



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND HINWEISE

Textliche Festsetzungen gem. BauGB (2004) und BauNVO (1990)

- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende Nutzungen
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und
  - Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO
 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).  
 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende Nutzungen
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
  - nur ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).
 In den Mischgebieten (MI) sind folgende Nutzungen
  - Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO,
  - Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und
  - Vergnügungsbetrieben gem. § 6 Abs. 2 Nr. und § 6 Abs. 3
 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).
- Im gesamten Plangebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist nur eine Wohnung zulässig.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 600 qm festgesetzt.
- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nur um bis zu 20 % überschritten werden.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Mischgebiete (MI) dürfen die Gebäude eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,50 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf der Südost-, Süd- oder Südwestseite von Gebäuden eine maximale Traufhöhe von 7,50 m zugelassen werden (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße; der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).
- Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 30 cm liegen, gemessen über der Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße (gem. § 9 Abs. 3 BauGB).
- Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten zulässig:
 

Stieleiche (Quercus robur)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Feldahorn (Acer campestre)	Winterlinde (Tilia cordata)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Spitz-Ahorn (Acer platanoides)

 Mindestqualität der Bäume:
  - Hochstämme mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm.
  - Die Pflanzung erfolgt in der auf der Baufertigstellung unmittelbar folgenden Pflanzperiode.
- In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befanzungen entlang des Fuß- und Radweges ist eine Hainbuchenhecke (Carpinus betulus) in einem Pflanzabstand von 5 Stück/m und mit einer Pflanzhöhe von min. 1,0 m von den jeweiligen Grundstückseigentümern anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anpflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen.

Örtliche Bauvorschriften

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 für das Gebiet zwischen Landwehrstraße / An der Wehr identisch.
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist gem. § 56 Abs. 1 Nr. 8 NBauO dort zu versickern.

Nachrichtliche Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Vechta unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagerungen und Altlasten zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Vechta zu benachrichtigen.

**Präambel**

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 in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Lohne, den 16.12.2009

L. S.  
(Siegel)

gez. Niesel  
Bürgermeister

**Planunterlage**

Planunterlage Bebauungsplan

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab: 1:1000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach 06.10.2008. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.

Vechta, den ..... (Siegel)

Behörde für Geo-Information, Landentwicklung und Liegenschaften  
Cloppenburg - Katasteramt Vechta - Neuer Markt 14 49377 Vechta

Planverfasser  
schmölling & partner  
Dipl.-Ing. Leo Behnke  
Brinkstraße 1  
49393 Lohne gez. Behnke

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 wurde ausgearbeitet von

Lohne, den 15.12.2009

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 01.06.2004 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den 16.12.2009 i.A. gez. Kröger

**1. Öffentliche Auslegung**

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 01.06.2004 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 25.05 bis 26.06.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 16.12.2009 i.A. gez. Kröger

**2. Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 25.08.2009 dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 und der Begründung haben vom 15.10. bis 30.10.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 16.12.2009 i.A. gez. Kröger

**Vereinfachte Änderung oder Ergänzung**

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am ..... dem vereinfacht geänderten / ergänzten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 und der Begründung zugestimmt

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben von ..... gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Lohne, den ..... i.A.

**Vereinfachtes Verfahren**

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 und der Begründung zugestimmt.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, 1. Alternative mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 und der Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Lohne, den ..... i.A.

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Lohne hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2009 als Satzung (§ 10 BauGB), die Begründung sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Lohne, den 16.12.2009 i.A. gez. Kröger

**Genehmigung**

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung (Az.: ..... ) vom heutigen Tage mit Maßgaben / unter Auflagen / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Vechta, den ..... (Siegel)

Genehmigungsbehörde

**Beitriffsbeschluss**

Der Rat der Stadt Lohne ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben / Auflagen / Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben von ..... gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan und die Begründung haben wegen der Maßgaben / Auflagen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Lohne, den ..... i.A.

**Bekanntmachung**

Die Erteilung der Genehmigung / Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.03.2010 ..... in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 ist damit am 13.03.2010 in Kraft getreten.

Lohne, den 15.03.2010 i.A. gez. Kröger

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 34 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den ..... i.A.

**Beglaubigungsvermerk**

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, den ..... (Siegel) i.A.

**Art der Baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO

WS	Kleinsiedlungsgebiet	○
WR	Reine Wohngebiete	○
WA	Allgemeines Wohngebiet	○
MD	Dorfgebiete	○
MI	Mischgebiete	○
MK	Kerngebiete	○
GE	Gewerbegebiete	○
GI	Industriegebiete	○
SO	Sonstige Sondergebiete	○
WA	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude	○
ZW6		○

**Maß der Baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

(0,6)	Geschossflächenzahl	●
0,3	Grundflächenzahl	●
3,0	Baumassenzahl	○

Zahl der Vollgeschosse:  
z. B. III als Höchstgrenze  
III - V als Mindest- und Höchstgrenze  
V Höchstgrenze zwingend

F mind 600 m<sup>2</sup>  
Mindestmaß eines Baugrundstückes

Höhe baulicher Anlagen in Meter über Oberkante Fahrbahn erschließender Straße als Höchstmaß:  
TH = Traufhöhe 4,50 m / 6,50 m  
FH = Firsthöhe 8,50 m / 9,50 m

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und priv. Bereichs, Flächen für den Gemeindebedarf**

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

○	Flächen für den Gemeindebedarf	○
○	Öffentliche Verwaltungen	○
○	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	○
○	Schule	○
○	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	○
○	Feuerwehr	○
○	Post	○
○	Gesundheit, Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	○

**Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

○	Spielplatz	○
○	Sportplatz	○
○	Friedhof	○
○	Parkanlage	○

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

○	Wasserflächen	○
○	Regenrückhaltebecken	○

**Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

○	Flächen für die Landwirtschaft	○
○	Flächen für Wald	○

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB

○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	○
○	Bäume	○
○	Sträucher	○
○	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	○
○	Bäume	○
○	Sträucher	○
○	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzzielen im Sinne des Naturschutzrechts	○
○	Naturschutzgebiet	○
○	Geschützter Landschaftsbestandteil	○
○	Naturdenkmal	○
○	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	○

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 sowie Abs. 6 BauGB

○	Elektrizität	○
○	Gas	○

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

○	oberirdisch	○
○	unterirdisch	○

○ Im Plan nicht enthalten ● Im Plan enthalten

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:2500



Bebauungsplan Nr. 34 -2. Änderung für den Bereich "Landwehrstraße/An der Wehr" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 56 NBauO gemäß § 13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung"

STADT LOHNE  
LANDKREIS VECHTA

Datum: 15.12.2009 DV Nr. 13 08 0058