

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 29 – 1. Änderung – werden folgende Festsetzungen getroffen:

#### Art der baulichen Nutzung

- 1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind zulässig
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften 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.
- 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 Belagsmaterialien 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 25a 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.
- 8. unbesetzt
- 9. unbesetzt

#### 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 Grund-
- Ausnahmsweise können Stellplätze straßenseitig außerhalb der überbaubaren Grund stücksflächen zwischen Gebäude und erschließender Verkehrsfläche angelegt werden.
- 11. unbesetzt
- **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 L846.
- 13. unbesetzt
- **14.** Die Größe der Baugrundstücke darf 400 qm nicht unterschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 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 überbauten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind bis auf die notwendigen Pkw-Stellflächen, Zufahrten und Zugänge gemäß § 14 NBauO gärtnerisch als Zier- bzw. Wohngärten 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 gemäß § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 01.04.1979 (veröffentlicht 30.05.1978 Nds. GVBI 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.** unbesetzt
- Die Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG, 20 m von der Straßenkante der L 846, ist mit einer Strichsignatur — gekennzeichnet.
- 6. Bei Tiefgründungen und entsprechenden Wasserhaltungsmaßnahmen sowie bei der Erstellung von (Garten-) Brunnen ist nicht auszuschließen, dass kontaminiertes Wasser aus dem Bereich der Altablagerungen in Bewegung gesetzt wird. Dieses ist zu verhindern.
  Sollte dennoch kontaminiertes Wasser gefördert werden, ist dieses ordnungsgemäß zu

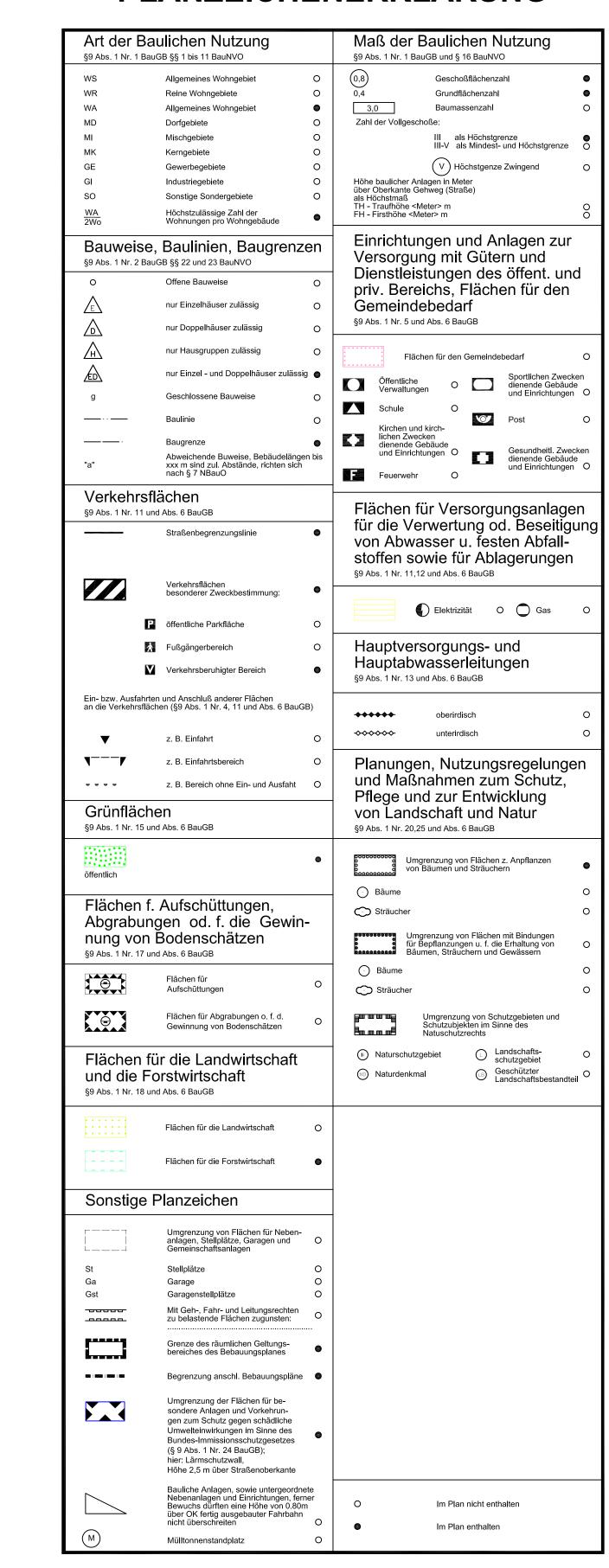
### **VERFAHRENSLEISTE**

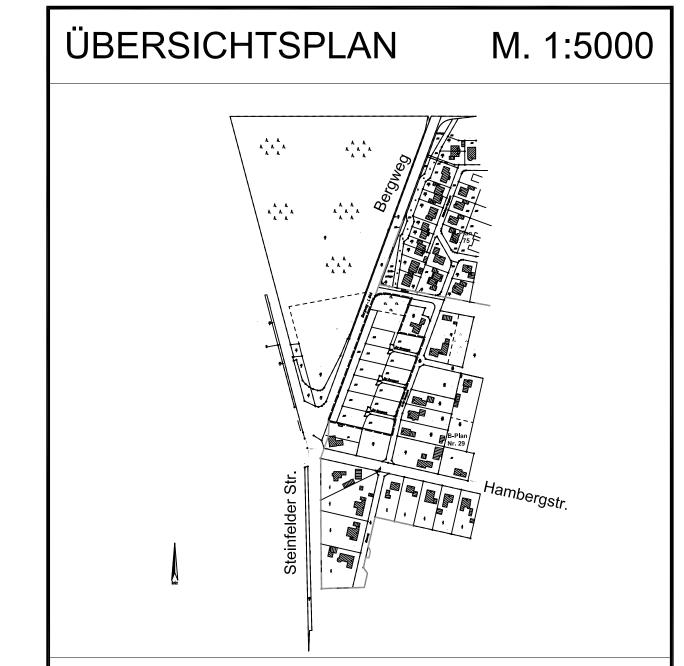
	Präambel und Ausfertigung	
Bauordnung und des § 40 der Niedel Nr. 29 - 1. Änderung -, bestehend au	0 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ rsächsischen Gemeindeordnung hat der Rat d is der Planzeichnung und den <del>nachstehender nachstehenden /</del> nebenstehenden <del>/ obensteh</del> ssen:	der Stadt Lohne diesen Bebauungspla -/-nebenstehenden /-o <del>benstehenden</del>
Lohne, den 15.07.1999		
gez. Diekmann	Siegel	gez. Niesel
Bürgermeister	(Siegel)	Stadtdirektor
	Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluß	
<u>-</u>	Stadt hat in seiner Sitzung am 15.07.99 die A Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs.	•
Lohne, den 15.07.99		gez. Niesel Unterschrift
	Planunterlage	Onterscrifft
Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000		
Die Vervielfältigung ist nur für eigene	e, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs s vom  2.7.1985, Nds. GVBI. S. 187, geändert	
Anlagen sowie Straßen, Wege und F Bie ist hinsichtlich der Darstellung de	nalt des Liegenschaftskatasters und weist die Plätze vollständig nach ( Stand vom April 99 ). er Grenzen und der baulichen Anlagen geome nden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfre	etrisch einwandfrei.
<u>-ohne,</u> den 25.10.99 √echta	Siegel	i.A. gez. Korte VmOR
Katasteramt Vechta	〈 Siegel〉	Unterschrift
	Anzeige	
- ür den Bebauungsplan wurde eine '	Abs. 1 und 3 BauGB am <datum> angezeigt vor Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 1 &gt; ) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch</datum>	1 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom
Aufsichtsbehörde <aufsichtsbehörde< td=""><td>9&gt;</td><td>Unterschrift</td></aufsichtsbehörde<>	9>	Unterschrift
	Planverfasser	<u> </u>
Der Entwurf des Bebauungsplanes v	wurde ausgearbeitet von der STADT LOHNE	- Der Stadtdirektor -
Begründung zugestimmt und seine ö	Öffentliche Auslegung Stadt hat in seiner Sitzung am dem öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2-BauG	i.A. gez. Kühling  Unterschrift  Entwurf des Bebauungsplanes und de
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Begründung zugestimmt und seine ö V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlosser Ort und Dauer der öffentlichen Ausle Der Entwurf des Bebauungsplanes u vom gemäß	Stadt hat in seiner Sitzung amdem offentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauG n. egung wurden am örtsüblich bekannt	i.A. gez. Kühling  Unterschrift  Entwurf des Bebauungsplanes und de B / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i gemacht.
Der Rat / Verwaltungsausschuß der : Begründung zugestimmt und seine ö V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlosser Ort und Dauer der öffentlichen Ausle Der Entwurf des Bebauungsplanes u	Stadt hat in seiner Sitzung amdem offentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2-BauG n. ogung wurden am örtsüblich bekannt und der Begrändung haben	i.A. gez. Kühling  Unterschrift  Entwurf des Bebauungsplanes und de SB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Begründung zugestimmt und seine ö V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlosser Ort und Dauer der öffentlichen Ausle Der Entwurf des Bebauungsplanes uvom gemäß Lohne, den Datum>  Der Rat / Verwaltungsausschuß der Bebauungsplanes und der Begründu Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauG Ort und Dauer der öffentlichen Ausle Der Entwurf des Bebauungsplanes und	Stadt hat in seiner Sitzung am	i.A. gez. Kühling  Unterschrift  Entwurf des Bebauungsplanes und de BB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz in gemacht.  Unterschrift  Unterschrift  geänderten Entwurf des Islegung mit Einschränkung gemäß §
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Begründung zugestimmt und seine öv. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlosser Ort und Dauer der öffentlichen Ausle Der Entwurf des Bebauungsplanes uvom bis gemäß gebauungsplanes und der Begründu Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauG Ort und Dauer der öffentlichen Ausle Der Entwurf des Bebauungsplanes uvom <datum> bis <datum> gemäß §</datum></datum>	Stadt hat in seiner Sitzung am	i.A. gez. Kühling  Unterschrift  Entwurf des Bebauungsplanes und de BB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz in gemacht.  Unterschrift  Unterschrift  geänderten Entwurf des Islegung mit Einschränkung gemäß §
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Begründung zugestimmt und seine öv. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlosser Ort und Dauer der öffentlichen Ausle Der Entwurf des Bebauungsplanes uvom bis gemäß gebauungsplanes und der Begründu Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauG Ort und Dauer der öffentlichen Ausle Der Entwurf des Bebauungsplanes uvom <datum> bis <datum> gemäß §</datum></datum>	Stadt hat in seiner Sitzung am	i.A. gez. Kühling  Unterschrift  Entwurf des Bebauungsplanes und de SB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz in gemacht.  Unterschrift  Unterschrift  geänderten Entwurf des Islegung mit Einschränkung gemäß § stgemacht.
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Begründung zugestimmt und seine öv. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlosser Ort und Dauer der öffentlichen Ausle Der Entwurf des Bebauungsplanes uvom gemäß bebauungsplanes und der Begründu Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauG Ort und Dauer der öffentlichen Ausle Der Entwurf des Bebauungsplanes uvom <datum> bis <datum> gemäß §  Lohne, den <datum> gemäß §  Lohne, den <datum> gemäß §</datum></datum></datum></datum>	Stadt hat in seiner Sitzung am	i.A. gez. Kühling  Unterschrift  Entwurf des Bebauungsplanes und de B / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz in gemacht.  Unterschrift  ung  geänderten Entwurf des Islegung mit Einschränkung gemäß § 1 tgemacht.  Unterschrift  Unterschrift  Unterschrift
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Begründung zugestimmt und seine öv. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlosser Ort und Dauer der öffentlichen Ausle Der Entwurf des Bebauungsplanes uvom bis gemäß Der Rat / Verwaltungsausschuß der Bebauungsplanes und der Begründu Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauG Ort und Dauer der öffentlichen Ausle Der Entwurf des Bebauungsplanes uvom <datum> bis <datum> gemäß §  Lohne, den <datum> Datum&gt; gemäß §  Lohne, den <datum></datum></datum></datum></datum>	Stadt hat in seiner Sitzung am	i.A. gez. Kühling  Unterschrift  Entwurf des Bebauungsplanes und de B / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz in gemacht.  Unterschrift  ung  geänderten Entwurf des Islegung mit Einschränkung gemäß § tgemacht.  Unterschrift  Unterschrift  Unterschrift
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Begründung zugestimmt und seine ö / m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlosser Drt und Dauer der öffentlichen Ausle Der Entwurf des Bebauungsplanes u / om	Stadt hat in seiner Sitzung am	i.A. gez. Kühling  Unterschrift  Entwurf des Bebauungsplanes und de B / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz in gemacht.  Unterschrift  Unterschrift  Unterschrift  Unterschrift  Unterschrift  Unterschrift  Unterschrift
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Begründung zugestimmt und seine öv. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlosser Ort und Dauer der öffentlichen Ausle Der Entwurf des Bebauungsplanes uvom bis gemäß sebauungsplanes und der Begründu Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauG Ort und Dauer der öffentlichen Ausle Der Entwurf des Bebauungsplanes uvom <datum> bis <datum> gemäß seiner Sitzung am 15.07.99 als Satz Satz der Stadt hat den Bebauungsplanes und Seiner Sitzung am 15.07.99 als Satz</datum></datum>	Stadt hat in seiner Sitzung am	i.A. gez. Kühling  Unterschrift  Entwurf des Bebauungsplanes und de B / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz in gemacht.  Unterschrift
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Begründung zugestimmt und seine öv. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlosser Ort und Dauer der öffentlichen Ausle Der Entwurf des Bebauungsplanes uwom	Stadt hat in seiner Sitzung am	i.A. gez. Kühling  Unterschrift  Entwurf des Bebauungsplanes und de BB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz in gemacht.  Unterschrift  ung geänderten Entwurf des Islegung mit Einschränkung gemäß § tgemacht.  Unterschrift  Unterschrift  ungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in eschlossen.  gez. Niesel  Unterschrift
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Begründung zugestimmt und seine öv. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlosser Ort und Dauer der öffentlichen Ausle Der Entwurf des Bebauungsplanes uwom bis	Stadt hat in seiner Sitzung am	i.A. gez. Kühling  Unterschrift  Entwurf des Bebauungsplanes und de SB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz in gemacht.  Unterschrift  ung geänderten Entwurf des Islegung mit Einschränkung gemäß § 1 tgemacht.  Unterschrift  Unterschrift  ungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in eschlossen.  gez. Niesel  Unterschrift
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Begründung zugestimmt und seine öv. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlosser Ort und Dauer der öffentlichen Ausle Der Entwurf des Bebauungsplanes uwom bis	Stadt hat in seiner Sitzung am	i.A. gez. Kühling  Unterschrift  Entwurf des Bebauungsplanes und de BB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i gemacht.  Unterschrift  ung geänderten Entwurf des Islegung mit Einschränkung gemäß § 1 tgemacht.  Unterschrift  Unterschrift  ungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in eschlossen.  gez. Niesel  Unterschrift  eführten Auflagen / Maßgaben /  um> öffentlich ausgelegen.
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Begründung zugestimmt und seine öv. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlosser Ort und Dauer der öffentlichen Ausle Der Entwurf des Bebauungsplanes uvom	Stadt hat in seiner Sitzung am	i.A. gez. Kühling  Unterschrift  Entwurf des Bebauungsplanes und de dB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz in gemacht.  Unterschrift  ung geänderten Entwurf des Islegung mit Einschränkung gemäß § tigemacht.  Unterschrift  ungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in eschlossen.  gez. Niesel  Unterschrift  eführten Auflagen / Maßgaben / um> öffentlich ausgelegen.  Unterschrift
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Begründung zugestimmt und seine öv. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlosser Ort und Dauer der öffentlichen Ausle Der Entwurf des Bebauungsplanes und wom	Stadt hat in seiner Sitzung am	i.A. gez. Kühling  Unterschrift  Entwurf des Bebauungsplanes und de B / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i gemacht.  Unterschrift  GB ortsüblich bekanntgemacht.  gez. Niesel  Unterschrift  GB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Begründung zugestimmt und seine öv. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlosser Ort und Dauer der öffentlichen Ausle Der Entwurf des Bebauungsplanes uvom	Stadt hat in seiner Sitzung am	i.A. gez. Kühling  Unterschrift  Entwurf des Bebauungsplanes und de B / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i gemacht.  Unterschrift  unge geänderten Entwurf des Islegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in eschlossen.  gez. Niesel  Unterschrift  um> öffentlich ausgelegen.  Unterschrift  Unterschrift  GB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Begründung zugestimmt und seine öv. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlosser Ort und Dauer der öffentlichen Ausle Der Entwurf des Bebauungsplanes und wom	Stadt hat in seiner Sitzung am	i.A. gez. Kühling Unterschrift  Entwurf des Bebauungsplanes und de BB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i gemacht.  Unterschrift  Ing  geänderten Entwurf des Islegung mit Einschränkung gemäß § tgemacht.  Unterschrift  Unterschrift  Unterschrift  eführten Auflagen / Maßgaben / um> öffentlich ausgelegen.  Unterschrift  GB ortsüblich bekanntgemacht.  gez. Niesel  Unterschrift  GB unterschrift
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Begründung zugestimmt und seine öv. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlosser Ort und Dauer der öffentlichen Ausle Der Entwurf des Bebauungsplanes uvom	Stadt hat in seiner Sitzung am	i.A. gez. Kühling  Unterschrift  Entwurf des Bebauungsplanes und de B / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i gemacht.  Unterschrift  unge geänderten Entwurf des Islegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in eschlossen.  gez. Niesel  Unterschrift  eführten Auflagen / Maßgaben / um> öffentlich ausgelegen.  Unterschrift  GB ortsüblich bekanntgemacht.  gez. Niesel  Unterschrift

Mängel und Abwägung		
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.		
Lohne, den		
Satzung		
über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung im Geltungsbereich Nr. X X - x. Änderung - "Ortsteil"		
Präambel		
Aufgrund der §§ 6, 40 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBI. S. 382) und des § 19 Abs. 1 Satz 1 BauGB (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141) hat der Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung am <datum> folgende Satzung beschlosssen:</datum>		
§ 1		
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. X X - X. Änderung - "Ortsteil" bedarf die Teilung von Grundstücken der Genehmigung der Stadt Lohne.		
§ 2		
Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.		
Lohne, den <datum></datum>		

Stadtdirektor

## PLANZEICHENERKLÄRUNG





1. Änderung

# Bebauungsplan Nr. 29 "Hamberg"

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

