



Gem. Lohne  
Flur 51  
Maßstab 1:1000

**I. TEXTLICHE FESTSETZUNG GEM. BAUGB UND BAUNVO (1990)**

- Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig. Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserundurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche 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 (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),  
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) sowie  
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).
- In einem Abstandsbereich von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und überdachte Einstellplätze unzulässig.
- Die festgesetzten max. Trauf- und Erdfalldächer sind Höchstgrenzen über der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße (gem. § 18 BauNVO). Als Traufe gilt die traufseitige Schnittkante der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut. Für den Fall, daß die Höhe der Außenwand die ermittelte Traufhöhe überschreitet, gilt die festgesetzte Traufhöhe als höchstzulässige Höhe für die Außenwand. Höhere Traufen sind bis zu max. 20 % der gesamten Traufentlänge zulässig. Anlagen des Emissionsschutzes sind von diesen Höhenbegrenzungen ausgenommen.
- In dem Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung sind in Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist jedoch höchstens eine Wohnung zulässig. Für Senioren und behinderte Personen können ausnahmsweise höchstens 4 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Jedliche Veranlagung ist auf Baugrundstücken im Abstandsbereich von 2 m an Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, an Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie an den zu erhaltenden Bäumen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Entlang des südlichen und nördlichen Randes der geplanten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel, Sport und Freizeit ist in der dafür bezeichneten Fläche ein **Lärmschutzwall** in einer Höhe von 3 m über der Grünfläche zu errichten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24). Die Anlage ist mit standortgerechten Sträuchern zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25). Als standorttypische Sträucher sind folgende Arten möglich:  
Hasel (Corylus avellana) Vogelkirsche (Prunus avium)  
Hulander (Sambucus nigra) Hülse (Ilex aquifolium)  
Schlehe (Prunus spinosa) Gelbblatter (Lonicera punctumynam)  
Wildspindel (Achillea millefolium) Hundrose (Rosa canina)  
Weißdorn (Crataegus monogyna)

- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung A, sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz und die Regenrückhaltung zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20). Eine Regenrückhaltung ist naturnah, ohne Grundwassererschließung und ohne Veranlagung anzulegen. Die Böschungswinkel dürfen nicht steiler als 1:3 ausgebildet werden. Außerhalb der wechselfeuchten Zonen sind die Flächen naturnah mit Holzbohlen anzulegen und dauerhaft zu erhalten; die Flächen dürfen nur einmal im Jahr und nicht vor dem 1. Oktober gemäht werden.
- Je Baugrundstück ist mind. ein Laubbau oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25). Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten möglich:  
Eiche (Quercus robur) Feld-Ulm (Ulmus minor)  
Eberesche (Sorbus aucuparia) Vogelkirsche (Prunus avium)  
Hainbuche (Carpinus betulus) Sanddorn (Betula pendula)  
Weißdorn (Crataegus monogyna) Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze mit einem Pflanzabstand von 1,2 m anzupflanzen und als dichte Pflanzung dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Als standortgerechte, einheimische Laubgehölze sind folgende Arten möglich:  
Eiche (Quercus robur) Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Eberesche (Sorbus aucuparia) Vogelkirsche (Prunus avium)  
Hainbuche (Carpinus betulus) Sanddorn (Betula pendula)  
Weißdorn (Crataegus monogyna) Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
- In dem Baugebiet mit der Festsetzung abweichende Bauweise (a) sind Gebäudeteile bis max. 70 m zulässig. Ansonsten gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO).
- Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Baumstreifen (B) sind als extensiv gepflegte Randstreifen anzulegen, die höchstens einmal im Jahr und nicht vor dem 1. Oktober gemäht werden dürfen und gebührend zu halten sind. Düngemittel und Pestizide dürfen nicht eingesetzt werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20).

**NACHRICHTLICHER HINWEIS**

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.  
Weißdorn (Crataegus monogyna) Rotdorn (Crataegus laevigata)  
Liguster (Ligustrum vulgare) Hainbuche (Carpinus betulus)  
Feldahorn (Acer campestris)

**Allgemeines Schema der Festsetzung**

Art des Baugebietes	WA	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,4	0,5	Geschossflächenzahl
Bauweise	0	ED	Bauweise
Höhenfestsetzung	FH9,5m	TH3,5m	Höhenfestsetzung

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 56 BAUNVO**

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 B.
- Es sind nur Sattel-, Waln-, Krüppelwaln-, Pyramiden- und Mansarddächer mit einer Dachneigung von 35 - 50 Grad (bei Mansarddächern zwischen 70 und 80 Grad) 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 **Dachschneitten** und **Dachaufbauten** darf in Höhe der unteren Kante des Dachschneittes / Dachaufbaus 50% der gesamten entsprechenden Dachflächenbreite nicht überschreiten.
- Alle **Dachdeckung** auf geneigten Dächern sind nur Betondachsteine oder Dachziegel in natürlichen Farbtönen (RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016) und in Anthrazitgrau (RAL 7016) zulässig. Dies gilt nicht für Anbauten an bestehende Bauten, die eine andere Dachdeckung aufweisen, Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Solar Kollektoren).
- Als **Grundstückseinfriedigungen** sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur geschichtliche Hecken zulässig. In Verbindung damit können Maschendrahtzäune in gleicher Höhe an der Grundstückskennlinie der Hecken errichtet werden. Als Heckenpflanzen sollen folgende Arten verwendet werden:  
Weißdorn (Crataegus monogyna) Rotdorn (Crataegus laevigata)  
Liguster (Ligustrum vulgare) Hainbuche (Carpinus betulus)  
Feldahorn (Acer campestris)

**Präambel und Ausfertigung**

Auf Grund 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 hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 26 A, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/abwiesenden/abwiesenden, textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/abwiesenden/abwiesenden, örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Lohne, den 19.10.95

gez. Diekmann (SIEGEL) gez. Niesel  
Bürgermeister Stadtdirektor

**Verfahrensvermerke**  
**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.06.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.06.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Lohne, den 19.10.95 gez. Niesel  
Unterschrift

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: 44.35, B, D  
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 19.9.1995, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weicht städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach dem Stand vom August 1995 ab. 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 15.11.95  
Katastramt: We/No (SIEGEL) gez. Schmalgemeier (Unterschrift)

Dieser Bebauungsplan ist mit Verfügung (Az.: 204-206.12-2102-60009/26B) vom heutigen Tage - unter Auflagen/Jmi-Maßgaben - gem. § 1 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen - ausgenommen für die im Bebauungsplan besonders kenntlich gemachten Teile - genehmigt worden.  
Oldenburg, den 23.2.1996

Bezirksregierung Weser-Ems (SIEGEL)  
Im Auftrage gez. Klie (SIEGEL)

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von TOPOS, Dedestrafße 10, 26135 Oldenburg  
Oldenburg, den 06.11.1995  
Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.03.1995 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die ortsübliche öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.06.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 04.10.1995 bis 04.11.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 19.10.95 gez. Niesel  
Unterschrift

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.03.1995 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.06.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 05.06.1995 bis 05.06.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 19.10.95 gez. Niesel  
Unterschrift

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.10.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 19.10.95 gez. Niesel  
Unterschrift

**Beitrittsbeschluss**

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom 23.02.96 (Az.: 204-206.12-2102-60009/26B) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am 24.04.96 beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom 14.06.96 bis 14.06.96 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.06.96 ortsüblich bekanntgemacht.

Lohne, den 18.06.96 gez. Niesel  
Unterschrift

**Inkrafttreten**

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Antragsverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 14.06.96 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 14.06.96 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 18.06.96 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	Wirtschafts- und Industriegebäude	Mauer	Gemarkungsgrenze
		Flur-/Grenzlinie	Flur-/Grenzlinie
		Flurstücksgrenze	Topographische Begrenzungslinie
		Flurstücksnummer	Abgeleiteter Grenzpunkt

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
WS Kleinsiedlungsgebiete	III Geschossflächenzahl
WR Reine Wohngebiete	III Grundflächenzahl
WA Allgemeines Wohngebiet	III Baumassenzahl
MD Dorfgebiete	III Zahl der Vollgeschosse (5 bis 10 BauNVO)
MI Mischgebiete	III als Höchstgrenze
MK Kerngebiete	III Höchstgrenze
GE Gewerbegebiete	III Höchstgrenze
GI Industriegebiete	III Höchstgrenze
SO Sonstige Sondergebiete	III Höchstgrenze

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig  
nur Doppelhäuser zulässig  
nur Hausgruppen zulässig  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Verkehrsfächen**

Stadtbegrenzungslinie  
Örtliche Parkfläche  
Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung  
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließt anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 5 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**Grünflächen**

Spielplatz  
Sportplatz  
Friedhof

**Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen**

Flächen für Aufschüttungen  
Flächen für Abgrabungen od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen

**Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft**

Flächen für die Landwirtschaft  
Flächen für Wald

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsstellplätze  
Stellplätze  
Garage  
Gemeinschaftsstellplätze  
Bef.-Fahr- und Leihverkehr zugest. des Grundstückbesitzers und 6 zulässigen Besucher  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Begrenzung anschl. Bebauungsplan  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebiet, oder Abgrenzung im Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
Bauliche Anlagen, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, deren Bereichsfläche eine Höhe von 0,80m über DK fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten  
Multimodalenstopp

**ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000**

Kartengrundlage Deutsche Grundkarte 1:5000  
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Katastramt Vechna Az.: 1018 / 92

**BEBAUUNGSPLAN NR. 26 B**

FÜR DAS GEBIET BROCKDORF  
mit baugestalterischen Festsetzungen

**STADT LOHNE**  
LANDKREIS VECHTA/OLDENBURG

Stand: 2.09.1994/20.04.1995/01.11.1995