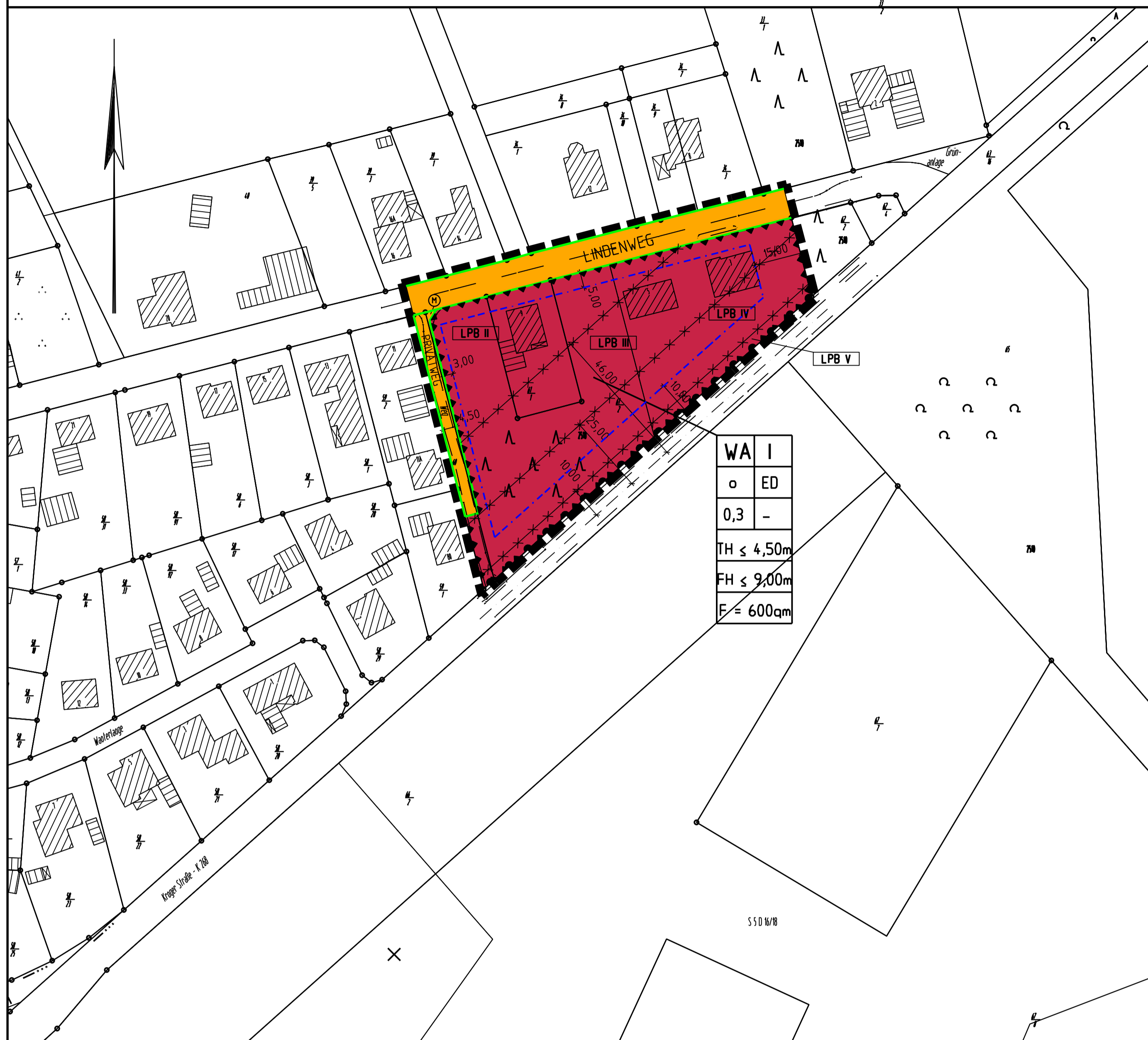


PLANZEICHNUNG M. 1:1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND NACHRICHTLICHE HINWEISE

<p><u>Textliche Festsetzungen gem. BauGB (2004) und BauNVO (1990)</u></p> <p>1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO</p> <p>- Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</p> <p>In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO</p> <p>- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Nr. 3 Anlagen für Verwaltung, - Nr. 4 Gartenbaubetriebe und - Nr. 5 Tankstellen</p> <p>2 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohnung zulässig.</p> <p>3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) dürfen die Gebäude eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,00 m nicht überschreiten. 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 Hauptflächen (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).</p> <p>4 Die Mindestgrundstücksgröße wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO auf 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.</p> <p>5 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen um bis zu 20 % überschritten werden.</p> <p>6 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Lindenweges und entlang der Kröger Straße (K268) ist die Errichtung von Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.</p>	<p><u>Textliche Festsetzungen gem. BauGB (2004) und BauNVO (1990)</u></p> <p>7 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens darf nicht höher als 40 cm über der Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße liegen.</p> <p>8 Für Neubauten bzw. bei genehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind die folgenden resultierenden, bewerteten Schalldämmmaße (erf. R<sub>w, res</sub>) durch die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster, Lüftung etc.) einzuhalten</p> <table border="1"> <tr> <td>Lärmpegelbereich III</td> <td>erf. R<sub>w, res</sub> = 35 dB</td> </tr> <tr> <td>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume</td> <td>erf. R<sub>w, res</sub> = 30 dB</td> </tr> <tr> <td>Lärmpegelbereich IV</td> <td>erf. R<sub>w, res</sub> = 40 dB</td> </tr> <tr> <td>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume</td> <td>erf. R<sub>w, res</sub> = 35 dB</td> </tr> </table> <p>Für die der Kröger Straße (K268) abgewandten Seite gelten jeweils die Anforderungen des nächstniedrigen Lärmpegelbereiches.</p> <p>Bei Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen sind die Fenster von Schlaf- und Ruheräumen mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen gem. resultierendem Schalldämmmaß der DIN 4109 zu versehen. Alternativ hierzu können die Fenster von Schlaf- und Ruheräumen auf der, der Kröger Straße (K268) abgewandten Seite angeordnet werden.</p> <p><u>Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO</u></p> <p>1 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 - 3 Änderung für das Gebiet "Ehrendorf / Lindenweg" identisch.</p> <p>Zu widerhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 91 Abs. 3 NBauO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden.</p> <p>2 Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist gem. § 56 Abs. 1 Nr. 8 NBauO dort zu versickern.</p>	Lärmpegelbereich III	erf. R <sub>w, res</sub> = 35 dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume	erf. R <sub>w, res</sub> = 30 dB	Lärmpegelbereich IV	erf. R <sub>w, res</sub> = 40 dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume	erf. R <sub>w, res</sub> = 35 dB	<p><u>Nachrichtliche Hinweise</u></p> <p>1 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein Tongefäßscherben, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen) und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden.</p> <p>Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen. Für den Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p>2 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.</p> <p>3 Die für die Festsetzung der Lärmpegelbereiche erforderlichen DIN Normen können bei der Stadt Lohne im Bauamt zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.</p> <p>4 Die Entfernung der Gehölze im Plangebiet ist nur außerhalb der Brutperiode der Vogel und der Sommerlebensphase der Fledermäuse - v. 15. März bis zum 16. Oktober - vorzunehmen.</p>
