

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung werden für das Plangebiet Nr. 26 C - 1. Änderung folgende Festsetzungen getroffen:

- 1. Die Überschreitung der festgesetzten 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 kulturelle, 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 Abstandsabereich von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie sind Nebengebäude 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 Straßenebene der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße. Als Traufhöhe 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. § 19 BauNVO).
5. In dem Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung sind im Wohngebiet 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 Verankerung ist auf Baugrundstücken im Abstandsabereich 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 hochstammiger Obstbaum anzupflanzen. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten möglich:
Eiche (Quercus robur) Feld-Ulm (Ulmus minor)
Eberesche (Sorbus aucuparia) Vogelmispel (Prunus avium)
Halnbuche (Carpinus betulus) Sandbirke (Betula pendula)
Weißdorn (Crataegus monogyna) Sommer-Linde (Tilia platyphylloides)
8. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einem Pflanzabstand von 1,2 m anzupflanzen und als dicke Pflanzdauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten möglich:
Eiche (Quercus robur) Weißdorn (Crataegus monogyna)
Eberesche (Sorbus aucuparia) Vogelkirsche (Prunus avium)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Faldahorn (Acer campestre)
Hollender (Bambusa nana) Halnbuche (Carpinus betulus)
Hundrose (Rosa canina) Hölse (Ilex aquifolium)
9. Wohngebäude sind bis zu einem Abstand von 25 m ab Straßenebene der K 269 mit Lärmwandschirmen und -rüben der Schallschutzklasse II auszuführen, so daß die Richtwerte der DIN 4109 bzw. der VDI 2710 eingehalten werden.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 56 NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 C - 1. Änderung.

- 1. Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Mansarddächer mit einer Dachneigung von 35° - 50° (bei Mansarddächern zwischen 70° und 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.
2. Die Länge von Dachschneitten und Dachaufbauten darf in Höhe der unteren Kante des Dachschneittes / Dachaufbaues 50% der gesamten entsprechenden Dachflächenbreite nicht überschreiten.
3. Als Dachdeckung auf geneigten Dächern sind nur Betondachsteine oder Dachziegel in naturrotten Farbtönen (RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016) und in Anstrichgrau (RAL 7016) zulässig. Dies gilt nicht für Anbauten an bestehenden Bauten, die eine andere Dachdeckung aufweisen, Wintergärten und Anlagen zur Sonnenregulierung (Solar Kollektoren).
4. Als Grundstücksbefriedigungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur geschnittene Hecken zulässig. In Verbindung damit können Maschendrahtzäune in gleicher Höhe an der Grundstückskante errichtet werden. Als Heckenpflanzen sollen folgende Arten verwendet werden:
Weißdorn (Crataegus monogyna) Röhrenrose (Crataegus laevigata)
Liguster (Ligustrum vulgare) Halnbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)

NACHRICHTLICHE HINWEISE

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. Darstellungen außerhalb des Plangebietes Nr. 26 C - 1. Änderung - haben nicht den Charakter von Festsetzungen. Sie sind nur nachrichtlich übernommen.

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 - 1. Änderung, 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 16. 12. 98
gez. Diekmann (SIEGEL) gez. Niesel
Bürgermeister Stadtdirektor

Verfahrensvermerk Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 16. 12. 98 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 C - 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1, 1. BauGB am ... ortsbüchlich bekannt gemacht.

Planunterlagen

Kartengrundlage: 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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01. 01. 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.

Vechna, den 15. 02. 99 gez. Niesel
Katasteramt (SIEGEL) i. A. gez. Korte VmOR
(Unterschrift)

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... 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 ... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der STADT LOHNE, Der Stadtdirektor. Lohne, den 18. 11. 1998 i. A. gez. Kröger, Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am ... 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 ... ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16. 12. 98 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Lohne, den 15. 02. 99 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 ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsbüchlich bekannt gemacht.

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans und der Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung wurde am 27. 02. 99 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung sind damit am 27. 02. 99 rechtsverbindlich geworden. Lohne, den 05. 03. 99 gez. Niesel, Unterschrift

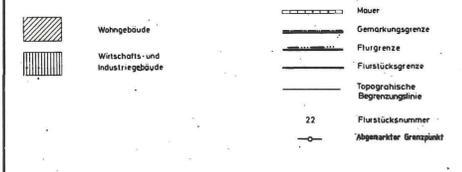
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Mängel und Abwägung

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

Gebäudebestand, Grenzen und Hinweise



Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 C - 1. Änderung - "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 (BGBI. I. S. 2141) hat der Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung am 16. 12. 98 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

