

**Satzung**  
**Über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung**  
**Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 - Neufassung - "Brockdorf"**

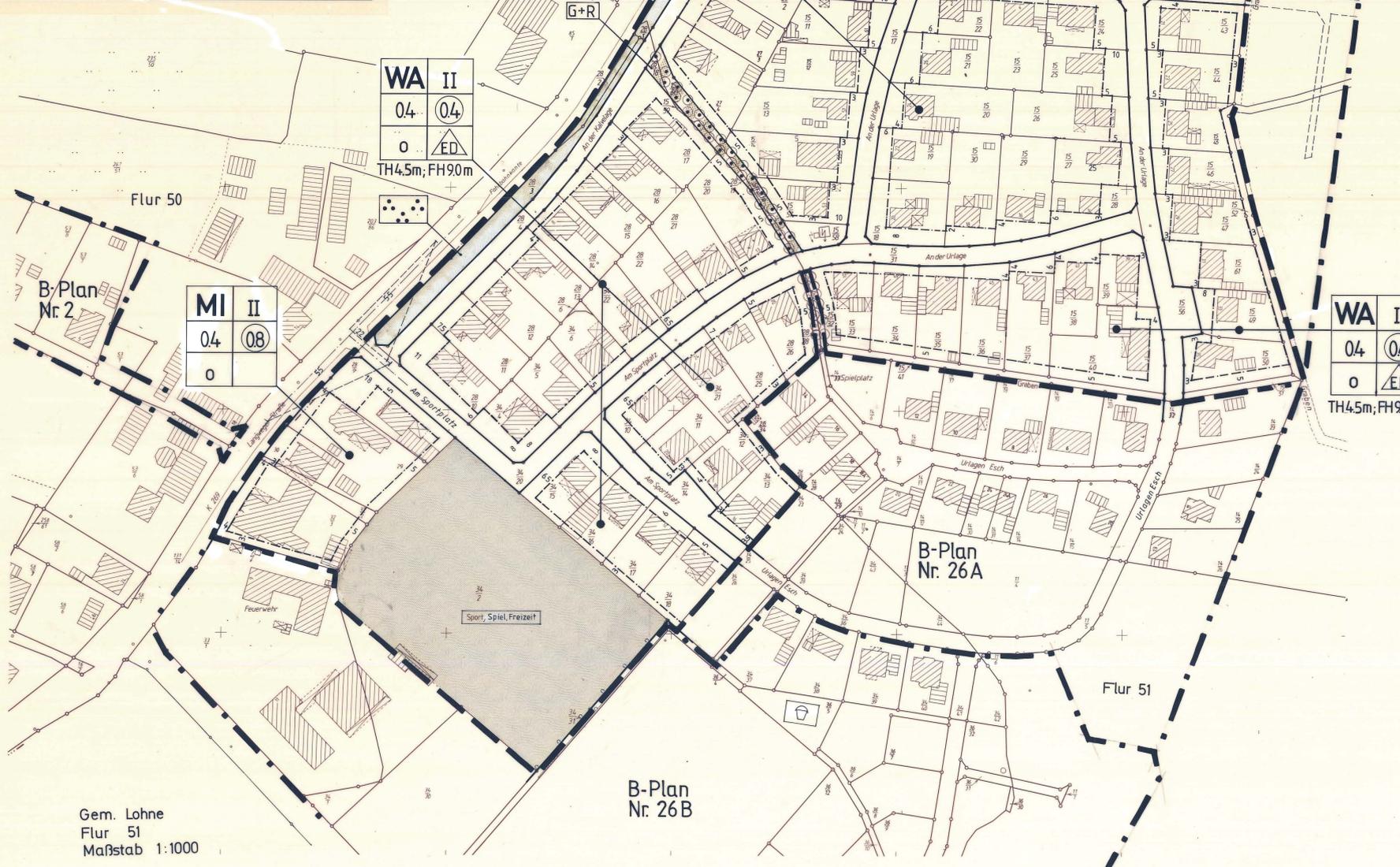
**Präambel**  
 Aufgrund der §§ 6, 40 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) und des § 19 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) hat der Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung am 15.07.1998 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 - Neufassung - "Brockdorf" bedarf die Teilung von Grundstücken der Genehmigung der Stadt Lohne.

**§ 2**  
 Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Lohne, den 15.07.1998

gez. Diekmann (Diekmann) Bürgermeister (Siegel)      gez. Niesel (Niesel) Stadtdirektor (Siegel)



**Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung zum Bebauungsplan 26 - Neufassung - werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist im Bereich der festgesetzten Einzel- und Doppelhausbebauung nicht zulässig. Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasser-durchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige GRZ jedoch um 20 % überschritten werden.
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig. Nicht zulässig sind im WA gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
  - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO;
  - Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie
  - Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.
- Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstandsbereich von 3 m zur Straßengrenzungslinie ist die Errichtung von Garagen und über-dachten Stellplätzen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
- Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind Höchstgrenzen über der Stra-ßenachse der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße. Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes mit der Ober-fläche der Dachhaut. Für den Fall, daß die Außenwand den ermittelten Traufpunkt überschreitet, gilt die festgesetzte Traufhöhe als höchstzuläs-sige Höhe für die Außenwand.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in dem Bereich der Einzel- und Doppel-hausbebauung je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist jedoch nur eine Wohnung zulässig. Für Senioren oder behinderte Personen können ausnahmsweise max. vier Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden.

Bei Neuversiegelung von Boden durch Bebauung, Pflasterung von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen, o.ä., ist je angefangene 40 m² neuversiegelter Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer standortgerechter Laub-baum oder hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.

Zur Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubbäume sind folgende Arten zu verwenden:

Eberesche (Sorbus aucuparia)	Eiche (Quercus robur)
Esche (Fraxinus excelsior)	Feldahorn (Acer campestre)
Feldulme (Ulmus minor)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Rote Kastanie (Aesculus canea)
Sandbirke (Betula pendula)	Sommerlinde (Tilia platyphylloides)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Weißdorn (Crataegus monogyna)

7. Wohngebäude sind bis zu einem Abstand von 25 m ab Straßennachse der K 269 mit Lärmschutzfenstern und -türen der Schutzklasse II auszuführen, so daß die Richtwerte der DIN 4109 bzw. der VDI-Richtlinie 2719 eingehalten werden.

8. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die Mindestgröße von Baugrundstücken auf 500 m² festgesetzt.

9. Im Plangebiet wird die maximal zulässige Gebäudelänge gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO auf 22 m begrenzt.

**Örtliche Bauvorschriften über Gestaltungen gem. § 56 NBauO**

- Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 - Neufassung.
- Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Mansarddächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° (bei Mansarddächern zwischen 70° - 80°) zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO und Anbauten an bestehenden Bauten, die eine andere Dachform aufweisen.
- Die Länge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf in Höhe der unteren Kante des Dacheinschnittes / Dachaufbaus 50 % der gesamten entspre-chenden Dachflächenbreite nicht überschreiten.

**Nachrichtlicher Hinweise**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird geboten, die Funde unverzüglich einer Denkmal-behörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

**Präambel und Ausfertigung**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97, 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 26 - Neufassung - beschlossen. Dieser Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenebenstehenden / textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Lohne, den 15.07.98

gez. Diekmann (Siegel)      gez. Niesel (Siegel)  
 Bürgermeister      Stadtdirektor

**Verfahrensvermerke**  
**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.08.95 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 - Neufassung - beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.04.97 ortsüblich bekanntgemacht.

Lohne, den 15.07.98      gez. Niesel (Unterschrift)

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: 4435 A B  
 Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Okt. 1995). 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 19.10.98  
 i.A. gez. Korfe VmGR (Unterschrift)

**Anzeige**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 19.10.98 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: ) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch den Verstoß verursachten Teile nicht geltend gemacht.

den

Aufsichtsbehörde (Unterschrift)

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der STADT LOHNE  
 Der Stadtdirektor  
 Lohne, den 15.07.98 i.A. gez. Stüber (Unterschrift)

**1. Öffentliche Auslegung**

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.04.97 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zusammen mit seiner öffentlichen 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 26.04.97 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 05.05.97 bis 05.05.97 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 15.07.98      gez. Niesel (Unterschrift)

**2. Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.04.98 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zusammen mit seiner öffentlichen Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.05.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 20.05.98 bis 24.05.98 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 15.07.98      gez. Niesel (Unterschrift)

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anträgen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.98 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 15.07.98      gez. Niesel (Unterschrift)

