



Textliche Festsetzungen

- In Ergänzung der Planzeichnung werden für das Plangebiet 45 - Neufassung - folgende Festsetzungen getroffen:
- Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist im Bereich der festgesetzten Einzel- und Doppelhausbebauung nicht zulässig. Für Stützpläne, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserundurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige GRZ jedoch um 20 % überschritten werden.
 - In den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO die Mindestgröße von Grundstücken auf 500 m² festgesetzt.
 - In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstandsband von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO sind in dem Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhausfläche ist jedoch nur eine Wohnung zulässig. Für Senioren- oder behinderte Personen können ausnahmsweise max. vier Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden.
 - Im Plangebiet, mit Ausnahme der allgemeinen Wohngebiete 4 und 6 (WA 4 und 6) wird die maximal zulässige Gebäudelänge gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO auf 22 m begrenzt.
 - Bei Neuverteilung von Boden durch Bebauung, Pflasterung von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen o.ä., ist je angefangenen 40 m² neu verlegter Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbau oder hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.
Zur Angliederung einheimischer standortgerechter Laubbäume sind folgende Arten zu verwenden:
Eberesche (Sorbus aucuparia) Eiche (Quercus robur) Esche (Fraxinus excelsior) Felsenahorn (Acer campestre) Föhre (Fagus sylvatica) Harlekuhnbuche (Carpinus betulus) Rotbuche (Fagus sylvatica) Rote Kastanie (Aesculus castanea) Sanddorn (Elaeagnus angustifolia) Sommerlinde (Tilia platyphyllos) Vogelkirsche (Prunus avium) Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Wohngebäude in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 5 (WA 1 und 5) sind zum Schutz bzw. zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr der L 845 mit Lärmschutzelementen und -toren der Schutzklasse I auszuführen, so daß die Richtwerte der DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 eingehalten werden.
 - Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet 6 (WA 6) sind zum Schutz bzw. zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen aus den östlich liegenden Gewerbetälchen des B-Planes Nr. 50 A mit Lärmschutzelementen und -toren der Schutzklasse I auszuführen, so daß die Richtwerte der DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 eingehalten werden.
 - Entlang der bestehenden eingetragenen Leitungen im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ist eine Überbauung in einem beidseitigen Abstand von 2 m gemessen ab Leitungsmitte unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltungen
(gem. § 53 und § 56 NBauVO)

- Im Plangebiet, mit Ausnahme der allgemeinen Wohngebiete 4 und 6 (WA 4 und 6), sind nur Sattel-, Waln-, Krüppelwaln-, Zeit- und Mansarddächer mit einer Dachneigung von 30° bis 60° (bei Mansarddächern zwischen 70° und 90°) zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO und Anbauten an bestehenden Bauten, die eine andere Dachform aufweisen.
 - In den allgemeinen Wohngebieten 4 und 6 (WA 4 und 6) wird die maximale Firsthöhe auf 9,00 m begrenzt. Diese festgesetzte Firsthöhe ist gemäß § 19 BauNVO Höchstgrenze über der Straßenebene der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße.
 - In den allgemeinen Wohngebieten, mit Ausnahme der allgemeinen Wohngebiete 4 und 6 (WA 4 und 6), wird die maximale Firsthöhe auf 9,00 m sowie die maximale Traufhöhe auf 4,50 m begrenzt. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind gemäß § 18 BauNVO Höchstgrenzen über der Straßenebene der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße. Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenwand des aufstehenden Bauwerkes mit der Oberkante der Dachhaut. Für den Fall, daß die Außenwand des ermittelten Traufpunkt überschreitet, gilt gem. § 18 BauNVO die festgesetzte Traufhöhe als höchstzulässige Höhe für die Außenwand.
 - Im Plangebiet, mit Ausnahme der allgemeinen Wohngebiete 4 und 6 (WA 4 und 6), darf die Länge von Dachschindeln und Dachaufbauten in Höhe der unteren Kante des Dachschindels / Dachaufbaus 50 % der gesamten Dachflächenbreite nicht überschreiten.
- Nachrichtliche Hinweise:**
- Das allgemeine Wohngebiet 6 (WA 6) liegt unter Vorbelastung infolge Gewerbetälchen aus den Gewerbetälchen die östlich liegenden Bebauungsplangebietes Nr. 50 A. Außenwände wie Terrassen, Balkone, o.ä. sollten auf der lüftungsgünstigen Hausseite oder seitlich davon angeordnet werden.
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde malspezifisch sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalschutzhilfe oder einem Bauauftrag für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

Satzung
über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 - Neufassung - "Dinklager Straße L 845 / Taubenstraße"

Aufgrund der §§ 6, 40 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) und des § 19 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) hat der Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung am 15.07.1998 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 - Neufassung - "Dinklager Straße L 845 / Taubenstraße" bedarf die Teilung von Grundstücken der Genehmigung der Stadt Lohne.

§ 2

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Lohne, den 15.07.1998

gez. Diekmann (Bürgermeister) gez. Niesel (Stadtdirektor)

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund 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 in seiner Sitzung am 15.07.1998 folgenden Bescheid beschlossen: Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.11.97... öffentlich bekanntgemacht.

Lohne, den 15.07.98 gez. Niesel (Stadtdirektor)

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbescheid

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.09.95... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45... beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.11.97... öffentlich bekanntgemacht.

Lohne, den 15.07.98 gez. Niesel (Stadtdirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage: 4736 A.B. 4737 C.D.
Maßstab: 1:1.000

Die Verwirklichung 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 städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 97). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vehta, den 19.10.98 i.A. gez. Korfe VmOR (Stadtdirektor)

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 15.07.1998 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az. ...) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ... öffentlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Aufsichtsbehörde: ... (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der STADT LOHNE - Bauamt - Der Stadtdirektor

Lohne, den 15.07.98 i.A. gez. Stüber (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.04.98... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / 4 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.05.98 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 18.05.98 bis 19.06.98... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lohne, den 15.07.98 gez. Niesel (Stadtdirektor)

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

... den ... Unterschrift

Satzungsbescheid

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Gedanken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.98... als Satzung § 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 15.07.98 gez. Niesel (Stadtdirektor)

Beitrittsbescheid

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

... den ... Unterschrift

Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplans und der Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung wurde am 10.10.98... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung sind damit am 10.10.98... rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 12.10.98 gez. Niesel (Stadtdirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

... den ... Unterschrift

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

... den ... Unterschrift

PLANZEICHENERKLÄRUNG

| Art der baulichen Nutzung | Maß der baulichen Nutzung |
|---|---------------------------------------|
| WS Klänsiedlungsgebiete | ○ Geschlossenheitszahl |
| WB Reine Wohngebiete | ○ 0,4 Grundflächenzahl |
| WB Nr. 1-6 Allgemeines Wohngebiet | ○ 0,4 Grundflächenzahl |
| MD Dorfgebiete | ○ 10 Baumassenzahl |
| MI Mischgebiete | ○ Zahl der Vollgeschosse |
| MK Kerngebiete | ○ III als Höchstgrenze |
| GE Gewerbegebiete | ○ III-V als Mindest- und Höchstgrenze |
| GI Industriegebiete | ○ III-V als Mindest- und Höchstgrenze |
| SO (Sonder) Sondergebiete, die der Erhaltung dienen | ○ zwingend |
| SO Sonstige Sondergebiete | ○ zwingend |

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

○ Offene Bauweise
○ nur Einzelhäuser zulässig
○ nur Doppelhäuser zulässig
○ nur Hausgruppen zulässig
○ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

g Geschlossene Bauweise

— Baulinie
— Sonderbauweise, Gebäudelänge bis 10 m und zulässige Höhen nach § 7 NBauVO

Verkehrsrflächen

— Straßenbegrenzungslinie
— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
— Fußweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

z.B. Einfahrt
z.B. Eintrahlsbereich
z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 9 BauGB)

— öffentlich
— Verkehrsgrün

Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 13 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB)

— Flächen für die Aufschüttungen od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen
— Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 9 BauGB)

— Flächen für die Landwirtschaft
— Flächen für die Forstwirtschaft

Sonstige Planzeichen

○ im Plan nicht enthalten
● im Plan enthalten

GFL 1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsflächen zu bebauender Fläche zugunsten des Flurstücks § 59

L 2-3 Mit Leitungsflächen zu bebauender Fläche zugunsten der Versorgungsgräber

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
— Begrenzung anschl. Bebauungspläne
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens
— Bauliche Anlagen, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, deren Bewuchs dürfen eine Höhe von 0,80 m über die Höhe der angrenzenden Flächen nicht überschreiten.
— Mülltonnenstandplatz
— Fahrbahndarstellung als nachrichtliche Übername

NEUBAUPLAN M. 1:5000

Kartengrundlage Deutsche Grundkarte 1:5000
Verwirklicht mit Erlaß des Herausgebers, Katasteramt Vehta Az.: 1085/95

Neufassung BEBAUUNGSPLAN NR. 45
FÜR DAS GEBIET
Dinklager Straße L 845 / Taubenstraße
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltungen

STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

mit "Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung"