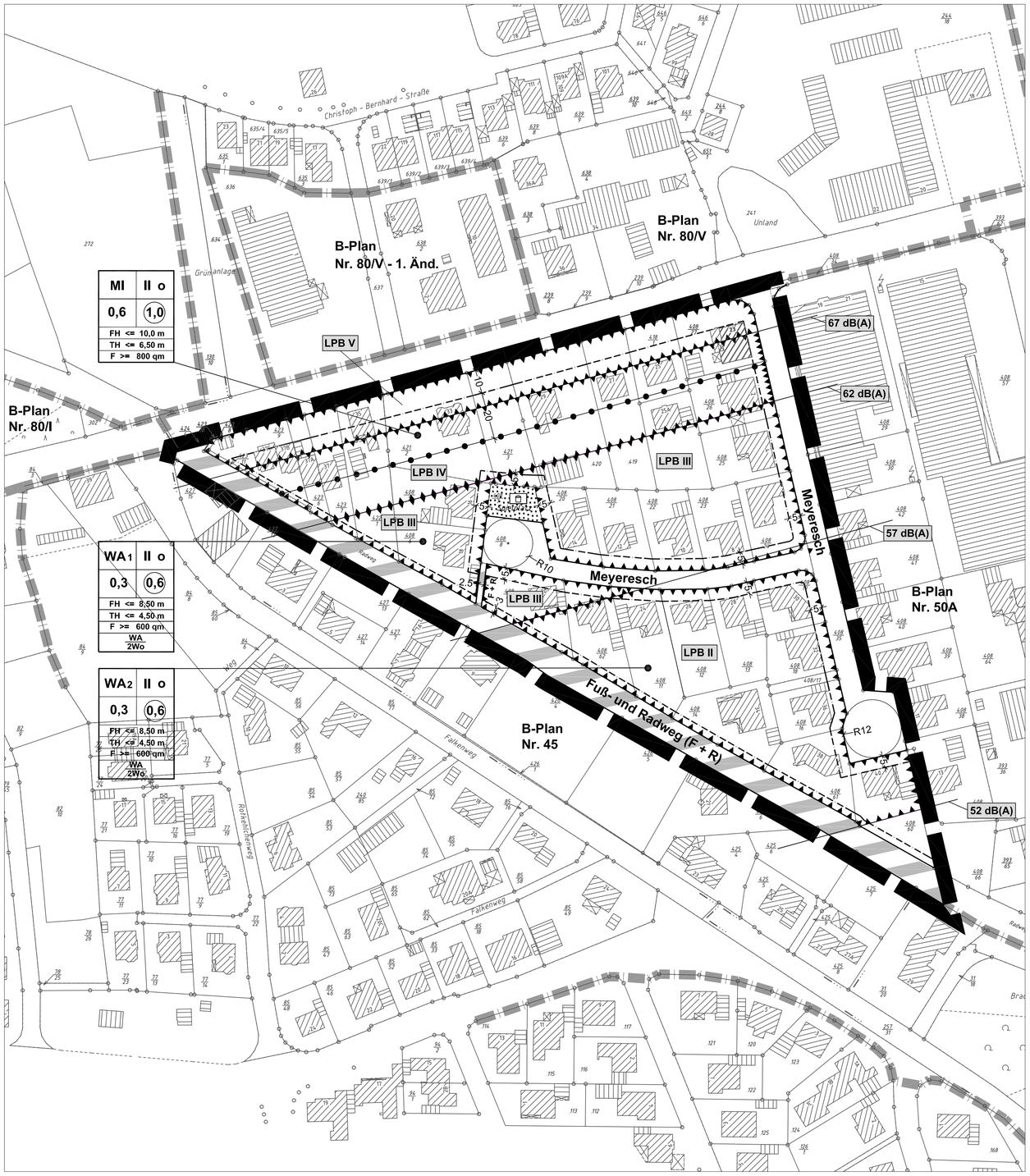
PLANZEICHNUNG M. 1:1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND NACHRICHTLICHE HINWEISE

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

1. Im Mischgebiet (MI) sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
   - Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
   - Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
   - Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO.

