



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Kerngebiet

In den Kerngebieten MK 1, MK 2 und MK 3 sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Im MK 1 sowie im Abschnitt B des MK 3 sind sonstige Wohnungen ausnahmsweise auch im Erdgeschoss zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen.

In den Kerngebieten MK 1, MK 2 und MK 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO),
- Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen (gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

In den Kerngebieten MK 1 und MK 3 sind weiterhin Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet

In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe (gemäß § 6 Abs. Nr. 6 BauNVO)
- Tankstellen (gemäß § 6 Abs. Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungstätten (gemäß § 6 Abs. Nr. 9 BauNVO)

2. Bauweise

In der im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge über 50,00 m zulässig.

3. Gebäudehöhen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut des Firstes.

4. Erhaltungsgebot für den Baumbestand

Der in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind durch Neuanpflanzung von standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu ersetzen.

Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Baumarten: Baumhasel (Corylus colurna), Esche (Fraxinus excelsior), Platane (Platanus acerifolia), Robinie (Robinia pseudoacacia monophylla), Silberlinde (Tilia tomentosa), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Stiel-Eiche (Quercus robur) oder Weiß-Buche (Carpinus betulus), Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 bis 18 cm).

5. Pflanzgebot für Einzelbäume

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist jeweils ein Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Baumart: Eiche, Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 bis 18 cm).

6. Vorbehaltsfestsetzung für großflächigen Einzelhandel im Kerngebiet MK 2

Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit mehr als 700 qm Verkaufsfäche im festgesetzten Kerngebiet MK 2 ist nur dann zulässig, wenn eine Anbindung für den Kfz-, Radfahr- und Fußgängerverkehr an die Meyerhofstraße geschaffen wird (gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Trassenverlauf auf dem Flurstück 10/13 ist frei wählbar; die Anbindung an die Meyerhofstraße hat jedoch im festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich zu erfolgen. Die Trassenbreite muss mindestens 7,00 m betragen.

7. Privatweg innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Der bestehende Privatweg zwischen dem MK 3 und dem MI 1 innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage darf verkehrlässig genutzt werden.

8. Passiver Lärmschutz

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen mit Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind bei Neubauten oder wesentlichen baulichen Änderungen von Wohnnutzungen bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärmwirkungen zu treffen, damit folgende Mittelungswerte in Wohn- und Schlafräumen bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden: tagsüber 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) bei Belüftung.

9. Aktiver Lärmschutz

Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand muss folgende Kenngrößen aufweisen:
Höhe: OK Lärmschutzwand: 3 m über Oberkante Rampensicht
Flächengewicht: mindestens 20 kg/qm
Schallabsorption: Innersette hochabsorbierend

Die in der Planzeichnung festgesetzte Schall- und Sichtschutzwand muss folgende Kenngrößen aufweisen:
Höhe: OK Lärmschutzwand: 2 m über Gelände
Flächengewicht: mindestens 20 kg/qm
Schallabsorption: nicht erforderlich

Die vorgesehenen Lärmschutzeinrichtungen sind an der Westseite zu begrünen.

10. Festsetzungen zum Abschnitt C des Kerngebietes MK 3

Im Abschnitt C des Kerngebietes MK 3 sind ausschließlich Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (§§ 56, 97 u. 98 NBauO)

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften umfasst die Flächen der im Bebauungsplan festgesetzten Kerngebiete MK 2 und MK 3.

§ 1 Dachformen

- (1) Es sind nur Gebäude mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern zulässig.
- (2) Die Dachneigung muss mindestens 20 Grad und darf höchstens 45 Grad betragen.
- (3) Garagen und Nebengebäude mit einer geringeren Bruttogrundfläche als 40 qm, Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile können mit geringerer Dachneigung als 20 Grad oder als Flachdach ausgebildet werden.

§ 2 Dacheindeckungen

- (1) Für die Dacheindeckung der Sattel- und Krüppelwalmdächer sind nur rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betondachsteine mit gewellter Oberfläche zulässig. Glasierte Dachsteine sind nicht zulässig.
- (2) Dachaufbauten sind in gleicher Art wie das Hauptdach einzudecken.
- (3) Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Sonnenenergienutzung zulässig, sofern sie unmittelbar auf der Dachhaut liegen.

§ 3 Fassadengestaltung

- (1) Die Fassaden sind als Lochfassade auszuführen. Der Wandanteil jeder Fassade muss mindestens 30 % der Gesamtfäche betragen.
- (2) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und in ihrer Anordnung aus der Gliederung der Fassade zu entwickeln. Zwischen den Schaufenstern und an den Gebäudeecken sind Wandflächen mit einer Mindestbreite von 0,50 m vorzusehen. Bei Fachwerkbauten reicht zwischen den Schaufenstern eine Ständerbreite aus.
- (3) Quergiebel und Risalite sind bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Traufwandbreite zulässig.
- (4) Für die Gestaltung der Fassaden sind nur zulässig:
- Rotes bis rotbraunes Verblendenmauerwerk oder
- Fachwerk in anthrazitfarbenen oder braunen Farbönen mit roter bis rotbrauner Ziegelsteinausfärbung
Untergeordnete Bauteile sind von dieser Vorschrift nicht betroffen.
- (5) Die Giebelbereiche sind mit den Materialien Holz oder Zinkblech zu verschalen. Für die Verschalung sind nur weiße, graue, rote, braune und rotbraune Farböne zulässig.

