Präambel und Ausfertigung

Aufgrund 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.29 „Hamberg"**, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 29.03.1996

gez. Diekmann (Siegel) gez. Niesel
Bürgermeister Stadtdirektor

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 28.10.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.29 „Hamberg" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs.1 BBauG am 11.12.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Lohne, den 29.03.1996

gez. Niesel
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: 4935 C / 4935 D / 4934 A / 4934 B
Plankartenwerk, Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs.4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S.187 geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, 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 von 1989). 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 07. 06. 1996

(Siegel) i.A. gez. Dirksmöller
Katasteramt

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.: 61- 165 29) ~~mit Maßgaben / mit Auskahme der durch kenntlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Vechta, den 12.09.96

LANDKREIS VECHTA
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage
gez: Puche
Puche
(Zu Beurkunden) Unterschrift

(Siegel)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der

NILEG
Niedersächsische Gesellschaft für Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

Hannover, im September 1995

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 26.08.1992 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.01.1993 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.02.1993 bis 15.03.1993 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 29.03.1996

gez. Niesel
Stadtdirektor

2. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 11.04.1995 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.10.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.10.1995 bis 01.12.1995 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 29.03.1996

gez. Niesel
Stadtdirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 22.02.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 29.03.1996

gez. Niesel
Stadtdirektor

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Stadt Lohne ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Auswahlen in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben / Auswahlen vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

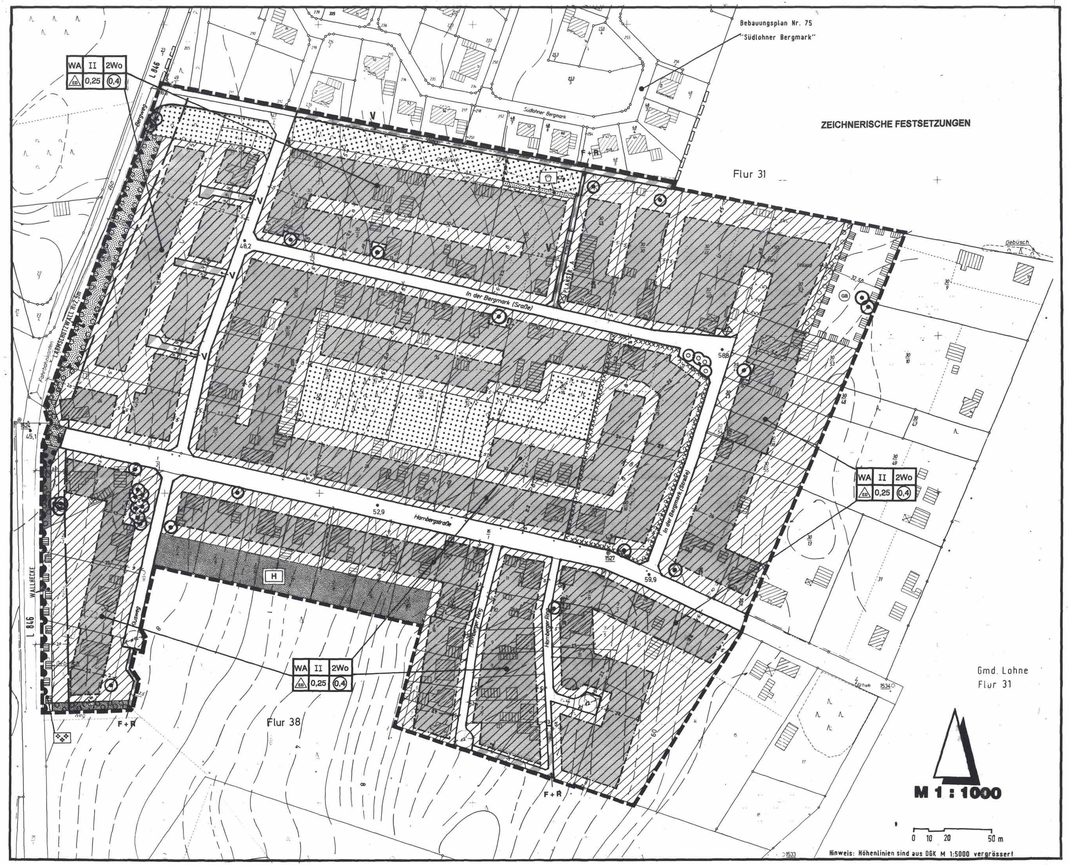
Lohne, den

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 11.10.1996 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems Nr. 41 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 11.10.96 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 23.10.1996

gez. Niesel
Stadtdirektor



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO 1990)

Art der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind zulässig

   - Wohngebäude
   - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speise-Wirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

   Ausnahmsweise können zugelassen werden

   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   - sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

   Alle anderen im § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind i.S. von § 1 Abs.6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

2. Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 6 BauGB nur zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

3. Innerhalb der Waldflächen sind Nutzungen wie die Tierhaltung, die Anlage von Lagerplätzen jeglicher Art oder der Bau von Unterständen und Schuppen unzulässig.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4. Zur Befestigung der Grundstückszufahrten dürfen nur wasserdurchlässige Belagmaterialien verwendet werden.

5. Gemäß § 19 Abs.4 BauNVO ist für neu zu schaffende Baugrundstücke der maximale Versiegelungsgrad auf die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt. Das gilt auch für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO. Die Zufahrten dürfen nur als Fahrspuren befestigt werden. Ausnahmsweise kann die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der Zufahrten, die nur als Fahrspuren herzurichten sind, um 50 % überschritten werden.

6. Bei Neuversiegelung von Böden durch Bebauung, Pflasterung durch Stellplätze, der Zufahrten und Nebenanlagen o.ä. ist je angefangene 50 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder ein einheimischer standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm anzupflanzen.

7. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölzarten zulässig. Die Bepflanzung hat flächenhaft und dicht zu erfolgen. Sie ist als Sichtschutzpflanzung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde herzustellen.
   ~~In der Fläche A darf die Bepflanzung eine maximale Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.~~

8 a) Innerhalb der Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 25 b BauGB sind diese zu pflegen, zu erhalten und im Fall eines natürlichen Abgangs zu ersetzen.

b) Innerhalb der Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern kann ausnahmsweise in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt werden, daß in Teilen nur der ältere, erhaltungswürdige Laubgehölzbestand zu schützen und zu pflegen ist.

9. Innerhalb der Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 25 b BauGB sind diese zu pflegen, zu erhalten und im Fall eines natürlichen Abgangs zu ersetzen. Versiegelungen jeglicher Art um den Baum sind unzulässig. Es ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 30 m² freizuhalten. Ausnahmen bestehen nur im Bereich öffentlicher Straßen.

Sonstige Festsetzungen

10. Außerhalb der ~~nicht~~ überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen - unzulässig.

    Ausnahmsweise können Stellplätze straßenseitig, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Gebäude und erschließender Verkehrsfläche angelegt werden.

11. In dem besonders gekennzeichneten Bereich "Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen" erforderlich sind, müssen vor der Durchführung baulicher Maßnahmen Bodenuntersuchungen zur Klärung der Standfestigkeit durchgeführt werden.

12. Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 2,5 m anzulegen. Als Bezugsebene gilt die Fahrbahnoberkante der L 846.

13. Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung und Behinderung freizuhalten. Die Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante darf nicht überschritten werden.

Örtliche Bauvorschrift
gemäß § 56 NBauO i.V. mit den §§ 97 und 98 NBauO

Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen im Plangebiet:

1. Die Dächer der Hauptgebäude - grundstücksbestimmendes Gebäude - sind mit einem Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 35°-45° auszubilden.

2. Einzel- oder Doppelgaragen gemäß § 12 Abs.1 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen.

3. Die maximale Firsthöhe darf höchstens 9,50 m, der Sparrenansatzpunkt (Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante des aufgehenden Mauerwerks) darf höchstens 4,40 m gemessen ab Oberkante fertiger, erschließender Fahrbahn vor dem Baugrundstück betragen.

4. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Freiflächen) sind bis auf die notwendigen Pkw-Stellflächen, Zufahrten und Zugänge gemäß § 14 NBauO gärtnerisch als Zier- bzw. Nutzgärten anzulegen und zu unterhalten. Auch Nutzgärten sind zulässig. Wohnterrassen sind bis zu einer Fläche von 30 m² zulässig.

Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs.1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 01.04.1979 (veröffentlicht 30.05.1978 Nds. GVBl. Nr.35 S.517) sind.

   Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden, die sofort die Archäologische Denkmalpflege in Oldenburg benachrichtigen wird.

2. Gemäß § 12 der Abwassersatzung der Stadt Lohne muß durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, daß das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser nicht auf öffentliche Straßen, Wege und Plätze gelangt.

3. Die schadlose Abführung des Oberflächenwassers der Dachflächen der Gebäude und der anderen versiegelten Flächen an den Untergrund ist zu gewährleisten. Eine abschließende Klärung hat nach Prüfung der Bodenverhältnisse zu erfolgen. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) bleiben hiervon unberührt.

4. Im Bereich der ehemaligen Abgrabungsflächen, die im Planteil durch dieses Symbol xxxxxxx gekennzeichnet sind, sind Setzungen des Baugrundes nicht auszuschließen. Zur Sicherstellung der Standfestigkeit der Bauwerke können daher besondere Maßnahmen erforderlich sein (vgl. textl. Festsetzung Nr.11).

5. Die Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG, 20 m von der Straßenkante der L 846, ist mit der Strichsignatur ━━ gekennzeichnet.

6. Bei Tiefgründungen und entsprechenden Wasserhaltungsmaßnahmen sowie bei Ertellung von (Garten-)Brunnen ist darauf zu achten, daß kontaminiertes Wasser aus dem Bereich der Altablagerungen in Bewegung gesetzt wird.
   Dies ist zu verhindern.
   Sollte dennoch kontaminiertes Wasser gefördert werden, ist dies ordnungsgemäß zu entsorgen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

- 0,4 — Geschoßflächenzahl
- 0,25 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 2 Wo — Höchst zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude
- ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze - die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Grauraster gekennzeichnet -

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie, die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- F + R — Fuß- und Radweg
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.4, 11 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- H — Hausgärten
- Gehölzbestand/Wallhecke

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD
(§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

- Flächen für Wald
- Waldspielplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr.20, 25 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§§ Abs.1 Nr.25 BauGB)

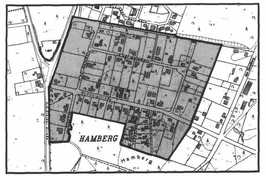
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs.6 BauGB)
- NR — Besonders geschützter Biotop gemäß § 28 a NNatG
- Gehölzbestand/Wallhecke

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Hinterlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB); hier: Lärmschutzwall, Höhe 2,5 m über Straßenoberkante
- Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs.5 Nr.1 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B von Baugebieten oder Abgrenzung der Maße der baulichen Nutzung innerhalb eines Gebietes
- Sichtdreieck
- Standort für Müllbehälter

STADT LOHNE
Bebauungsplan Nr. 29
"HAMBERG"
NEUAUFSTELLUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT



Übersicht 1 : 5 000

Kartengrundlage: DGK 5 : 5 000. Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Vechta, Az.: 880/89

NILEG
Wir machen Lebensräume wahr.
NILEG - Niedersächsische Gesellschaft für Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

Satzungsbeschluß 22.02.1996