V Höchstgrenze zwingend F mind 600 m² Mindestmaß eines Baugrundstückes Höhe baulicher Anlagen in Meter über Oberkante Fahrbahn einschließlicher Straße als Höchstmaß: TH = Traufhöhe <Meter> m FH = Firsthöhe <Meter> m</p>
<p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO</p> <p>o Offene Bauweise A nur Einzelhäuser zulässig B nur Doppelhäuser zulässig C nur Hausgruppen zulässig g nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig G Geschlossene Bauweise Baulinie a Baugrenze Abweichende Bauweise, Gebäuden bis 100 m sind zulässig, Abstände richten sich nach § 7 NBauO</p>	<p>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</p> <p>Flächen für den Gemeindebedarf Öffentliche Verwaltungen Schule Feuerwehr Post Sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Gesundheitl. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p>
<p>Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB</p> <p>Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche Fußgängerbereich Verkehrsbenutzter Bereich Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB) z. B. Einfahrt z. B. Einfahrtbereich z. B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p>	<p>Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB</p> <p>Spielplatz Sportplatz Friedhof Parkanlage</p>
<p>Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen § 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>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB</p> <p>Wasserflächen Regenrückhaltebecken</p>
<p>Sonstige Planzeichen</p> <p>Umgr. von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen St Stellplätze Ga Garage Ge Garagenstellplätze Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlagen u. der Ver- u. Entsorgungsträger Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Begrenzung ansl. Bebauungspläne Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes Bauliche Anlagen, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, deren Benutzung eine Höhe von 0,80m über OK fertig ausgebaute Fahrbahn nicht überschreiten M Mülltonnenstandplatz</p>	<p>Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB</p> <p>Flächen für die Landwirtschaft Flächen für Wald</p> <p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB</p> <p>Umgr. von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bäume Sträucher Umgr. von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts Naturschutzgebiet Landschaftsschutzgebiet Naturdenkmal Geschützte Landschaftsteil Umgr. von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft</p>
<p>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 sowie Abs. 6 BauGB</p> <p>Elektrizität Gas</p>	<p>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB</p> <p>oberirdisch unterirdisch</p>

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:2500



Bebauungsplan Nr. 126 für den Bereich zwischen Römanns Kamp und Wicheler Ring

mit örtlichen Bauvorschriften mit teilweiser Überplanung der Bebauungspläne Nr. 43 u. Nr. 47

STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

Stand: Datum 27.09.2007 590/750