**Beitrittsbeschluss**

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az.: ) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

den

gez. Niesel (Unterschrift)

**Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplans und der Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung wurde am 02.10.98 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan und die Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung sind damit am 02.10.98 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 02.10.98      gez. Niesel (Unterschrift)

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

den

Unterschrift

**Mängel und Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

den

Unterschrift

**Gebäudebestand, Grenzen, und Hinweise**

Wohngebäude	Mauer
Wirtschafts- und Industriegebäude	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Topographische Begrenzungslinie
	Flurstücksnummer
	Abgestrichler Grenzpunkt

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
WS Kleinsiedlungsgebiete	○ Geschäftlichkeitszahl
WR Reine Wohngebiete	○ 0,4 Grundflächenzahl
WA Allgemeines Wohngebiet	○ 0,4 Baumsamenzahl
MD Dörfergebiete	○ III als Höchstgrenze
MI Mischgebiete	○ Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze (s. textliche Festsetzungen Nr. 4.)
KE Kerngebiete	○ FH Firsthöhe
GE Gewerbegebiete	○ FH Firsthöhe
OI Industriegebiete	○
SO (weil) Sondergebiete, die der Erholung dienen	○
SO Sonstige Sondergebiete	○

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und priv. Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
○ Offene Bauweise	○ Flächen für den Gemeinbedarf
○ nur Einzelhäuser zulässig	○ Öffentliche Verwaltung
○ nur Doppelhäuser zulässig	○ Sportliche Zwecke (Sportplätze, Sportplätze)
○ nur Hausgruppen zulässig	○ Schulen
○ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	○ Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
○ Geschlossene Bauweise	○ Feuerwehr
○ Baulinie	○
○ Baugrenze	○
○ Sonderbauweise, Gebäudelinien bis zu m und ab Abstände richten sich nach § 7 NBauO	○

Verkehrsflächen	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung od. Beseitigung von Abwasser u. festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
○ Straßenbegrenzungslinie	○
○ Öffentliche Parkfläche	○
○ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	○
○ Geh- und Radweg	○ Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
○ z.B. Einbahn	○ oberirdisch
○ z.B. Einbahnbereich	○ unterirdisch
○ z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	○

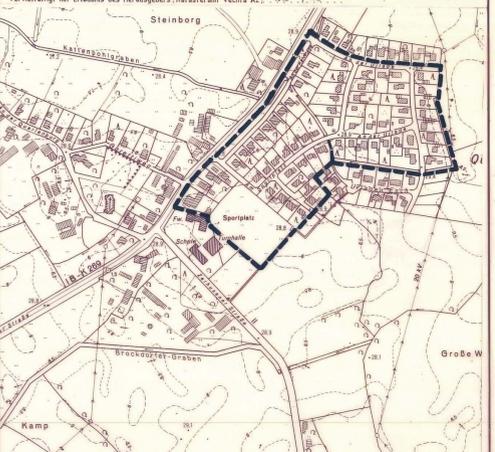
  

Grünflächen	Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
○ öffentl. Parkanlage	○ Umgrenzung von Flächen für Bestattungszwecke
○ Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen	○ Umgrenzung von Flächen für Bestattungszwecke
○ Flächen für Aufschüttungen	○ Flächen für Bestattungszwecke
○ Flächen für die Landwirtschaft	○ Umgrenzung von Flächen für Bestattungszwecke
○ Flächen für die Forstwirtschaft	○ Umgrenzung von Flächen für Bestattungszwecke

Sonstige Planzeichen
○ Im Plan nicht enthalten
○ Im Plan enthalten
○ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
○ Stellplätze
○ Garage
○ Gemeinschaftsstellplätze
○ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bebaufähigen Flächen
○ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
○ Begrenzung ansicht. Bebauungsplan
○ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Bebauungen, oder Abgrenzung zur Abgrenzung der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
○ Bauliche Anlagen, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, ferner bereits durch eine Höhe von 0,80m über OK fertig ausgebaute Fußballplätze nicht überschritten
○ Mülltonnenstandplatz

**ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000**



**Neufassung BEBAUUNGSPLAN NR. 26 FÜR DAS GEBIET „Brockdorf“**

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltungen gem. § 56 NBauO

mit "Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung"

**STADT LOHNE**  
 LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG