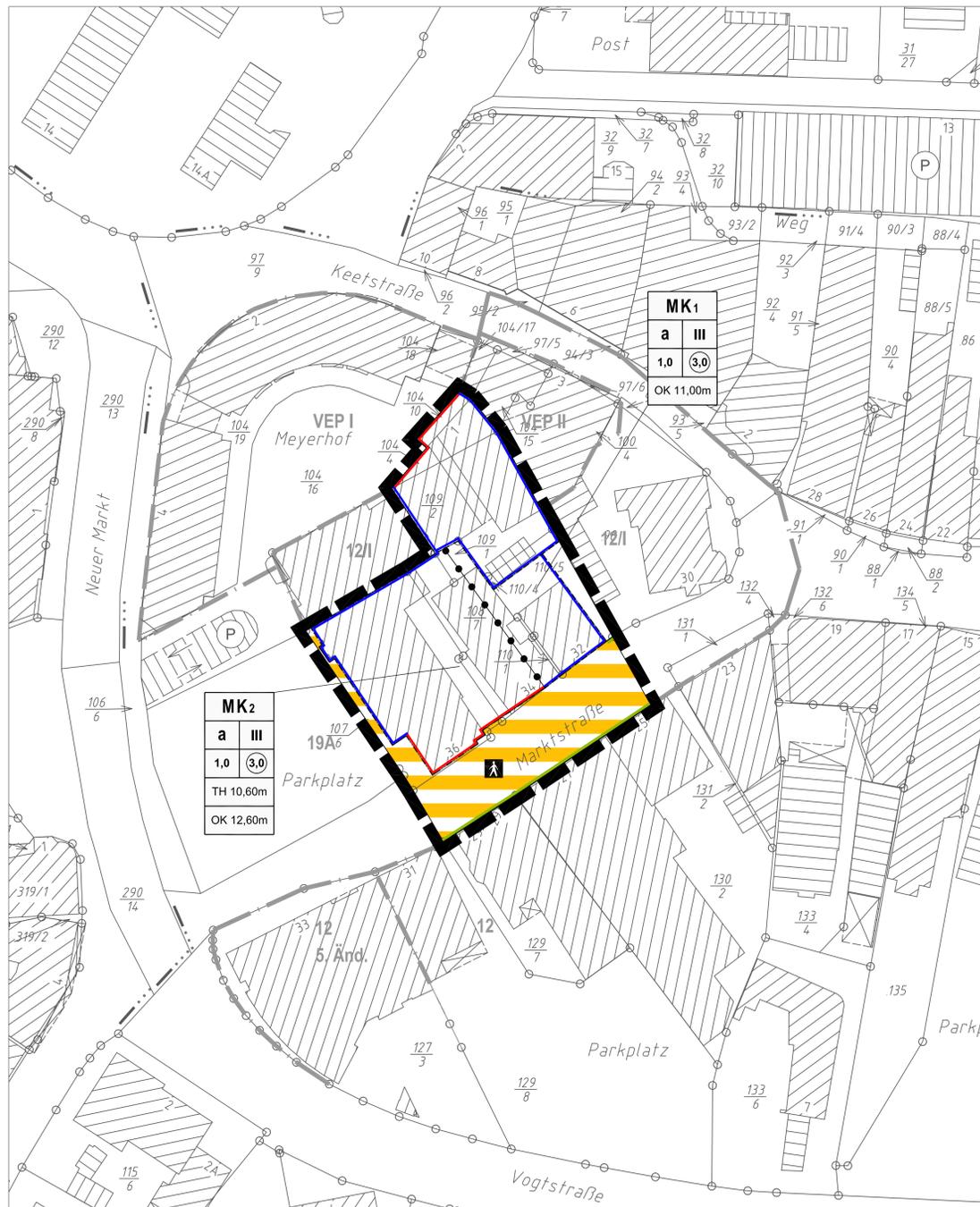


PLANZEICHNUNG

M. 1:500



VERFAHRENSLEISTE

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 u. 8, des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 12/I - 3, Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

L. S.

Lohne, den 12.12.2013 (Siegel) gez. Gerdesmeyer  
Bürgermeister

**Planunterlage**

**Planunterlage Bebauungsplan** Maßstab: 1:500  
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) © Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtlegene 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: 01.08.2011). 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.

Vechna, den ..... (Siegel)

Behörde für  
Bodeninformation, Landentwicklung und Liegenschaften  
Cloppenburg - Katasteramt Vechna -  
Neuer Markt 14 49377 Vechna

**Planverfasser**  
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der  
Stadt Lohne  
Der Bürgermeister  
- Baumt -  
L.A. gez. Wojta

Lohne, den 12.12.2013

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 16.10.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12/I - 3, Änderung beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.  
Lohne, den 12.12.2013 i.A. gez. Kröger

**Beschleunigtes Verfahren**  
Dieser Bebauungsplan für die Innenentwicklung wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt; es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entsprechend. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 04.06.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.  
Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 19.08.2013 gemäß § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 13.09.2013 gegeben.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.  
Vereinfachte Änderung gem. § 4a Abs. 3 BauGB:  
Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 21.10.2013 gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 08.11.2013 gegeben.  
Lohne, den 12.12.2013 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 12.12.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Lohne, den 12.12.2013 i.A. gez. Kröger

**Bekanntmachung**  
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.12.2013 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 21.12.2013 in Kraft getreten.  
Lohne, den 06.01.2014 i.A. gez. Kröger

**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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p><b>1. Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)</p> <p>WS Kleinsiedlungsgebiete WR Reine Wohngebiete WA Allgemeine Wohngebiete MD Dorfgebiete MI Mischgebiete MK Kerngebiete GE Gewerbegebiete GI Industriegebiete SO Sondergebiete, die der Erholung dienen WCH z.B. Wochenendhausgebiete SO Sonstige Sondergebiete z.B. Klinikgebiete KLNK Höchstzulässige Zahl der Wohnungen z.Wo</p>	<p><b>7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Elektrizität Gas</p>
<p><b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)</p> <p>Grundflächenzahl Geschollflächenzahl Baumassenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze als Mindest- und Höchstgrenze zwingend Fläche der Baugrundstücke als Mindest- u. Höchstmaß Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt (über Oberkante Mittelerschließender Straße) als Höchstmaß: TH (Trauthöhe) z.B. TH 10,60 m OK (Oberkante) z.B. OK 12,60 m</p>	<p><b>8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>oberirdisch unterirdisch</p> <p><b>9. Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Spielplatz Sportplatz Friedhof Parkanlage</p>
<p><b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Geschlossene Bauweise Abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzung Nr. 3)</p>	<p><b>10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Umgrünung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Regenrückhaltebecken Überschwemmungsgebiet</p> <p><b>12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Flächen für die Landwirtschaft Flächen für Wald</p>
<p><b>4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf Sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p>	<p><b>13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Umgrünung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts Landschaftsschutzgebiet Geschützter Landschaftsbestandteil</p>
<p><b>6. Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche Fußgängerbereich Verkehrsberuhigter Bereich</p>	<p><b>14. Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz</b> (§ 9 Abs. 6 § 172 Abs. 1 BauGB)</p> <p>Umgrünung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet Umgrünung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen</p>
<p><b>15. Sonstige Planzeichen</b></p> <p>Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Spielplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen St Spielplätze GA Garagen GGa Gemeinschaftsgaragen Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Begrenzung anschl. Bebauungspläne Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes</p>	<p>Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB) z. B. Einfahrt z. B. Einfahrtsbereich z. B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p>

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO (1990)

**Art der baulichen Nutzung**

1. Innerhalb der Kerngebiete 1 und 2 (MK 1, MK 2) sind  
- Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig (gem. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO),  
- Wohnungen nur ab dem 2. Obergeschoss (einschl.) zulässig (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO).

**Maß der baulichen Nutzung**

2. Der untere Bezugspunkt für die Oberkante (OK) und Trauthöhe (TH) von baulichen Anlagen ist die Fahrbahnoberfläche im Bereich der Längsachse der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt für die Trauthöhe (TH) wird die Schnittkante zwischen der Außenfläche der Gebäußaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen festgesetzt (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO). Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Schornsteine, Antennen) sind von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen.

**Bauweise**

3. Für die Kerngebiete 1 und 2 (MK 1, MK 2) gilt eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise:  
Sofern eine Baugrenze festgesetzt ist, dürfen die Gebäude ohne Grenzabstand an dieser errichtet werden (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO). Die Vorschriften des § 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) über die Grenzabstände bleiben von dieser Regelung unberührt.

**Überbaubare Grundstücksfläche**

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO).

HINWEISE

HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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 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 Ablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind die Entfernung von Sträuchern und Gehölzen, Bau- und Abbrucharbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Reproduktionsphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September).
- Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/I werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 12/I sowie 12/I - 2. Änderung für den vorliegenden Geltungsbereich aufgehoben.
- Sollte im Rahmen der Baumaßnahmen eine Wasserhaltung erforderlich sein, so ist hierfür eine Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Beglaubigungsvermerk

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

Lohne, den ..... (Siegel) i.A.

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:2000



Bebauungsplan Nr. 12/I  
3. Änderung

für den Bereich zwischen Marktstraße,  
Keetstraße und Neuer Markt  
- im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB -

STADT LOHNE  
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG