Stadt Lohne Bebauungsplan Nr. 35A/II "Jägerstraße, vom Vulhopsweg bis zur Bahnlinie" Planzeichnung M. 1:500

Stadt Lohne

Bebauungsplan Nr. 35 A/II "Jägerstraße, vom Vulhopsweg bis zur Bahnlinie"

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. 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.

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 südlichen 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 sehwurzelnde Bäume noch bauliche Anlagen errichtet werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind die aktuellen Planungsunterlagen über die vorhandenen Versorgungsleitungen zu besorgen und zu berücksichtigen.

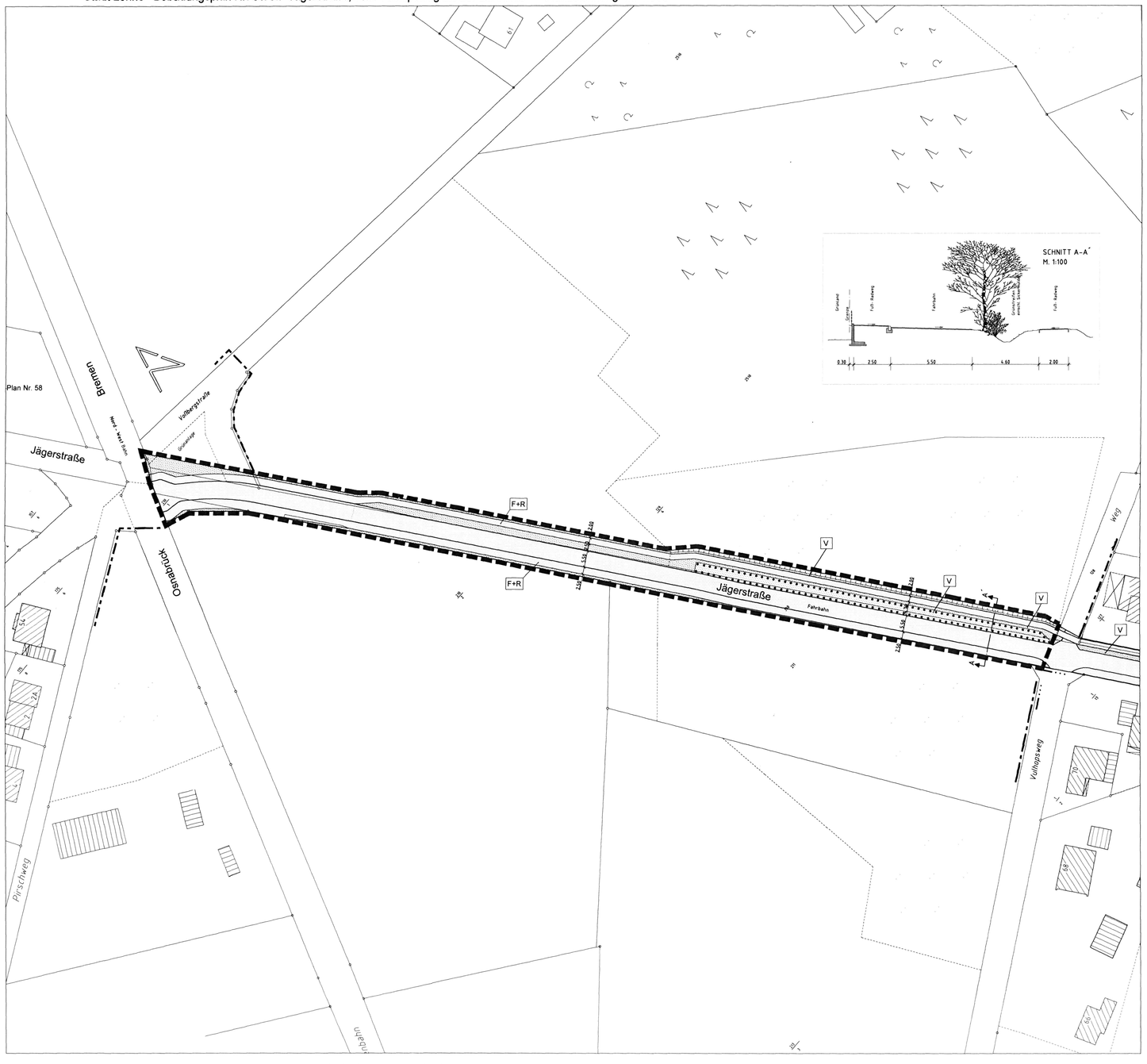
4. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Die genaue Lage der Versorgungsanlagen können von dem Rohrnetzmeister Schnieders von der Betriebsstelle Holdorf (Tel.: 05494/995/2011) vor Ort angegeben werden. Versorgungsanlagen dürfen, außer in den Kreuzungsbereichen, nicht 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 Verfüllung verhüllter (Faulrhi-) Senken und die Auffüllungen sonstiger Flächen im Außenbereich ohne entsprechende Genehmigungen sind nicht zulässig.



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/II, 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/II 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 gesetzlich einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Vechta, den 04.11.02

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 –

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

Lohne, den 27.09.2002

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 i. V. m. § 3 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.

gez. i.A. Kröger
Lohne, den 27.09.2002 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 1 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. 3 Satz 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.

gez. i. A. Kröger
Lohne, den 01.11.02 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/II "Jägerstraße, vom Vulhopsweg bis Bahnlinie"

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/II "Jägerstraße vom Mühlendamm 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

WB – 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
2Wo

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

(II) – Geschoßflächenzahl
0,4 – Grundflächenzahl
1,0 – Baumassenzahl
Zahl der Vollgeschosse
II – als Höchstgrenze
II - V – als Mindest- und Höchstgrenze
V – Höchstgrenze zwingend
F mind. 400 m² – Mindestmaß eines Baugrundstückes
Höhe baulicher Anlagen in Meter über Obenkante Fertigkeit erschlossener Straße als Höhenbezug
TH – Traufhöhe –Metern m
FH – Firsthöhe –Metern m
Ow – Oberkante

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

o – Offene Bauweise
E – nur Einzelhäuser zulässig
D – nur Doppelhäuser zulässig
H – nur Hausgruppen zulässig
ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g – Geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze
a – Abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis 100 m sind zulässig Abseitige Hütten sind nach § 7 NBauO

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

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber sonstigen Flächen bei unterschiedlicher Zweckbestimmung
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P – öffentliche Parkfläche
FG – Fußgängerbereich
VB – 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 in
z. B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St – Stellplätze
Ga – Garage
Gat – Garagenstellplätze
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Begrenzung sinnlich Bebauungspläne
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Bauliche Anlagen, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, ferner Leitungen, die nach Landesrecht und über Ver. fahrig ausgenommen Fahrbahn nicht überhalten
Müllcontainerstellplatz

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
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Feuerwehr
Post
Schule

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

öffentliche Grünfläche
Sportplatz
V – Verkehrsgrün
Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Wasserflächen
RRB – Rückhaltebecken
Überschwemmungsgebiet

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

Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für Wald

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
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Erhaltung von Bäumen
Erhaltung von Sträuchern
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Geschützter Landschaftsbestandteil
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

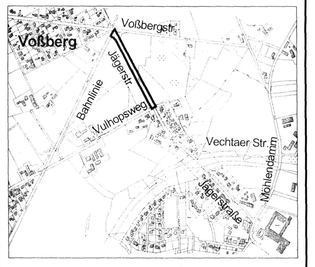
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 sowie Abs. 6 BauGB

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/II
"Jägerstraße,
vom Vulhopsweg bis zur Bahnlinie"

STADT LOHNE