



Textliche Festsetzungen

- In Ergänzung der Planzeichnung zum Bebauungsplan 5 C werden folgende Festsetzungen getroffen
- 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.
 - In **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)
 - Gartenabstriche (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 festgesetzte Traufhöhe stellt eine Höchstgrenze dar. Aus Traufhöhe der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße darf die Traufhöhe der Schnittlinie der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberfläche der Dachhaut
 - In den Baugruben, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind sind je Wohngebäude 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. 8 BauOGB).
 - Jedliche **Verzweigung** ist auf Baugrubenzonen im Abstandsbereich von 2 m an Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauOGB).
 - Entlang der L 850 (Deipholzer Straße) ist auf der dafür bezeichneten Fläche ein **Lärmschuttwall** zu errichten, der eine Ausbauhöhe von mindestens 3,2 m über Fahrbahnoberkante hat (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauOGB). Die Anlage ist standortgerechten Sträuchern zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauOGB). Als standortgerechte Sträucher sind folgende Arten möglich:

Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Hülener (<i>Ilex aquifolium</i>)
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	Geißblatt (<i>Lonicera cynosuatum</i>)
Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)	Hundrose (<i>Rosa canina</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	
 - Aufenthaltsräume im Obergeschoß, die in der ersten und zweiten Bauzeile entlang der L 850 stehen, müssen einen erhöhten Schallschutz nachweisen; d.h. das die Bauteile Fenster, Außenwände und Lüftungen der Schallschutzklasse II gem VDI 2719 entsprechen müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauOGB).
 - Je **Baugrubenstück** ist mindestens ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauOGB). Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten möglich:

Eiche (<i>Quercus robur</i>)	Feld-Ulme (<i>Ulmus minor</i>)
Eberesche (<i>Borbus aucuparia</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Sandrinke (<i>Betula pendula</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllo</i>)
 - Der Bereich der **Erdgasleitung** ist in einer Breite von 5 m beiderseits der Rohrtrasse von Bebauung und Anpflanzung tiefwurzelnder Bäume freizuhalten. Ein 2 m breiter Streifen rechts und links der Leitungsröhre ist stockfrei begehbar zu halten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauOGB).
 - Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die parallel zur Erdgasleitung verläuft, sind ausschließlich standortgerechte, einheimische, nicht beheizte Sträucher anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauOGB). Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten möglich:

Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
Beechener (<i>Cytisus scoparius</i>)	Hundrose (<i>Rosa canina</i>)
Salweide (<i>Salix caprea</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>)	Schw. Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
 - Auf der Fläche, die durch das Leitungsrecht für die Gasleitung gebildet wird 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. Die gleichen Maßnahmen gelten für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Raumstreifen, die parallel zum Lärmschuttwall festgesetzt ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauOGB).

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltungen gem. § 56 NBauO

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 C
- Es sind nur Sattel-, Walm-, Kruppelwalm-, Zelt- und Mansarddächer mit einer **Dachneigung** von 35° bis 50° (bei Mansarddächern zwischen 70° und 80°) zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen gem § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gem § 12 BauNVO.
 - Die **Länge von Dachanschnitten und Dachaufbauten** in Höhe der unteren Kante des Dechenschnittes / Dachaufbaus darf 50% der gemessenen entsprechenden Dachflächenbreite nicht überschreiten.
 - Als **Dachdeckung** auf geneigten Dächern sind nur Betondachsteine oder Dachziegel in naturrotten Farbtonen (RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016) und in Anthrazitgrau (RAL 7016) zulässig. Dies gilt nicht für Anbauten, Wintergärten und Anlagen zur Sonneneinstrahlung (Solarkollektoren) sowie begrünzte Dächer.
 - Als **Grundstücksanfriedungen** sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur Hecken zulässig. In Verbindung damit können Maschendrahtzäune in gleicher Höhe an der Grundstücksgrenze der Hecken errichtet werden. Als Heckpflanzen sind folgende Arten verwendet werden:

Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Rotdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	
 - Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken durch geeignete Anlagen zu versickern, zu versenken oder zu versetzen.

Nachrichtliche Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u. oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Bauauftraggeber für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Das Plangebiet liegt in der 6-km-Zone des Flugplatzes Deipholz. Gemäß § 12 Abs. 3 Ziffer 1 b Luftverkehrsrecht darf die maximal zulässige Bauhöhe von 85,20 m über NN nicht überschritten werden, um den Flugbetrieb nicht zu beeinträchtigen. Die Geländehöhe im Plangebiet liegt zwischen 45,0 und 52,0 m über NN.

VERFAHRENSLEISTE

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 57 und 58 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 5C, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehend in Nebenanlagen / Nebenanlagen festgesetzten Festsetzungen sowie den nachstehend in Nebenanlagen / Nebenanlagen festgesetzten örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Lohne, den

Bürgermeister (Siegel) Stadtdirektor

Verfahrensvermerk Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5C beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am

Lohne, den

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte: 5031B und 5032D Maßstab 1:1000

Die Verwirklichung ist für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.10.1965, 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 08).

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.

Lohne, den

Katasteramt Vechta (Siegel) Unterschrift

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am, angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verteilung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verteilung vom

Lohne, den

Aufsichtsbehörde Unterschrift

Planverleser

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

Lohne, den 20.07.99

LA Unterschrift

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 1 V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom

Lohne, den

Öffentliche Auslegung mit Einordnung

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 Einordnung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom

Lohne, den

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am

Lohne, den

Bekanntmachung

Der Rat der Stadt hat in der Verfügung vom

Lohne, den

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans und der Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung wurde am

Lohne, den

Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innertab eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandskommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den

Mängel und Abwägung

Innertab von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den

Satzung

über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5C "Wöhre"

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 BauGB (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBI. I. S. 214) hat der Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung am

§ 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5C "Wöhre" bedarf die Teilung von Grundstücken der Genehmigung der Stadt Lohne.

§ 2

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Lohne, den

(Diakmann) (Siegel) (Niese) Stadtdirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der Baulichen Nutzung	Maß der Baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet	0,4 Grundflächenzahl
WB Reine Wohngebiete	0,4 Grundflächenzahl
MD Allgemeines Wohngebiet	0,4 Grundflächenzahl
MO Allgemeines Wohngebiet	0,4 Grundflächenzahl
MI Mischgebiete	0,4 Grundflächenzahl
MG Mischgebiete	0,4 Grundflächenzahl
IK Industriegebiete	0,4 Grundflächenzahl
IS Industriegebiete	0,4 Grundflächenzahl
BO Sonstige Baugebiete	0,4 Grundflächenzahl
WA Höhenlage über dem Meeresspiegel	4,0 Höhe baulicher Anlagen in Meter (siehe textliche Festsetzungen Pkt. 4)
BO Wohnungen pro Wohngebäude	4,0 Höhe baulicher Anlagen in Meter (siehe textliche Festsetzungen Pkt. 4)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
Offene Bauweise	Öffentliche Grünflächen
Nur Einzelhäuser zulässig	Bürgerliche Zwecke und Gemeinbedarf
Nur Doppelhäuser zulässig	Öffentliche Grünflächen
Nur Hausgruppen zulässig	Öffentliche Grünflächen
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Öffentliche Grünflächen
Gesamtsiedlungsgebiet	Öffentliche Grünflächen
Baulinie	Öffentliche Grünflächen
Abgrenzungsbauweise	Öffentliche Grünflächen
Abgrenzungsbauweise	Öffentliche Grünflächen

Verkehrflächen	Flächen für Versorgungsanlagen für Abwasser u. festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
Verkehrserschließung	Abwasserkanäle
Verkehrserschließung	Abwasserkanäle
Verkehrserschließung	Abwasserkanäle

Grünflächen	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen
Öffentlich	Öffentlich
Öffentlich	Öffentlich
Öffentlich	Öffentlich

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

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

Bebauungsplan Nr. 5C "Wöhre"

- mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung -
- mit "Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung"

STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG