Stadt Lohne

Bebauungsplan Nr. 35 A/I "Jägerstraße, vom Möhlendamm bis Vulhopsweg"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (hier: Anlage von Mulden zur Versickerung des Oberflächenwassers) zulässig (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB).

2. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB), sind ausschließlich folgende standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden und als dichte Pflanzung dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenarten: Stieleiche (Quercus rubur), Erlen (Alnus glutinosa), Sandbirken (Betula pendula), Eberesschen (Sorbus aucuparia), Faulbaum (Frangula alnus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Brombeere (Rubus fruticosus), Geißblatt (Lonicera periclymenum), Efeu (Hedera helix).

Folgende Pflanzqualitäten sind zu wählen:

Bäume: Hochstämme mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm
Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Die Anpflanzungen sind als dauerhafte dichte Pflanzung zu erhalten. Ausfälle sind nachzupflanzen. Zur Anlage von Grundstückszufahrten, bei Einzelzufahrten bis zu einer max. Breite von 4,5 m und bei Doppelzufahrten bis zu einer max. Breite von 9 m, dürfen diese Flächen zum Anpflanzen unterbrochen und befestigt werden.

3. Die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB) sind zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für diese Gehölze gelten während der Bauphase Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LG 4 und DIN 18920. Bei Abgang eines Gehölzes ist eine artengleiche Neuanpflanzung an etwa gleicher Stelle in der folgenden Qualität vorzunehmen:

Bäume: Hochstämme mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm
Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen zur Anlage von Grundstückszufahrten, bei Einzelzufahrten bis zu einer max. Breite von 4,5 m und bei Doppelzufahrten bis zu einer max. Breite von 9 m, unterbrochen und befestigt werden.

4. Innerhalb des Plangebietes sind als Kompensationsmaßnahme 14 hochstämmige Laubbäume mit Ballen (STU 14 - 16 cm) der Arten Stieleiche (Quercus robur) oder Schwarzerle (Alnus glutinosa) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 -Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 Arbeit gestattet.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. Am nördlichen Rand des Plangebietes liegt eine Erdgas-Hochdruckleitung, DN 100 PN 15 der EWE AG. Innerhalb eines 8 m breiten Schutzstreifens (4 m rechts und links der Leitungsachse) dürfen weder tiefwurzelnde Bäume noch bauliche Anlagen errichtet werden. Vor Beginn von Baurbeiten sind die aktuellen Planungsunterlagen über die vorhandenen Versorgungsleitungen zu besorgen und zu berücksichtigen.

4. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOVV. Die genaue Lage der Versorgungsanlagen können von dem Rohrnetzmeister Schnieders von der Betriebsstelle Holdorf (Tel.: 05494/995201 1) vor Ort angegeben werden. Versorgungsanlagen dürfen, außer in den Kreuzungsbereichen, nicht mit einer geschlossenen Fahrbahndecke überbaut werden. Die Vorschriften des DVGW-Arbeitsblattes W 403 und der DIN 1998 sind zu beachten.

5. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom AG, die zu berücksichtigen sind. Anpflanzungen dürfen auf diesen Anlagen nicht vorgenommen werden, um deren Gefährdung zu vermeiden und den ungehinderten Zugang zu garantieren.

6. Im Plangebiet befinden sich Breitbandkabelanlagen der Kabel Niedersachsen Bremen. Diese sind bei Bauarbeiten zu berücksichtigen.

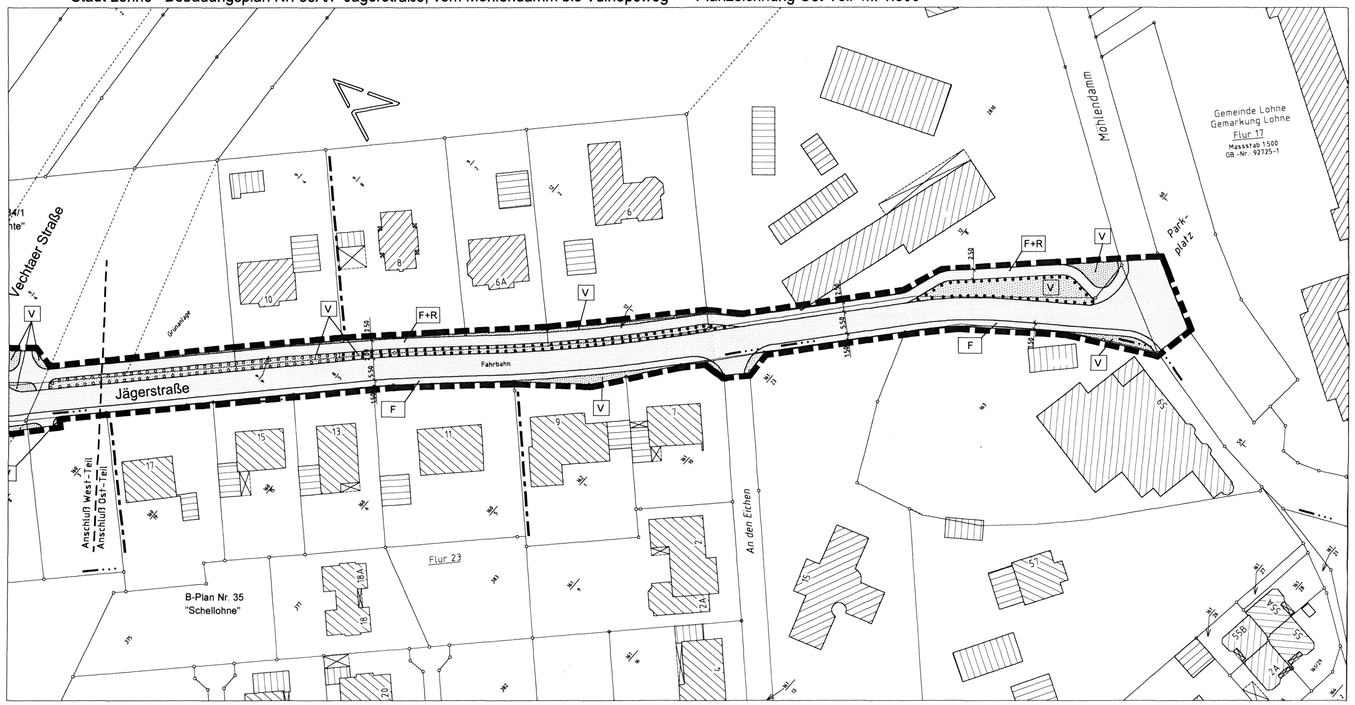
7. Während der Baumaßnahmen und im Verlauf der Vorbereitungsphase sind die ZTV-Baumpflege, die RAS -Landschaftsgestaltung- Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern und die DIN 18920 -Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen- anzuwenden.

8. Über den Verbleib überschüssigen Oberbodens oder sonstigen Aushubs ist ein schriftlicher Nachweis zu erbringen. Die Verfüllungen wertvoller (Feucht-) Senken und die Aufhöhungen sonstiger Flächen im Außenbereich ohne entsprechende Genehmigungen sind nicht zulässig.

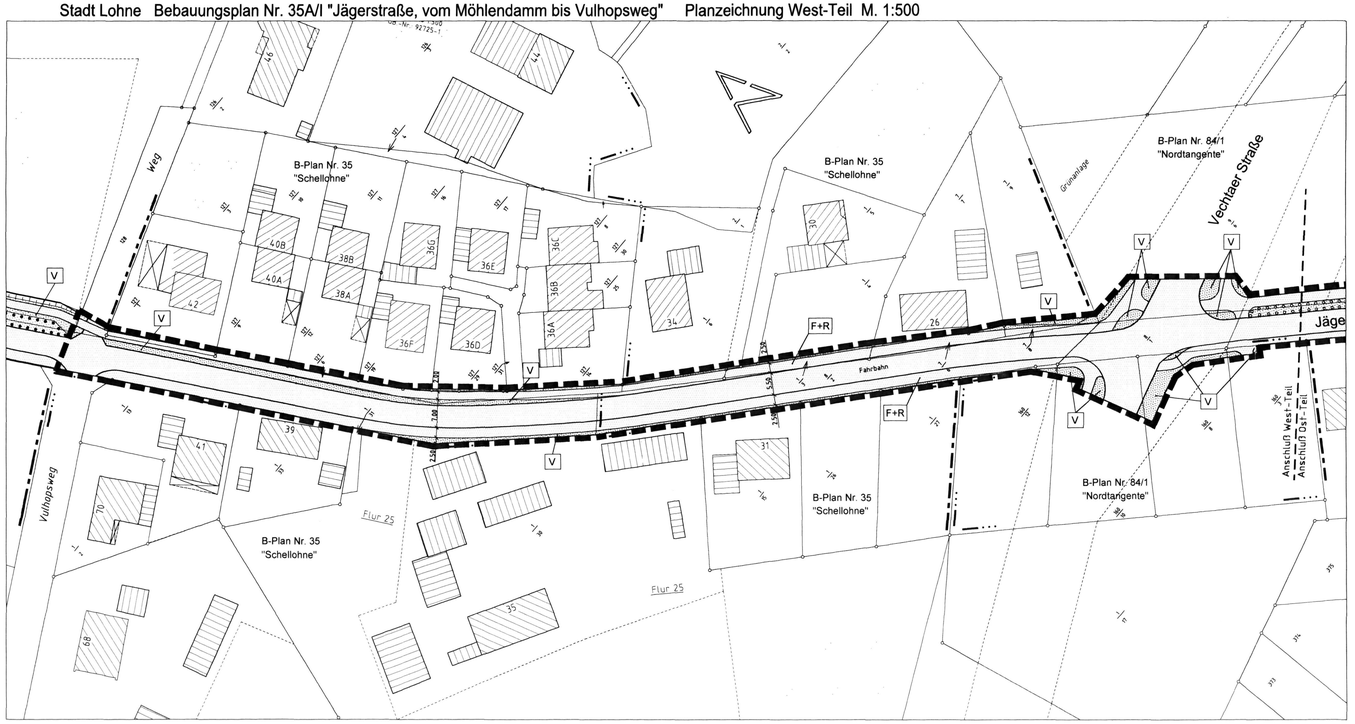
9. Auf der Kompensationsfläche, Flurstück 10/2, Flur 21, Gemarkung Aschen, Stadt Diepholz, in einer Größe von 4,6604 ha (Eigentümer Flächenagentur GmbH), wird durch folgende Maßnahmen das Kompensationsdefizit in Höhe von 4.968 Werteinheiten (WE) ausgeglichen:
- Anlage einer Streuobstwiese (ca. 26.000 m²) mit 200 Obstgehölzen Hochstamm 2 x v 8 - 10 o. B. unter Verwendung von „Alten Sorten".
- Anlage von 2 Blänken periodisch vernässt (ohne Grundwasseranschnitt) in einer Größe von ca. 780 m² und ca. 730 m².
- Anlage einer Waldfläche mit einem vorgelagerten Waldmantel von 10 m Breite in einer Größe von ca. 10.000 m².
- Anlage eines Feldgehölzes in einer Größe von ca. 1.500 m².
- Anlage einer Baum-Strauchhecke auf einer Länge ca. 160 m, Breite der Hecke ca. 3 m.
- Aufweitung eines in der Örtlichkeit vorhandenen Grabens auf einer Länge von 180 m.
- Pflege- und Entwicklung einer Streuobstwiese (ca.10.000 m²) im Bestand.

Die Pflege und Unterhaltung der gesamten Maßnahme wird über einen Nutzungsüberlassungsvertrag mit Pflegeauflagen zwischen der Flächenagentur und der NABU-Kreisgruppe geregelt.

Stadt Lohne Bebauungsplan Nr. 35A/I "Jägerstraße, vom Möhlendamm bis Vulhopsweg" Planzeichnung Ost-Teil M. 1:500



Stadt Lohne Bebauungsplan Nr. 35A/I "Jägerstraße, vom Möhlendamm bis Vulhopsweg" Planzeichnung West-Teil M. 1:500



VERFAHRENSLEISTE

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 in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 35 A/I, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen beschlossen.

Lohne, den 27.09.2002

Siegel

gez. Niesel
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 22.10.1992 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 A/I beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.03.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Lohne, den 27.09.2002

gez. Niesel
Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) - Stand: 06.09.2001
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 stadtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 06.09.2001).
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 04.11.2002

Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Münsterland
Dienststelle Katasteramt Vechta
Neuer Markt 14 49377 Vechta

gez. Taubenrauch
(Siegel) Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Stadt Lohne - Bauamt -

Lohne, den 27.09.2002

gez.
Der Bürgermeister
i. A. M. Reinkober
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 25.03.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz / V. m. § 9 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.05.2002 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben
vom 03.06.2002 bis 05.07.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 27.09.2002

gez. i. A. Kröger
Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben
vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den .....

Unterschrift

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 27.09.2002

gez. i. A. Kröger
Unterschrift

Vereinfachtes Verfahren

Das Verfahren gemäß § 13 BauGB wurde durchgeführt.

Lohne, den .....

Unterschrift

In-Kraft-Treten

Der Beschluß des Bebauungsplanes und der Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung wurde am 01.11.02 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan und die Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung sind damit am 01.11.02 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 01.11.02

gez. i. A. Kröger
Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den .....

Unterschrift

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den .....

Unterschrift

SATZUNG

Satzung

über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 A/I "Jägerstraße, vom Möhlendamm bis Vulhopsweg"

Präambel

Aufgrund der §§ 6, 40 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Gemeindeordnung (NGO) und des § 19 Abs. 1 Satz 1 BauGB (BauGB) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung am 26.09.2002 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 A/I "Jägerstraße vom Möhlendamm bis Vulhopsweg" bedarf die Teilung von Grundstücken der Genehmigung der Stadt Lohne.

§ 2

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Lohne, den 27.09.2002

Siegel

gez. Niesel
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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 Hochstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude
ZWE

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

GR Geschoßflächenzahl
GFZ Grundflächenzahl
BMZ Baumassenzahl
(II) Zahl der Vollgeschosse
als Höchstgrenze
(II - V) als Mindest- und Höchstgrenze
(V) Höchstgrenze zwingend
F mind. 400 m² Mindestmaß eines Baugrundstückes
Höhe baulicher Anlagen in Meter über Oberkante Fahrbahn erschließender Straße als Höchstmaß
TH - Traufhöhe <Meter> m
FH - Firsthöhe <Meter> m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO

o Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g Geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze
a Abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis 100 m sind zulässig. Abstände nichts auch nach § 7 NBauO

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf
Öffentliche Verwaltungen
Sportlicher Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Feuerwehr
Post
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Schule

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

öffentliche Grünfläche
Parkanlagen
Sportplatz
Spielplatz

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

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich
Verkehrsberuhigter Bereich
F + R Fuß- und Radweg
F Fußweg
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

Wasserflächen
Hochwasserrückhaltebecken
Überschwemmungsgebiet

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

Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für Wald

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Aufschüttungen
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB

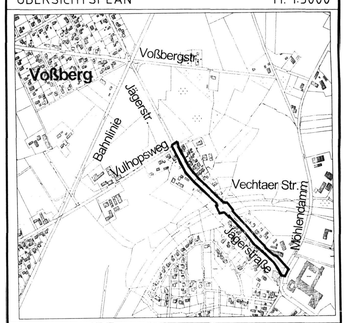
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Bäumen
Anpflanzen von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St Stellplätze
Ga Garage
Gst Garagenanlagestätte
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (ugunsten
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Begrenzung anderer Bebauungsplane
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Bauliche Anlagen, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, ferner Stützmauern, die eine Höhe von 0,80m über OK fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten
Multomnenstandplatz
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Einrichtungen und Anlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 sowie Abs. 6 BauGB
Elektrizität Abwasser
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
oberirdisch
unterirdisch

Im Plan nicht enthalten | Im Plan enthalten

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



Bebauungsplan Nr.35A/I "Jägerstraße, vom Möhlendamm bis Vulhopsweg"

STADT LOHNE

890/750