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

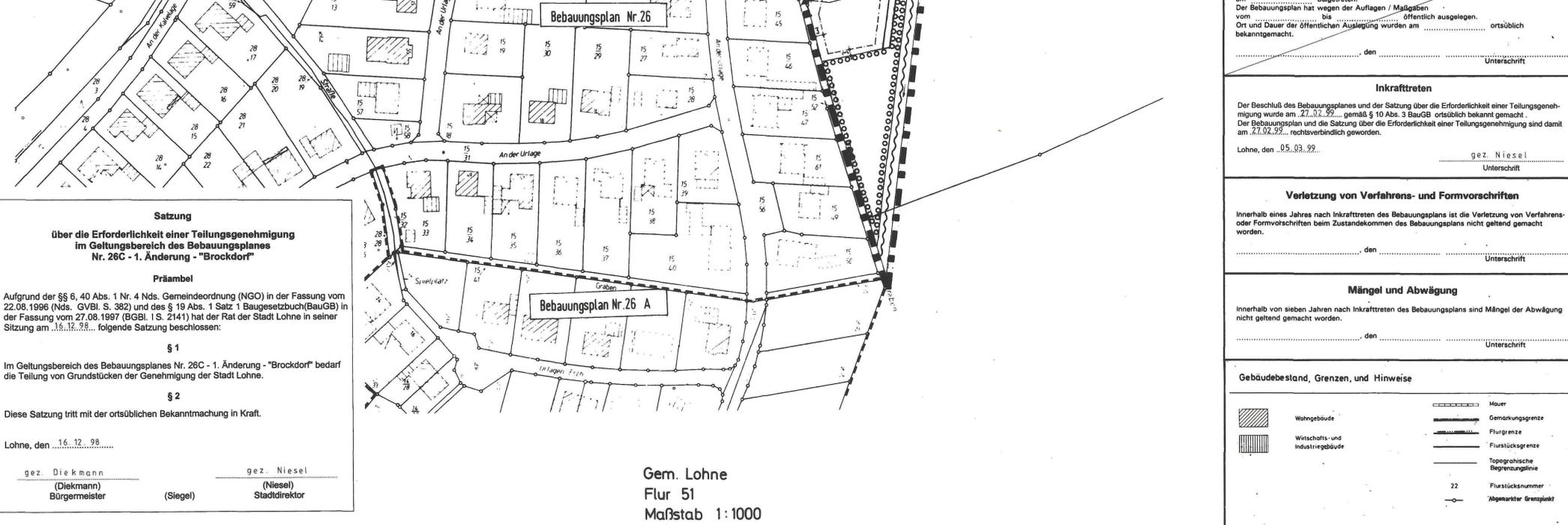
§ 2

Diese Satzung tritt mit der ortsbüchlichen Bekanntmachung in Kraft.

Lohne, den 16. 12. 98

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

Gem. Lohne Flur 51 Maßstab 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung (WA, WR, etc.) and Maß der baulichen Nutzung (Geschäftlichkeitszahl, Grundflächenzahl, etc.).

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze
Abweichende Bauweise, Gebäudeteile bis nach § 7 NBauO

Verkehrsf lächen

- Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsf lächen
Verkehrsf lächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich
Verkehrsberuhigter Bereich
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

- Spielplatz
Sportplatz
Parkanlage
Friedhof
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen

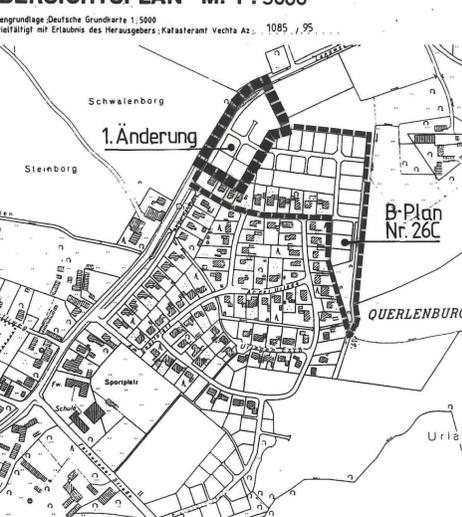
Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft

- Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für die Forstwirtschaft

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Stellplätze
Garage
Gemeinschaftsstellplätze
Mit Geh-, Fahr- und Lenkungsrechten zu belastende Flächen zugestimmt
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Begrenzung anst. Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Bauliche Anlagen, soweit untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, ferner Bereiche dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten
Mülltonnenstandplatz

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



1. Änderung BEBAUUNGSPLAN NR. 26 C FÜR DAS GEBIET "BROCKDORF"

- mit "Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 56 NBauO"
- mit "Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung"

