



Gem. Lohne
Flur 44
Maßstab 1:1000

TEXTLICHE FESTSETZUNG GEM. BauGB UND BauNVO (1990)

- Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig. Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche jedoch um 20 % überschritten werden.
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig.
Nicht zulässig sind im WA:
- Anlagen für Verwaltungen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbetriebe (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) sowie
- Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).
- In einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und überdachte Einstellplätze unzulässig.
- Die festgesetzten maximalen Traufhöhen sind Höchstgrenzen über der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße (gem. § 18 BauNVO). Als Traufhöhe gilt die traufseitige Schnittkante der Außenwand mit der Oberfläche der Dachstuhl. Für den Fall, daß die Höhe der Außenwand die ermittelte Traufhöhe überschreitet, gilt die festgesetzte Traufhöhe als höchstzulässige Höhe für die Außenwand. Höhere Traufen sind bis zu max. 20 % der gesamten Traufenlänge zulässig.
- Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist jedoch höchstens eine Wohnung zulässig. Für Senioren und behinderte Personen können ausnahmsweise höchstens 4 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Jegliche Versiegelung ist auf Baugrundstücken im Abstandsbereich von 2 m an Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Entlang der L 850 (Diepholzer Straße) ist auf der dafür bezeichneten Fläche ein Lärmschutzwall zu errichten, der eine Ausbauhöhe von mindestens 3,2 m über Fahrbahnoberkante hat (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Die Anlage ist mit standortgerechten Sträuchern zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Als standorttypische Sträucher sind folgende Arten möglich:
Hasel (Corylus avellana) Vogelkirsche (Prunus avium)
Hollunder (Sambucus nigra) Hülse (Ilex aquifolium)
Schlehe (Prunus spinosa) Geißblatt (Lonicera periclymenum)
Wildpfeife (Malus sylvestris) Hundrose (Rosa canina)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Aufenthaltsräume im Obergeschoß, die in der ersten und zweiten Bauzeile entlang der L 850 stehen, müssen einen erhöhten Schallschutz nachweisen; d.h. daß die Bauteile Fenster, Außentüren und Lüftungen der Schallschutzklasse II nach VDI 2719 entsprechen müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Je Baugrundstück ist mind. ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten möglich:
Eiche (Quercus robur) Feld-Ulm (Ulmus minor)
Eberesche (Sorbus aucuparia) Vogelkirsche (Prunus avium)
Hainbuche (Carpinus betulus) Sandbirke (Betula pendula)
Weißdorn (Crataegus monogyna) Sommer-Linde (Tilia platyphylloides)
- Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Räumstrafen, der parallel zum Lärmschutzwall verläuft, ist ein extensiv gepflegter Grünstreifen anzulegen. Die Artenzusammensetzung ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Fläche ist einmal im Jahr und nicht vor dem 1. Oktober zu mähen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG GEM. § 56 NBauO

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 B.
- Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Mansarddächer mit einer Dachneigung von 35 bis 50 Grad (bei Mansarddächern zwischen 70 und 80 Grad) zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO.
- Die Länge von Dachschneitten und Dachaufbauten in Höhe der unteren Kante des Dachschneittes / Dachaufbaus darf 50% der gesamten entsprechenden Dachflächenbreite nicht überschreiten.
- Als Dachdeckung auf geneigten Dächern sind nur Belandachsteine oder Dachziegel in naturtönen Farbtonen (RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016) und in Anthrazitgrau (RAL 7016) zulässig. Dies gilt nicht für Anbauten, Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Solarkollektoren).
- Als Grundstücksbefriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur Hecken zulässig. In Verbindung damit können Maschendrahtzäune in gleicher Höhe an der Grundstücksgrenze der Hecken errichtet werden. Als Heckenpflanzen sollen folgende Arten verwendet werden:
Weißdorn (Crataegus monogyna) Rotdorn (Crataegus laevigata)
Eberesche (Sorbus aucuparia) Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)

NACHRICHTLICHER HINWEIS

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

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. 5 B, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obensehenden / seitlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obensehenden / seitlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Lohne, den 01.09.95
gez. Kuhl (SIEGEL) gez. Niesel
Bürgermeister Stadtdirektor

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.06.93 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 B, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.09.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Lohne, den 01.09.95 gez. Niesel
Unterschrift

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: 5031 B 5032 D
Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.10.1995, Mds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Mds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom August 1993). 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 29.8.95
Katasteramt Vechta gez. Schmalgemeier
(SIEGEL) (Unterschrift)

Anzeige
Gemäß § 2 (6) Wohnungsbauerleichterungsgesetz, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466), ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 (1) BauGB nicht erforderlich.

Lohne, den 01.09.95 gez. Niesel
Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
TOPDS, Dedestraße 10, 26135 Oldenburg
Oldenburg, den 22.08.1995 gez. Reinkober
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.03.94 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 24.09.94 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 06.10.94 bis 06.11.94 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 01.09.95 gez. Niesel
Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
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.

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

Lohne, den 01.09.95 gez. Niesel
Unterschrift

Beitrittsbeschluss
Der Rat der Stadt hat den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung 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 - Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 13.10.1995 im Amtsblatt Nr. 11 für den Reg.-Bez. Weser-Ems bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 13.10.1995 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 23.10.95 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		Mauer
	Wirtschafts- und Industriegebäude		Gemeindegrenze
			Flurgrenze
			Flurstücksgrenze
			Topographische Begrenzungslinie
			Flurstücksnummer
			Abgesperrter Grenzpunkt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
WS Flursiedlungsgebiet	GRZ Grundflächenzahl
WR Reine Wohngebiete	GRZ Grundflächenzahl
WA Allgemeines Wohngebiet	GRZ Grundflächenzahl
MD Dörfergebiete	GRZ Grundflächenzahl
MI Mischgebiete	GRZ Grundflächenzahl
MG Mischgebiete	GRZ Grundflächenzahl
GE Gewerbegebiete	GRZ Grundflächenzahl
GI Industriegebiete	GRZ Grundflächenzahl
SO Sondergebiete	GRZ Grundflächenzahl
SO sonstige Sondergebiete	GRZ Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und priv. Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
Offene Bauweise	Öffentliche Verwaltung
nur Einzelhäuser zulässig	Schulen
nur Doppelhäuser zulässig	Post
nur Hausgruppen zulässig	Kirchen und kirchliche Einrichtungen
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Grundstück, Baubereichsbezogene Gebäude und Einrichtungen
Sonderbauweise (Baubestimmungen nach § 7 NBauO)	Freizeitanlagen

Verkehrsflächen	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Strassenbegrenzungslinie	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Strassenverläufe	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Get-Fahrweg	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
z.B. Entfahrtsbereich	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Grünflächen	Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Öffentlich	Umgrenzung von Flächen für die Landschaft
Stellplatz	Umgrenzung von Flächen für die Landschaft
Flurstück	Umgrenzung von Flächen für die Landschaft
Flurstück	Umgrenzung von Flächen für die Landschaft

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

Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft	Sonstige Planzeichen
Flächen für die Landwirtschaft	Umgrenzung von Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für die Forstwirtschaft	Umgrenzung von Flächen für die Forstwirtschaft

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000
Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers, Katasteramt Vechta Az.: 1018 / 92

Bebauungsplan Nr. 5 B
"WÖRDE"
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA/OLDENBURG

Stand: 20.06.1995