TEXTLICHE FESTSETZUNG GEM. BauGB UND BauNVO (1990)

1. 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 wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche jedoch um 20 % überschritten werden.

2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 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).

3. In einem Abstandsbereich von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und überdachte Einstellplätze unzulässig.

4. Die festgesetzten Traufhöhen sind Höchstgrenzen über der Straßenachse der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße. Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberfläche der Dachhaut. Für den Fall, daß die Außenwand den ermittelten Traufpunkt überschreitet, gilt die festgesetzte Traufhöhe als höchstzulässige Höhe für die Außenwand (gem. § 18 BauNVO).

5. In dem Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung sind je 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).

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

7. Je Baugrundstück ist mind. ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten möglich:

Eiche	(Quercus robur)	Feld-Ulme	(Ulmus minor)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)	Vogelkirsche	(Prunus avium)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Sandbirke	(Betula pendula)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Sommer-Linde	(Tilia platyphylla)

8. 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)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	Feldahorn	(Acer campestre)
Holunder	(Sambucus nigra)	Hainbuche	(Carpinus betulus)
Hundsrose	(Rosa canina)	Hülse	(Ilex aquifolium)

9. Aufenthaltsräume im Obergeschoß, die in der ersten und zweiten Bauzeile entlang der K 269 liegen, müssen einen erhöhten Schallschutz nachweisen, so daß die Richtwerte der DIN 4109 bzw. der VDI 2719 eingehalten werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTÜNG GEM. § 56 NBauO

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 C.

2. Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- 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.

3. Die Länge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf in Höhe der unteren Kante des Dacheinschnittes / Dachaufbaues 50% der gesamten entsprechenden Dachflächenbreite nicht überschreiten.

4. Als Dachdeckung auf geneigten Dächern sind nur Betondachsteine oder Dachziegel in naturroten 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 (Solarkollektoren).

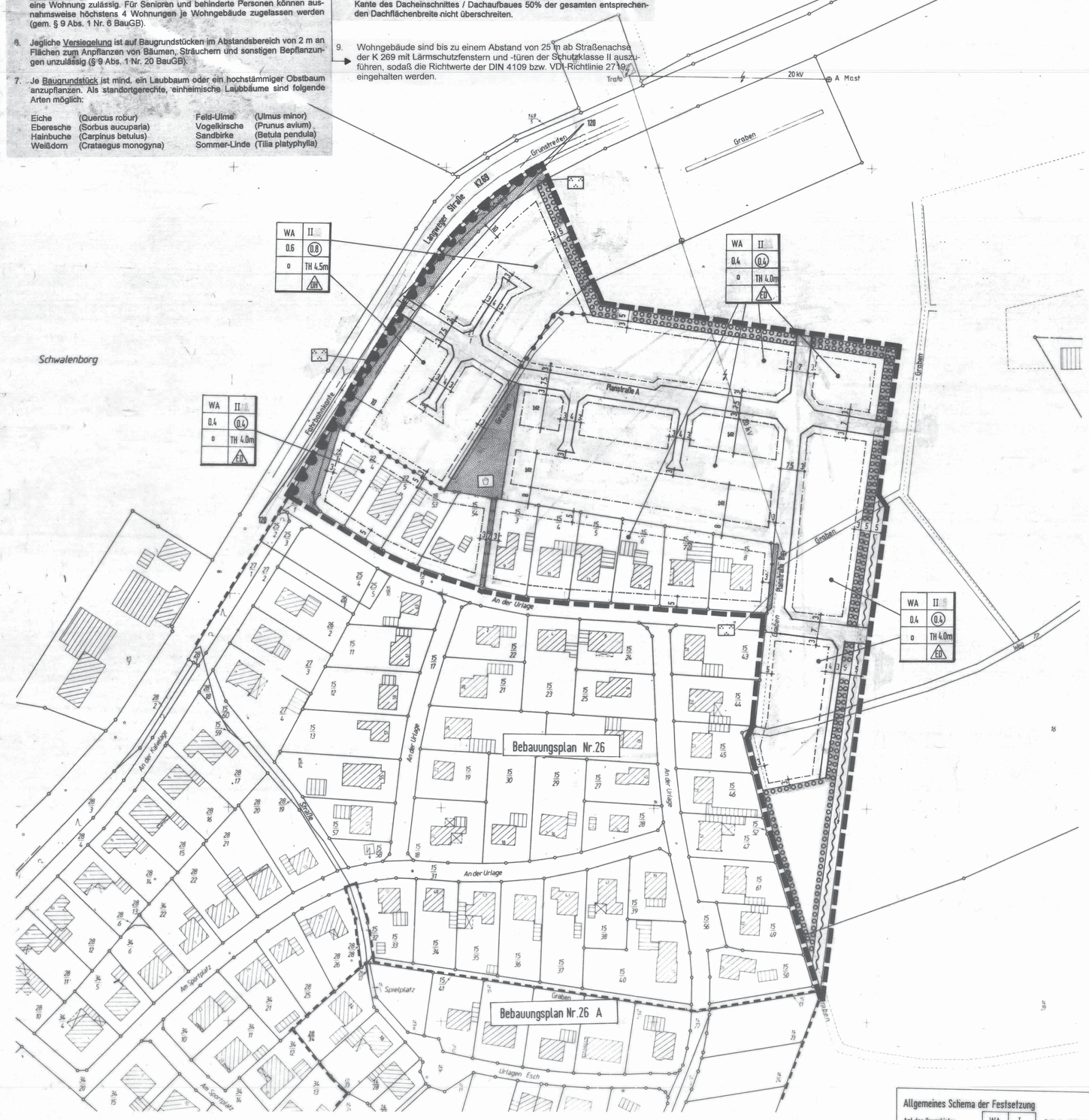
5. Als Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur geschnittene Hecken zulässig. In Verbindung damit können Maschendrahtzäune in gleicher Höhe an der Grundstücksinnenseite der Hecken errichtet werden. Als Heckenpflanzen sollen folgende Arten verwendet werden:

Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Rotdorn	(Crataegus laevigata)
Liguster	(Ligustrum vulgare)	Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)		

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.

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



Gem. Lohne
Flur 51
Maßstab 1:1000

Allgemeines Schema der Festsetzung

Art des Baugebietes	WA	I	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0.4	(0.4)	Geschossflächenzahl
Bauweise	o	ED	Bauweise
		TH 3.5m	Höhenfestsetzung

Geltende Festsetzungen siehe Planzeichenerklärung und Planzeichnung

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 C, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden~~ / nebenstehenden / ~~obenstehenden~~ textlichen Festsetzungen sowie den ~~nachstehenden~~ / nebenstehenden / ~~obenstehenden~~ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Lohne, den 19.10.1995

gez. Diekmann (SIEGEL) gez. Niesel
Bürgermeister Stadtdirektor

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der ~~Rat~~ / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.06.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 C beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.09.1994 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 19.9.1989, 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. 1993). 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 28.11.95

Katasteramt Vechta gez. Schmalgemeier
(Siegel) (Unterschrift)

Dieser Bebauungsplan ist mit Verfügung (Az.: 204-206.12-21102-60006/26C) vom heutigen Tage unter Auflage/mit Maßgaben - gem. § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG - ausgenommen für die im Bebauungsplan besonders kenntlich gemachten Teile - genehmigt worden.

Oldenburg, den 24. 9. 1996

Bezirksregierung Weser-Ems (Siegel)
Im Auftrage *gez. Klie*

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von TOPOS, Bedestraße 10, 26135 Oldenburg

Oldenburg, den 20.06.1995

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

~~Der Rat~~ / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.05.1994 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche 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 24.08.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 04.10.1994 bis 04.11.1994 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 erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.07.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 17.07.1995 bis 04.08.1995 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 19.10.1995 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 24.09.96 (Az.: 204-206.12-21102-60006/26 C) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / ~~Ausnahmen~~ in seiner Sitzung am 05.12.1996 beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom — bis — öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am — ortsüblich bekanntgemacht.

Lohne, den 10.02.97 gez. Niesel
Unterschrift

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / ~~Durchführung des Anzeigeverfahrens~~ des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 31.01.97 im Amtsblatt Reg.-Bez. Weser-Ems Nr. 5 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 31.01.97 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 10.02.97 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
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topograhische Begrenzungslinie
- 22 Flurstücksnummer
- Abgemarkter Grenzpunkt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO

- WS Kleinsiedlungsgebiete
- WR Reine Wohngebiete
- WA Allgemeines Wohngebiet ●
- MD Dorfgebiete
- MI Mischgebiete
- MK Kerngebiete
- GE Gewerbegebiete
- GI Industriegebiete
- SO(wochl) Sondergebiete, die der Erholung dienen
- SO Sonstige Sondergebiete

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

- (0.8) Geschoßflächenzahl ●
- 0.4 Grundflächenzahl ●
- 3.0 Baumassenzahl
- Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (4) Bau NVO)
- III als Höchstgrenze ●
- TH Traufhöhe ●

Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugspunkt als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Nr. 4

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 ●
- DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig ●
- Baulinie
- Baugrenze ●
- Sonderbauweise, Gebäudelängen bis m sind zul. Abstände richten sich nach § 7 NBauO

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gutern und Dienstleistungen des öffentl. und priv. Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schulen
- Post
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitl. Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen
- F Feuerwehr

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

- Straßenbegrenzungslinie ●
- P Öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie zugleich Baulinie
- Straßenbegrenzungslinie zugleich Baugrenze

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 ●

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ●

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Spielplatz ●
- öffentlich Parkanlage ● Friedhof

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

- oberirdisch
- unterirdisch

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 od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen

Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. Gewässern ●
- Umgrenzung von Flächen mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ●
- Bäume
- Sträucher
- Bäume
- Sträucher
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

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

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

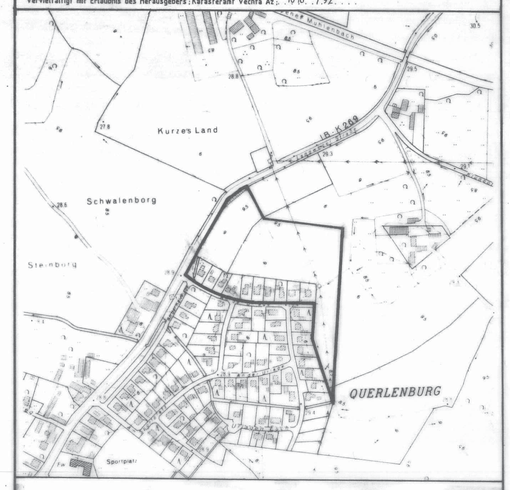
- ○ Im Plan nicht enthalten
- ● Im Plan enthalten

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und, Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- Ga Garage
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Begrenzung unschl. Bebauungsplan ●
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets ●
- Bauliche Anlagen, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, ferner Bewuchs dürfen eine Höhe von 0.80 m über OK fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten ●
- M Müllcontainerstandplatz

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

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



BEBAUUNGSPLAN NR. 26 C

FÜR DAS GEBIET BROCKDORF

mit baugestalterischen Festsetzungen

STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA/OLDENBURG

STAND : 22.04.1994 / 10.06.1994 / 19.06.1995 / 23.11.1995