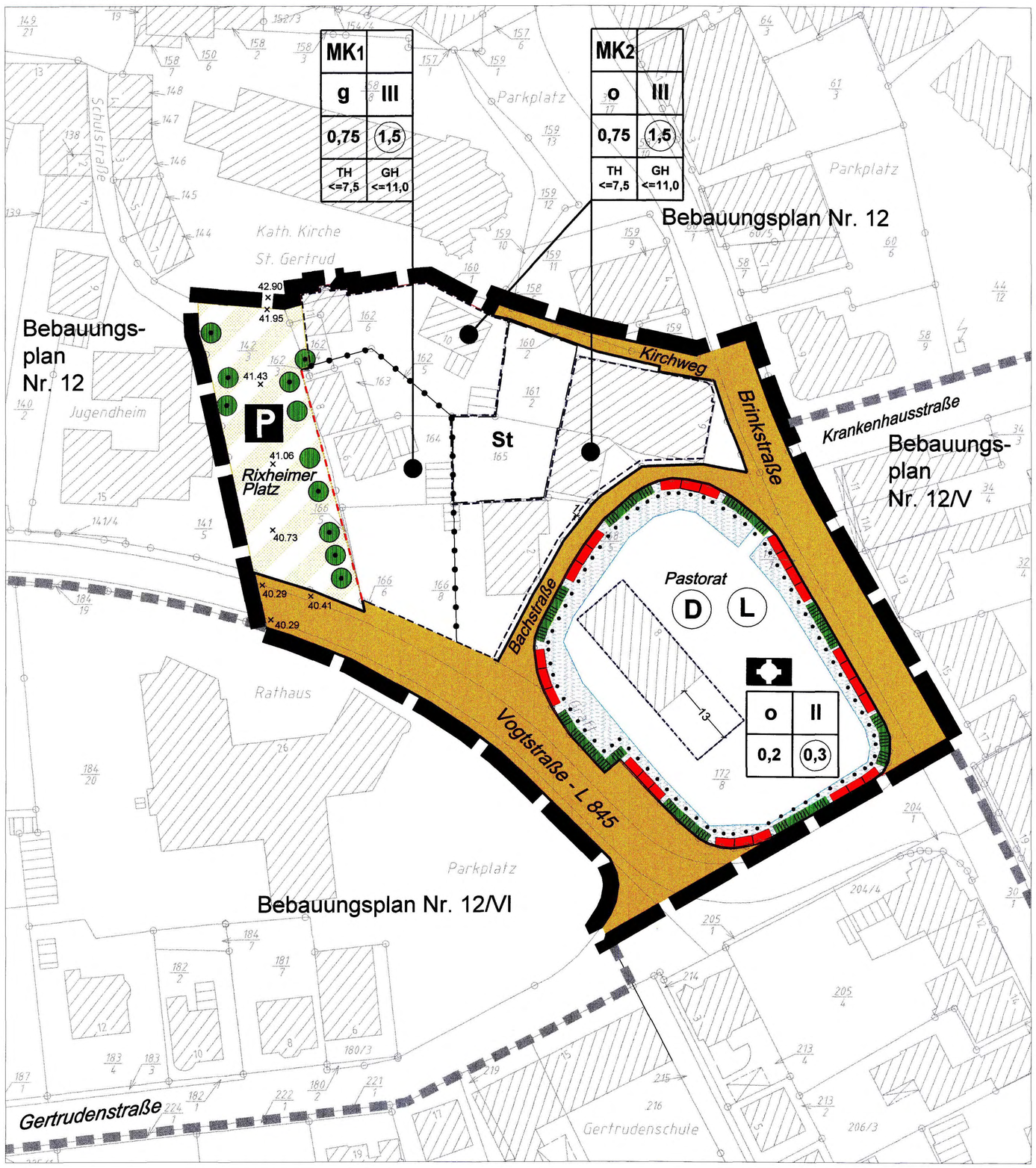
PLANZEICHNUNG M. 1:500



VERFAHRENSLEISTE

Präambel und Ausfertigung

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. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 12/X, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 29.04.2004

gez. Niesel
Bürgermeister

(Siegel)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 27.02.1979 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12/X beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.03.1980 ortsüblich bekanntgemacht.

Lohne, den 29.04.2004

i.A. gez. Kröger
Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab: 1:500

Die diesem Plan zu Grunde liegenen Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5).
Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungsbehörde zulässig.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 26.11.2003).
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 05.05.2004

Vermessungs- und Katasterbehörde
Oldenburger Münsterland
Dienststelle: Katasteramt Vechta
Neuer Markt 14 49377 Vechta

(Siegel)

gez. Taubenrauch
Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Stadt Lohne - Der Bürgermeister

Lohne, den 29.04.2004

i.A. gez. M. Reinkober
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 20.05.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 13.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.02. bis 26.03.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 29.04.2004

i.A. gez. Kröger
Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am <Datum> dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes 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 <Datum> ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom <Datum> bis <Datum> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den <Datum>

i.A.
Unterschrift

Vereinfachte Änderung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am ..... dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Lohne, den <Datum>

i.A.
Unterschrift

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.04.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 29.04.2004

i.A. gez. Kröger
Unterschrift

In-Kraft-Treten

Der Beschluß des Bebauungsplanes und der Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung wurden am 08.05.2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan und die Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung sind damit am 08.05.2004 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 11.05.2004

i.A. gez. Kröger
Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den

i.A.
Unterschrift

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den

i.A.
Unterschrift

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 17.05.2004

i.A.
Unterschrift

(Siegel)

SATZUNG

Satzung

über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12/X
für das Gebiet zwischen Rixheimer Platz, Kirchplatz, Kirchweg, Brinkstraße und der Vogtstraße

Präambel

Aufgrund der §§ 6, 40 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Gemeindeordnung (NGO) und des § 19 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung am 29.04.2004 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12/X für das Gebiet zwischen Rixheimer Platz, Kirchplatz, Kirchweg, Brinkstraße und der Vogtstraße bedarf die Teilung von Grundstücken der Genehmigung der Stadt Lohne.

§ 2

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Lohne, den 29.04.2004

gez. Niesel
Bürgermeister

(Siegel)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WS	Kleinsiedlungsgebiet	○
WR	Reine Wohngebiete	○
WA	Allgemeines Wohngebiet	○
MD	Dorfgebiete	○
MI	Mischgebiete	○
MK	Kerngebiete	●
GE	Gewerbegebiete	○
GI	Industriegebiete	○
SO	Sonstige Sondergebiete	○
WA / 2Wo	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude	○

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	●
a	Abweichende Bauweise. Gebäudelängen bis 100 m sind zulässig. Abstände richten sich nach § 7 NBauO	○

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

	Straßenbegrenzungslinie	●
	Straßenverkehrsflächen	●
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	●
P	öffentliche Parkfläche	●
F	Fußgängerbereich	○
V	Verkehrsberuhigter Bereich	○

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	○

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 oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	○

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	●
St	Stellplätze	●
Ga	Garage	○
Gst	Garagenstellplätze	○
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten:	○
	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	●
	Bauliche Anlagen, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, ferner Bewuchs dürften eine Höhe von 0.80m über OK fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten	○
M	Müllconnenstandplatz	○
× 40.73	Höhenpunkte über NN (Normalnull) in Meter	●

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

(0,8)	Geschoßflächenzahl	●
0,4	Grundflächenzahl	●
[3,0]	Baumassenzahl	○

Zahl der Vollgeschoße:

III	als Höchstgrenze	●
III - V	als Mindest- und Höchstgrenze	○
(V)	Höchstgrenze zwingend	○

F mind 400 m²	Mindestmaß eines Baugrundstückes	○

Höhe baulicher Anlagen in Meter über Oberkante Fahrbahn anschließender Straße als Höchstmaß:

TH - Traufhöhe maximal 7,50 m		●
Gebäudehöhe maximal 11,00 m		●

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffent. und priv. Bereichs, Flächen für den Gemeindebedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

E	Flächen für den Gemeindebedarf	●
	Öffentliche Verwaltungen	○
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	○
	Schule	○
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	●
F	Feuerwehr	○
	Gesundheit, Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	○
	Post	○

