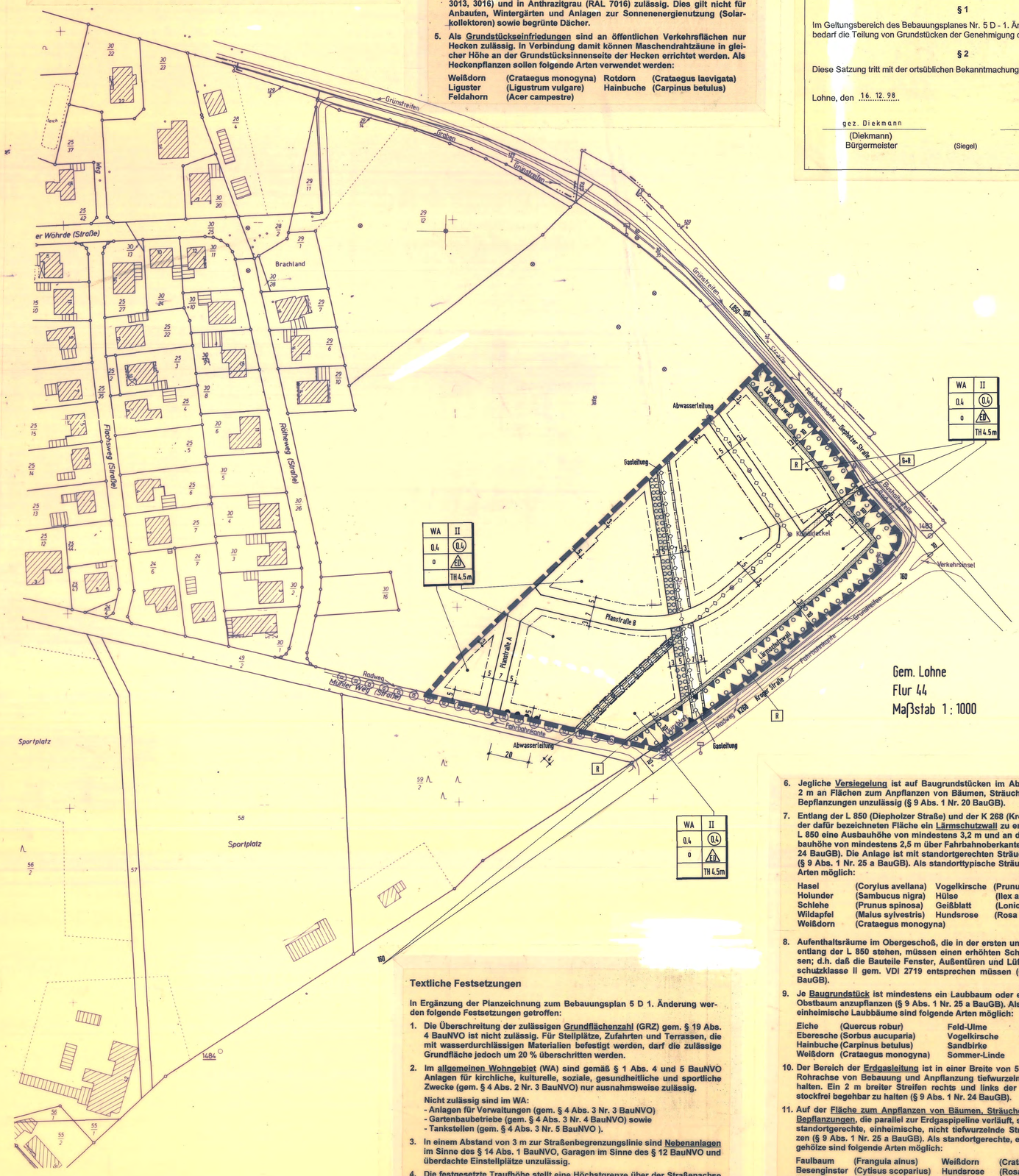
Nachrichtliche Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
2. Das Plangebiet liegt in der 6-km-Zone des Flugplatzes Diepholz. Gemäß § 12 Abs. 3 Ziffer 1 b Luftverkehrsgesetz darf die maximal zulässige Bauhöhe von 83,20 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.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltungen gem. § 56 NBauO

