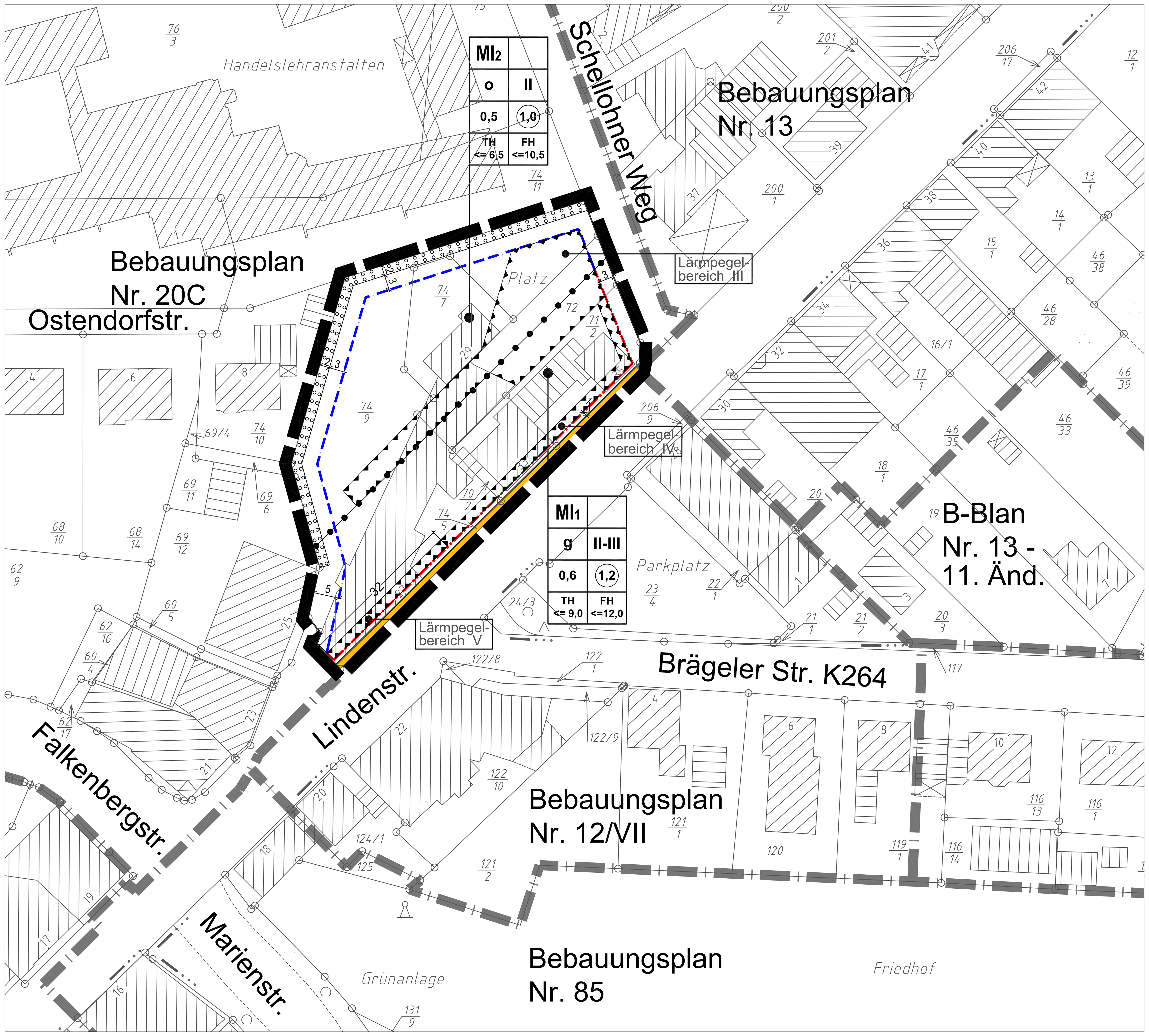
PLANZEICHNUNG M. 1:500



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Textliche Festsetzungen gem. BauGB (2007) und BauNVO (1990)

1. In den Mischgebieten (MI1 und MI2) sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
   - Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO.

2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze bzw. der Baulinie und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

3. Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO um maximal 2,0 m zurückgeblieben werden.

4. Der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße; der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO). Die Höchstgrenzen für die Firsthöhen gelten nicht für untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Schornsteine und Antennen.

5. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 40 cm gemessen über der Fahrbahnoberfläche im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen (gem. § 9 Abs 2 BauGB).

6. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB standortheimische Sträucher vollflächig anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortheimische Sträucher sind folgende Arten zulässig:
   Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare),
   Weißdorn (Crataegus monogyna), Rotdorn (Crataegus laevigata),
   Stechpalme (Ilex aquifolium), Hundsrose (Rosa canina)

   Es sind folgende Qualitäten vorzusehen:
   leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm.

7. Jegliche Versiegelung ist auf Baugrundstücken im Abstandsbereich von 2 m an Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

8. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in dem als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgende Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Tabelle 8) hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)		Aufenthaltsräume in Wohnungen	In Büroräumen
LPB III	erf.R'$_{w,res}$ =	35	30
LPB IV	erf.R'$_{w,res}$ =	40	35
LPB V	erf.R'$_{w,res}$ =	45	40

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf.R'$_{w,res}$) ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zur DIN 4109 zu führen.
Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III – V ohne straßenabgewandte Fenster sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.
Im Mischgebiet 1 (MI1) sind Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, Balkone, Loggien usw. nur auf der lärmabgewandten Nordwestseite der Gebäude zulässig.

Nachrichtliche Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 Vechta 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.

VERFAHRENSLEISTE

Präambel

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. 20C - 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen ~~sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung~~, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 16.12.2009 L. S. (Siegel) gez. Niesel

Bürgermeister

Planunterlage

Planunterlage Bebauungsplan

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab: 1:1000
© Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Diese Karte ist gesetzlich geschützt.
Die Verwertung für nichteigene 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: 03.07.2009).
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 .... (Siegel)

Behörde für
Geoinformation, **L**andentwicklung und **L**iegenschaften
Cloppenburg - Katasteramt Vechta -
Neuer Markt 14 49377 Vechta

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der **Stadt Lohne** Der Bürgermeister - Bauamt -

Lohne, den 15.12.2009 i.A. gez. Reinkober

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 05.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20C - 4. Änderung - beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den 16.12.2009 i.A. gez. Kröger

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am <Datum> dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <Datum> ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom <Datum> bis <Datum> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den <Datum> i.A.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am <Datum> dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <Datum> ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom <Datum> bis <Datum> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den <Datum> i.A.

Vereinfachte Änderung oder Ergänzung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am <Datum> dem vereinfacht geänderten / ergänzten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben von <Datum> gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum <Datum> gegeben.

Lohne, den <Datum> i.A.

Vereinfachtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 05.12.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt

~~Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, 1. Alternative mit Schreiben vom <Datum> Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum <Datum> gegeben.~~

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.09.2009 örtsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.09.2009 bis 23.10.2009 öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 16.12.2009 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 16.12.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 16.12.2009 i.A. gez. Kröger

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung (Az.: ....) vom heutigen Tage mit Maßgaben / unter Auflagen / mit Ausnahme der durch .... kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Vechta, den .... (Siegel)

Genehmigungsbehörde

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Stadt Lohne ist den in der Genehmigungsverfügung vom <Datum> (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben / Auflagen / Ausnahmen in seiner Sitzung am <Datum> beigetreten.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben von <Datum> gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum <Datum> gegeben.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <Datum> örtsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan und die Begründung haben wegen der Maßgaben / Auflagen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom <Datum> bis <Datum> öffentlich ausgelegen.

Lohne, den <Datum> i.A.

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung / Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.02.2010 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 24.02.2010 in Kraft getreten.

Lohne, den 25.02.2010 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.

Beglaubigungsvermerk

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

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

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 1 Mischgebiete (mit Nummerierung, z. B. 1) ●
- 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 ●
- a Abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis 100 m sind zulässig. Abstände richten sich nach § 7 NBauO ○
- Baulinie ●
- Baugrenze ●

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

- Straßenbegrenzungslinie ●
- Straßenverkehrsflächen ●
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: ○
- P öffentliche Parkfläche ○
- 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 ●
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ●
- M Mülltonnenstandplatz ○

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

- Grundflächenzahl Dezimalzahl z.B. 0,4 ●
- Geschoßflächenzahl Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß z.B. (0,8) ●
- Baumassenzahl Dezimalzahl im Rechteck z.B. 3,0 ○
- Zahl der Vollgeschosse: als Höchstgrenze römische Ziffer z.B. III ●
- als Mindest- und Höchstgrenze römische Ziffern z.B. III-V ●
- zwingend römische Ziffer im Kreis z.B. (V) ○
- Mindestgrundstücksgröße z.B. F >= 400 m² ○
- Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt [über Oberkante Mitte erschließender Straße (ü. OK M. e. Str.)] als Höchstmaß: Traufhöhe TH z.B. TH 4,50 m ●; Firsthöhe FH z.B. FH 8,50 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

- Flächen für den Gemeindebedarf ○
- Öffentliche Verwaltungen ○
- Schule ○
- Feuerwehr ○
- Post ○
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ○
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ○
- Gesundheitl. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ○

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 ○
- RRB Regenrückhaltebecken ○

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

- Flächen für die Landwirtschaft ○
- Flächen für Wald ○

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 ○
- LB Geschützter Landschaftsbestandteil ○
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft ○

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 sowie Abs. 6 BauGB

- ○
- Elektrizität ○
- Gas ○

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

- oberirdisch ○
- unterirdisch ○

○ Im Plan nicht enthalten ● Im Plan enthalten

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:2000

Bebauungsplan Nr. 20C
- 4. Änderung -

für den Bereich Ecke Lindenstraße/Schellohner Weg

STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

~~§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.~~	~~§ 4 (1) BauGB Behördenbet.~~	~~§ 3 (2) BauGB Öffentl. Ausl.~~	~~§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.~~	§ 10 BauGB Satzung	~~§ 13a BauGB B-Pläne der Innenentwicklung~~
16.12.2009					

850/750