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

	Spielplatz	○
	Sportplatz	○
	Friedhof	○
	Parkanlage	○

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

	Wasserflächen	●

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

	Flächen für die Landwirtschaft	○
	Flächen für die Forstwirtschaft	○

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

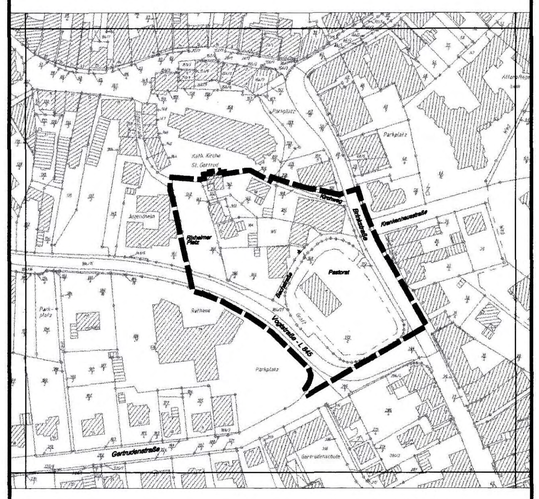
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	○
	Bäume	○
	Sträucher	○
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	○
	Bäume	●
	Sträucher	○
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	●
N	Naturschutzgebiet	○
L	Landschaftsschutzgebiet	●
ND	Naturdenkmal	○
GB	Geschützter Landschaftsbestandteil	○
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	○

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB

	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen	●

○ Im Plan nicht enthalten ● Im Plan enthalten

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:2000



Bebauungsplan Nr. 12/X

für das Gebiet zwischen Rixheimer Platz, Kirchplatz, Kirchweg, Brinkstraße und der Vogtstraße

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

mit Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung

STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

Stand: 29.04.2004 - Satzungsbeschluß gem. § 10 Abs. 1 BauGB

850/750

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Textliche Festsetzungen gem. BauGB (1998) und BauNVO (1990)

1. Innerhalb der Kerngebiete 1 und 2 (MK 1, MK 2) sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (gem. § 7 (2) Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig (gem. § 1 (5) BauNVO).

2. Innerhalb der Kerngebiete 1 und 2 (MK 1, MK 2) sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 7 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

3. In den Kerngebieten 1 und 2 (MK 1, MK 2) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 30 % überschritten werden.

4. In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nicht zulässig (gem. § 19 (4) BauNVO).

5. In den Kerngebieten 1 und 2 (MK 1, MK 2) dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe (TH) von 7,50 m und eine Gebäudehöhe (GH) von 11 m nicht überschreiten (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Als Bezugspunkte für die festgesetzten Trauf- und Gebaudehöhen (TH, GH) gelten:

   - Oberer Bezugspunkt (Traufe): Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der Dachhaut.
   - Unterer Bezugspunkte (Trauf- u. Gebäudehöhen): für den Bereich des Rixheimer Platzes der nächstgelegene Höhenpunkt (NN Höhe) auf dem Rixheimer Platz sowie für die Bereiche entlang der Vogtstraße, der Brinkstraße, der Bachstraße und des Kirchweges die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

6. Von der im Kerngebiet 1 (MK 1) festgesetzten Baulinie dürfen Gebäudeteile bis zu 1/3 der dazugehörenden Frontlänge um max. 1 m vor- oder zurücktreten (gem. § 23 (2) BauGB).

Nachrichtliche Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 –Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

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

Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 X „Gebiet zwischen Rixheimer Platz, Kirchplatz und Vogtstraße" identisch.

2. Als Dachdeckung auf geneigten Dächern sind nur Betondachsteine oder Dachziegel in naturroten Farbtönen (RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016) zulässig. Diese Farbgebung gilt ebenso für das Außenmaterial der Gebäudehülle (Ziegelmauerwerk) aber nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO, Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen). Unzulässig sind glasierte oder engobierte Dachziegel.

3. Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 20 Grad zu errichten. Es sind nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Zeltdächer zulässig.

4. In den Kerngebieten (MK) sind die nicht transparenten Wandflächen der Umfassungswände von Gebäuden zu mindestens 1/3 dauerhaft zu begrünen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB). Folgende Pflanzenarten sind zu verwenden: Hedera helix (Gemeiner Efeu), Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein), Polygonum sub. (Knöterich), Wisteria sinensis (Glycine, Blauregen), Vitis- Hybriden (Echter Wein), Lonicera caprif. (Jelängerjelieber).