§ 4 Gestaltung von Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen

- (1) Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen ist die Anlage an den straßenzugewandten Seiten mit einer lebendigen Hecke einzufassen. Die Heckenhöhe muss mindestens 0,50 m und darf höchstens 1,20 m betragen.
- (2) Für je angefangene 8 Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum in räumlicher Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Baumarten: Baumhasel (Corylus colurna), Esche (Fraxinus excelsior), Platane (Platanus acerifolia), Robinie (Robinia pseudoacacia monophylla), Silberlinde (Tilia tomentosa), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Stiel-Eiche (Quercus robur) oder Weiß-Buche (Carpinus betulus)
Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14 - 16 cm Stammumfang
- (3) Als Material für die Befestigung der Stellplatzanlagen sind nur Betonsteine oder Klinker zulässig. Für die Fahrgassen sind auch Asphaltdecken zulässig. Zur Gliederung der Anlage oder von sonstigen Gestaltungselementen sind Klinker oder Natursteine zu verwenden. Deren Anteil an der Gesamtfäche der Stellplatzanlage muss mindestens 10 Prozent betragen.

§ 5 Sockelhöhen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes darf nicht höher als 0,50 m über der Mitteschwelle (Gradient) der fertigen nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes, liegen.

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab: 1:1000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtlegende 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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: September 2005). 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.

Angefertigt durch: Dipl.-Ing. Werner Timmen, Öffentl. best. Verm.-Ing. Pingel-Anton-Platz 9, 45661 Cloppenburg

Cloppenburg, den 23.02.2007

gez. W. Timmen Siegel

HINWEISE

- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 20 E "Keetstraße / Meyerhofstraße" treten die Festsetzungen für die überplanten Bereiche der Bebauungspläne Nr. 20 und Nr. 84 / I außer Kraft.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.
- Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Vechta - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.
- Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf ertrottelte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von EL- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.
- Von der L 845 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 845 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (1) NStzG). In einem Abstand von 20 bis 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbehörde (§ 24 (2) NStzG).
- Während der Bautätigkeiten im Plangebiet ist die DIN 18920 "Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

- Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO
- Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- Geschossflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- Gebäudehöhe - als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise
- geschlossene Bauweise
- abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

Baulinien

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Ein- und/oder Ausfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen

Trafo-Station

Grünflächen

- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltungsgebot für Einzelbäume Anpflanzungsgebot für Einzelbäume

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung
- Bereiche mit Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (s. textliche Festsetzung Nr. 8)
- Lärmschutzwand bzw. Schall- und Sichtschutzwand (s. textliche Festsetzung Nr. 9)

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. 20 E "Keetstraße / Meyerhofstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 23.05.2006 Siegel gez. Niesel
Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan Nr. 20 E "Keetstraße / Meyerhofstraße" wurde ausgearbeitet von:

Planungsgruppe ASTO
Emma-Ritter-Weg 4
25133 Oldenburg
Tel.: 0441 / 83435 Fax: 0441 / 83512
e-mail: Helmut.Gramann@online.de

Oldenburg, den 20.02.2007
gez. Helmut Gramann
Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 22.04.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 E "Keetstraße / Meyerhofstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.01.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lohne, den 28.02.2007 i. A. gez. Kröger

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 19.04.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.08.2005 bis 16.09.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 28.02.2007 i. A. gez. Kröger

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 06.12.2005 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.02.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.02.2006 bis 10.03.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 28.02.2007 i. A. gez. Kröger

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.05.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 28.02.2007 i. A. gez. Kröger

Bekanntmachung

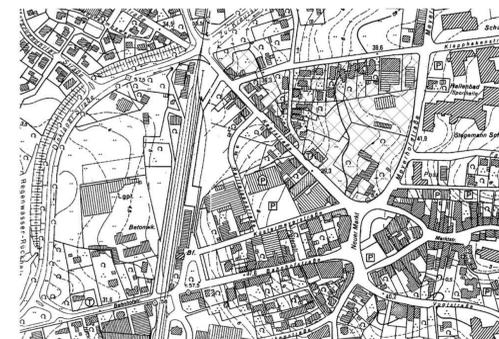
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 20 E "Keetstraße / Meyerhofstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.03.2007 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 03.03.2007 in Kraft getreten.

Lohne, den 13.03.2007 i. A. gez. Kröger

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den i. A.



**Stadt Lohne
Landkreis Vechta**

Bebauungsplan Nr. 20 E

"Keetstraße / Meyerhofstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Fassung zum Satzungsbeschluss vom 23.05.2006

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

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

Lohne, den Siegel i. A.