Lärmpegelbereich III	erf. R <sub>w, res</sub> = 35 dB									
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume	erf. R <sub>w, res</sub> = 30 dB									
Lärmpegelbereich IV	erf. R <sub>w, res</sub> = 40 dB									
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume	erf. R <sub>w, res</sub> = 35 dB									

PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p><b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)</p> <p><b>WA I</b> Allgemeine Wohngebiete</p>	<p><b>sonstige Planzeichen</b></p> <p>Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) hier: lärmbelasteter Bereich</p> <p>Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen hier: Lärmpegelbereiche</p> <p><b>LPB III</b> Lärmpegelbereich III s. textl. Festsetzung Nr. 7</p> <p>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Mülltrennenstandplatz</p>
<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>0,3 Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse gem. Landesbauordnung als Höchstmaß I Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß TH Traufhöhe ≤ 4,50 m FH Firsthöhe ≤ 9,00 m Mindestgrundstücksgröße F = 600 qm</p>	<p><b>DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER</b></p> <p>Wohngebäude</p> <p>Wirtschafts-, Industrie- und Nebengebäude</p> <p>Flurgrenze</p> <p>Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücknummer 32</p>
<p><b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>0 offene Bauweise ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>Baugrenze</p>	<p><b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Straßenverkehrsflächen</p> <p>Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Bereich ohne Ein- u. Ausfahrten</p>

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Für die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des §§ 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. 25 - 3 Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 08.06.2011

L. S. gez. H. G. Niesel  
( Siegel ) Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

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

Diese Karte ist gesetzlich geschützt.

Nur die Verwertung für nicht eigene 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 Sept. 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.

Lohne, den 11.11.2011 ( Siegel )  
L. S. gez. Markus  
Dipl.-Ing. Frank Markus  
Vogtstraße 4, 49393 Lohne  
Unterschrift

PLANVERFASSER/IN  
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von  
**MUMM UND PARTNER**  
BERATENDE INGENIEURE UND ARCHITECTEN  
In Hagen 2 Telefon (04430) 9398-0  
27793 Wildeshausen Telefax (04430) 9398-33  
Wildeshausen, den 31.05.2011  
gez. Mumm  
Planverfasser/in

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 11.09.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 - 3 Änderung beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht.  
Lohne, den 08.06.2011 i. A. gez. Kröger

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 11.09.2007 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.03.2011 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht.  
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 und der Begründung haben vom 21.03.2011 bis zum 27.04.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Lohne, den 08.06.2011 i. A. gez. Kröger

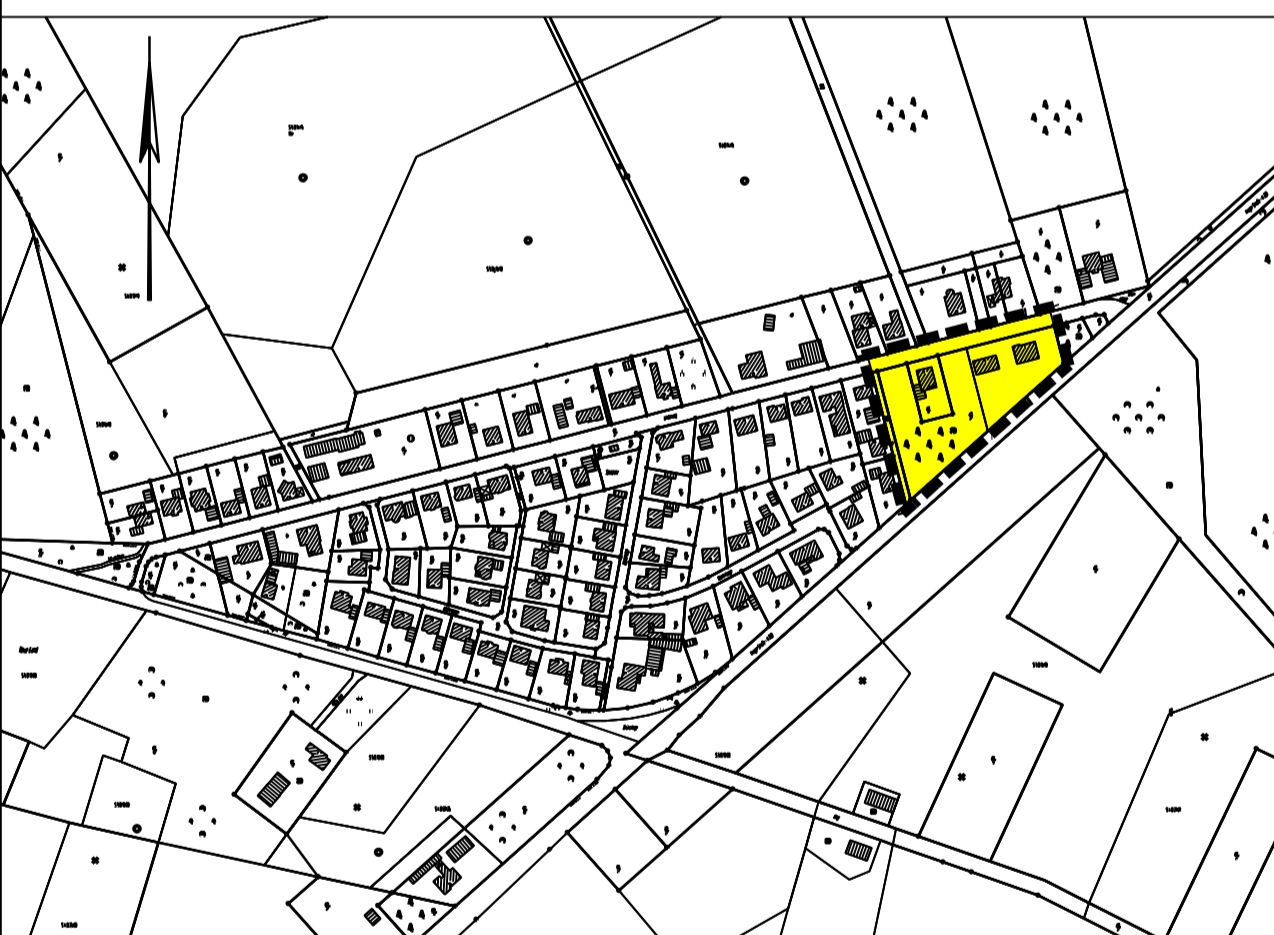
SATZUNGSBESCHLUSS  
Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.06.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Lohne, den 08.06.2011 i. A. gez. Kröger

BEKANNTMACHUNG  
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 7. Juli 2012 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 7. Juli 2012 in Kraft getreten.  
Lohne, den 9. Juli 2012. i. A. gez. Kröger

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN  
Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.  
Lohne, den ..... i. A.

**BEGLAUBIGUNGSVERMERK**  
Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. STADT LOHNE  
Lohne, den ..... ( Siegel ) i. A.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000



**STADT LOHNE**  
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

**BEBAUUNGSPLAN NR. 25 -3. ÄNDERUNG-**  
**"EHRENDORF/ LINDENWEG"**  
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
STAND SATZUNGSBESCHLUSS

**MUMM UND PARTNER**  
BERATENDE INGENIEURE UND ARCHITECTEN  
In Hagen 2 Telefon (04430) 9398-0  
27793 Wildeshausen Telefax (04430) 9398-33  
Maßstab 1:1000  
Datum: 31.05.2011