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 D 1. Änderung.
2. Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, 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.
3. Die Länge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten in Höhe der unteren Kante des Dacheinschnittes / Dachaufbaus darf 50% der gesamten entsprechenden Dachflächenbreite nicht überschreiten.
4. Als Dachdeckung auf geneigten Dächern sind nur Betondachsteine oder Dachziegel in naturroten Farbtönen (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) sowie begrünte Dächer.
5. Als Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur Hecken zulässig. In Verbindung damit können Maschendrahtzäune in gleicher Höhe an der Grundstücksinnenseite der Hecken errichtet werden. Als Heckenpflanzen sollen folgende Arten verwendet werden:

Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Rotdorn	(Crataegus laevigata)
Liguster	(Ligustrum vulgare)	Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)		



Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung zum Bebauungsplan 5 D 1. Änderung werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. 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.
2. 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)
   - Gartenbaubetriebe (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) sowie
   - Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).
3. 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.
4. Die festgesetzte Traufhöhe stellt eine Höchstgrenze über der Straßenachse der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße dar. Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes mit der Oberfläche der Dachhaut. Für den Fall, daß die Außenwand den ermittelten Traufpunkt überschreitet, gilt gem. § 18 BauNVO die festgesetzte Traufhöhe als höchstzulässige Höhe für die Außenwand.
5. In den Baugebieten, 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. 6 BauGB).
6. 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).
7. Entlang der L 850 (Diepholzer Straße) und der K 268 (Kroger Straße) ist auf der dafür bezeichneten Fläche ein Lärmschutzwall zu errichten, der an der L 850 eine Ausbauhöhe von mindestens 3,2 m und an der K 268 eine Ausbauhöhe von mindestens 2,5 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)
Holunder	(Sambucus nigra)	Hülse	(Ilex aquifolium)
Schlehe	(Prunus spinosa)	Geißblatt	(Lonicera periclymenum)
Wildapfel	(Malus sylvestris)	Hundsrose	(Rosa canina)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)		

8. 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 gem. VDI 2719 entsprechen müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
9. Je Baugrundstück ist mindestens 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-Ulme	(Ulmus minor)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)	Vogelkirsche	(Prunus avium)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Sandbirke	(Betula pendula)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Sommer-Linde	(Tilia platyphylla)

10. Der Bereich der Erdgasleitung ist in einer Breite von 5 m beiderseits der Rohrachse von Bebauung und Anpflanzung tiefwurzelnder Bäume freizuhalten. Ein 2 m breiter Streifen rechts und links der Leitungsachse ist stockfrei begehbar zu halten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
11. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die parallel zur Erdgaspipeline verläuft, sind ausschließlich standortgerechte, einheimische, nicht tiefwurzelnde Sträucher anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Als standortgerechte, einheimische Laubgehölze sind folgende Arten möglich:

Faulbaum	(Frangula ainus)	Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Besenginster	(Cytisus scoparius)	Hundsrose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Brombeere	(Rubus fruticosus agg.)	Schw. Holunder	(Sambucus nigra)

12. 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 Räumstreifen, die parallel zum Lärmschutzwall festgesetzt ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Satzung

über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 D - 1. Änderung - "Wöhrde"

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 16. 12. 98 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 D - 1. Änderung - "Wöhrde" bedarf die Teilung von Grundstücken der Genehmigung der Stadt Lohne.

§ 2

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Lohne, den 16. 12. 98

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. 5D - 1. Änd., 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 16. 12. 98

gez. Diekmann (SIEGEL) gez. Niesel
Bürgermeister Stadtdirektor

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der ~~Rat~~ / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 08. 09. 98 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5D - 1 Änd. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02. 10. 98 ortsüblich bekanntgemacht.

Lohne, den 15. 02. 99 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 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 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 15.02.99

Katasteramt: Vechta (Siegel) i.A. gez. Korte VmÖR
(Unterschrift)

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ..... angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: .....) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... beanstandet. Die beanstandeten Teile nicht geltend gemacht.

....., den .....

Aufsichtsbehörde .....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der STADT LOHNE
Der Stadtdirektor

Lohne, den 02. 10. 98 i.A. gez. Kröger
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~ / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 08. 09. 98 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 02. 10. 98 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12. 10. bis 13. 11. 98 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 15. 02. 99 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 16. 12. 98 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 15. 02. 99 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

Der Beschluß des Bebauungsplanes und der Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung wurde am 27.02.99 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan und die Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung sind damit am 27.02.99 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 05. 03. 99. 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

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO

- WS Kleinsiedlungsgebiete ○
- WR Reine Wohngebiete ○
- WA Allgemeines Wohngebiet ●
- MD Dorfgebiete ○
- MI Mischgebiete ○
- MK Kerngebiete ○
- GE Gewerbegebiete ○
- GI Industriegebiete ○
- SO(Wochen) Sondergebiete, die der Erholung dienen ○
- SO Sonstige Sondergebiete ○

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 BauNVO

- GR Geschoßflächenzahl ●
- 0,4 Grundflächenzahl ●
- 3,0 Baumassenzahl ○
- Zahl der Vollgeschosse
- II als Höchstgrenze ●
- Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 4
- TH Traufhöhe ●

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

- o Offene Bauweise ●
- E nur Einzelhäuser zulässig ○
- D nur Doppelhäuser zulässig ○
- H nur Hausgruppen zulässig ○
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ○
- g Geschlossene Bauweise ○
- Baulinie ○
- Baugrenze ●
- "s" Sonderbauweise, Gebäudelängen bis m sind zul. Abstände richten sich nach § 7 NBauO ○

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und priv. Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf ○
- Öffentliche Verwaltungen ○
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ○
- Schulen ○
- Post ○
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ○
- Gesundheitl. Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen ○
- F Feuerwehr ○

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie ●
- Straßenverkehrsflächen ●
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ●
- G+R Geh.-Radweg ●
- z.B. Einfahrtsbereich ○
- z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ●

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung od. Beseitigung von Abwasser u. festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 12 und Abs. 6 BauGB

- Elektrizität ○
- Gas ○

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- oberirdisch ○
- unterirdisch Gasleitung / Abwasserleitung ●

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Spielplatz ○
- R Räumstreifen ●
- öffentlich ●
- S Schutzstreifen ○
- Friedhof ○

Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen z. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ●
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. f. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. Gewässern ○
- Bäume ○
- Sträucher ○
- Bäume ○
- Sträucher ○
- N Naturschutzgebiet ○
- L Landschaftsschutzgebiet ○
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts ○

Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB

- Flächen für Aufschüttungen ○
- Flächen für Abgrabungen od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen ○

Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

- Flächen für die Landwirtschaft ○
- Flächen für die Forstwirtschaft ○

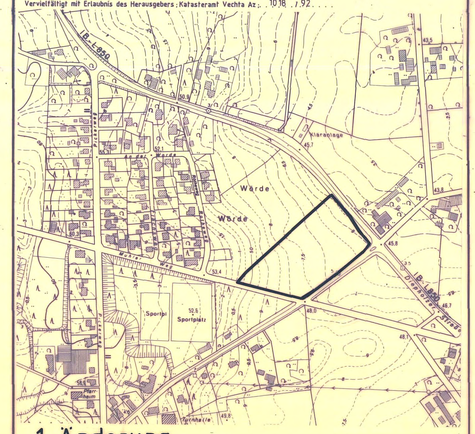
Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ○
- St Stellplätze ○
- Ga Garage ○
- GGa Gemeinschaftsstellplätze ○
- Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers der Abwasserleitung / der Gasleitung ●
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ●
- Begrenzung anschl. Bebauungsplän. ○
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets ●
- Bauliche Anlagen, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, ferner Bewuchs dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten. ●
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ●

- Im Plan nicht enthalten ○
- Im Plan enthalten ●

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

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



1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 5 D „WÖHRDE"

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

mit "Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung"

STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA/OLDENBURG

Stand: Okt. 98