Satzung

über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 A "Wicheler Flur - Wichelmannstraße - Hubertusweg"

Präambel

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

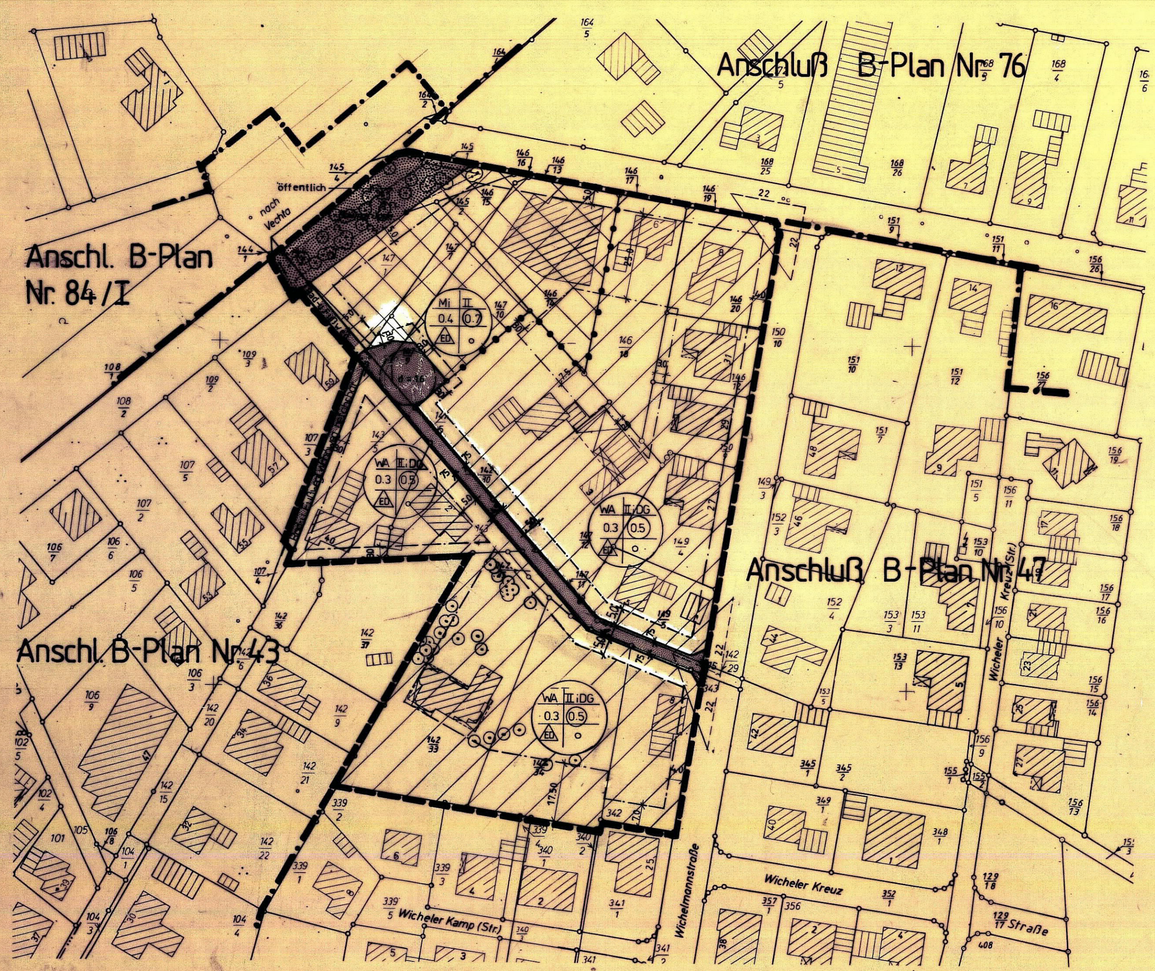
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 A „Wicheler Flur - Wichelmannstraße - Hubertusweg" bedarf die Teilung von Grundstücken der Genehmigung der Stadt Lohne.

§ 2

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Lohne, den 15.07.1998

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



Gem. Lohne
Flur 18
Maßstab 1:1000

Textliche Festsetzungen

1. Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
2. Die festgesetzten Sichtdreiecke sind oberhalb 0,8 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sichtversperrender oder sichtbehindernder Nutzung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB). Ausgenommen hiervon ist der gemäß § 9 (1) Ziff. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzte Baumbestand.
3. Die im Planbereich festgesetzten Einzelbäume sind gemäß § 9 (1) Ziff. 25b BauGB zu erhalten.
4. Innerhalb des Mischgebietes sind Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 u. Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).
5. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).
6. Die zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt Unterkante Sparren und Vorderkante aufgehendes Mauerwerk) beträgt bei zweigeschossiger Bauweise in den WA-Gebieten maximal 4,10 m. Bezugspunkt hierfür ist die mittlere Höhe der Fahrbahn vor dem Grundstück.

Baugestalterische Festsetzungen

1. Innerhalb der Bauflächen sind nur Gebäude mit Sattel- oder Walmdächern zulässig, deren Dachneigung zwischen 30° und 50° betragen muß (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 u. § 98 NBauO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB). Ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile.

Nachrichtliche Hinweise

1. Während jeglicher Bauarbeiten sind die im Plangebiet gemäß § 9 (1) Ziff. 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume durch entsprechende Maßnahmen zu sichern und zu schützen.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig sind gemäß § 14(1) Nds. Denkmalschutzgesetz. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der Kreisverwaltung in Vechta zu melden.
3. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Altablagerung, von der eine deutliche Grundwasserbeeinflussung ausgeht. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß es nicht zu einer Verlagerung der Schadstofffahne in Richtung Plangebiet kommt und damit das bisher "saubere" Grundwasser belastet wird.

Präambel

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 diesen Bebauungsplan Nr. 47 A, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

2842 Lohne, den 15.07.98

gez. Diekmann, Bürgermeister — (Siegel) — gez. Niesel, Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.11.1985 die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 47 A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.06.91 bekanntgemacht.

2842 Lohne, den 15.07.98

gez. Niesel
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte: 5038 C, 4938 D

Maßstab: 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, 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 Nov. 1990). 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.

2848 Vechta, den 01.10.98

Katasteramt Vechta (Siegel)

gez. i.A. Korte VmOR
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Architektengruppe Schmölling, Bode & Partner

2842 Lohne, den 15.01.1993

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat 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 *) ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom *) bis *) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

2842 Lohne, den 15.07.98

gez. Niesel
Stadtdirektor

		Bekanntmachung:
*) 1. Auslegung:	22.02. - 26.03.93	12.02.93
2. Auslegung:	15.11. - 16.12.93	06.11.93
3. Auslegung:	14.04. - 15.05.98	04.04.98

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem 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. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

2842 Lohne, den .....

Stadtdirektor

Satzungsbeschluß

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

2842 Lohne, den 15.07.98

gez. Niesel
Stadtdirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: .....) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

....., den .....

Höhere Verwaltungsbehörde

(Unterschrift)

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ..... angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

....., den .....

Aufsichtsbehörde

(Unterschrift)

Beitrittsbeschluß

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

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

2842 Lohne, den .....

Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplanes und der Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung wurde am 26.09.98 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan und die Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung sind damit am 26.09.98 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 02.10.98

gez. Niesel
Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

2842 Lohne, den .....

Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

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

2842 Lohne, den .....

Stadtdirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO

- WS Kleinsiedlungsgebiete
- WR Reine Wohngebiete
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD Dorfgebiete
- MI Mischgebiete
- MK Kerngebiete
- GE Gewerbegebiete
- GI Industriegebiete
- SO(Woch) Sondergebiete, die der Erholung dienen
- SO Sonstige Sondergebiete

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

- (0.8) Geschoßflächenzahl
- 0.4 Grundflächenzahl
- 3.0 Baumassenzahl

Zahl der Vollgeschosse
- III als Höchstgrenze
- III - V als Mindest- und Höchstgrenze
- (V) zwingend

i.DG = siehe unten

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
- „s" Sonderbauweise, Gebäudelängen bis m sind zul. Abstände richten sich nach § 7 NBauO

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und priv. Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schulen
- Post
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitl. Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen
- F Feuerwehr

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Rad- und 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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung od. Beseitigung von Abwasser u. festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 12 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität
- Gas

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

- Spielplatz
- Sportplatz
- Parkanlage
- Friedhof

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- oberirdisch
- unterirdisch

Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen

Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen z. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. f. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. Gewässern
- Bäume
- Sträucher
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

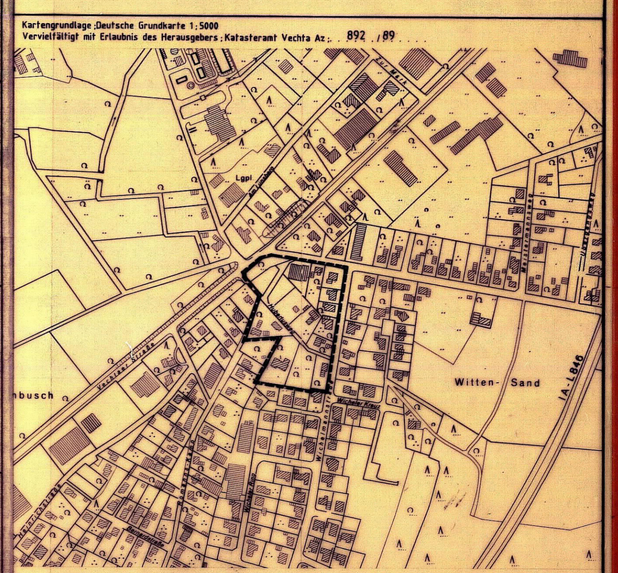
- o Im Plan nicht enthalten
- ● Im Plan enthalten

i.DG - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (3) Nr. 2 i.V. m. § 20 BauNVO), das oberste Geschoss ist in den Dachraum zu integrieren.

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- Ga Garage
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Begrenzung anschl. Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Bauliche Anlagen, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, ferner Bewuchs dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten.
- M Mülltonnenstandplatz

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000



BEBAUUNGSPLAN NR. 47 A

FÜR DAS GEBIET

„Wicheler Flur - Wichelmannstrasse - Hubertusweg"

mit baugestalterischen Festsetzungen und "Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung"

STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA/OLDENBURG