2. Im Mischgebiet (MI) ist die offene Lagerung in einem Flächenumfang von über 50 m² sowie die Anlage selbstständiger Lagerplätze gem. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

3. Im Mischgebiet (MI) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht zulässig.

4. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
   - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
   - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
   - Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
   - Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO;

   In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur ausnahmsweise zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

5. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden.

6. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Hausgruppenabschnitt ist nur eine Wohnung zulässig.

7. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

8. In den Allgemeinen Wohngebietes (WA) dürfen Gebäude eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe von 8,50 m nicht überschreiten. In dem Mischgebiet (MI) dürfen Gebäude eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,50 m sowie eine maximale Firsthöhe (FH) von 10,00 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann für die 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). Als Bezugspunkte für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen (TH bzw. FH) gelten:

   - Oberer Bezugspunkt (Traufe): Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen.
   - Unterer Bezugspunkte (Trauf- u. Firsthöhen): Die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße gemessen mittig vor dem Gebäude.

9. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 40 cm gemessen über der Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße liegen (gem. § 9 Abs. 2 BauGB).

10. Innerhalb der als Lärmpegelbereiche II, III, IV und V (LPB II, LPB III, LPB IV und LPB V) gekennzeichneten Flächen müssen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bei der Errichtung von neuen oder einem wesentlichen Umbau von bestehenden Gebäuden, die dem Wohnen oder dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, die Mindestanforderungen der DIN 4109, Tabellen 8 bis 10, an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen entsprechend des jeweiligen Lärmpegelbereiches eingehalten werden. Das gilt nicht für die Gebäudeseiten, die von den Lärmquellen der „Dinklager Straße“ (L 845) abgewandt sind. Außenwohnbereiche dürfen innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV und V (LPB III, LPB IV und LPB V) nicht an der Hausseite angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall von der "Dinklager Straße" (L 845) unterliegen, oder sie müssen durch bauliche Maßnahmen vor dem Verkehrslärm abgeschirmt werden.

Nachrichtliche Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 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 Arbeit gestattet.

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

VERFAHRENSLEISTE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 50 - Neufassung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen , als Satzung beschlossen.

Lohne, den 10.05.2007

(Siegel)

gez. H. G. Niesel

Bürgermeister

Planunterlage

Planunterlage Bebauungsplan

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab: 1:1000
© Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Diese Karte ist gesetzlich geschützt.
Die Verwertung für nichteigene 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 (Stand: 08.09.2006).
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 11.07.07 (Siegel)

Behörde für
Geoinformation, **L**andentwicklung und **L**iegenschaften
Cloppenburg - Katasteramt Vechta -
Neuer Markt 14 49377 Vechta

gez. Taubenrauch

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der

Lohne, den 10.05.2007

Stadt Lohne
Der Bürgermeister
- Bauamt -
i.A. gez. Reinkober

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der ~~Rat /~~ Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 16.05.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.50 - Neufassung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den 10.05.2007 i.A. gez. Kröger

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am <Datum> dem Entwurf des Bebauungsplans 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 <Datum> örtsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom <Datum> bis <Datum> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den <Datum> i.A.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am <Datum> dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans 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 <Datum> ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom <Datum> bis <Datum> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den <Datum> i.A.

Vereinfachte Änderung oder Ergänzung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am <Datum> dem vereinfachten geänderten / ergänzten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt

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

Lohne, den <Datum> i.A.

Vereinfachtes Verfahren

Der ~~Rat /~~ Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 16.05.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.01.2007 örtsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.01.2007 bis 23.02.2007 öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 10.05.2007 i.A. gez. Kröger

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.05.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 10.05.2007 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

Beitrittsbeschluß

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

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben von <Datum> gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum <Datum> gegeben.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <Datum> örtsüblich 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 <Datum> bis <Datum> öffentlich ausgelegen.

Lohne, den <Datum> i.A.

Bekanntmachung

~~Die Erteilung der Genehmigung~~ / Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.07 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.06.07 in Kraft getreten.

Lohne, den 13.07.2007 i.A. gez. Kröger

Verletzung von Vorschriften

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

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

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. STADT LOHNE
Der Bürgermeister

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

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 2Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude ●

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

- o Offene Bauweise ●
- E nur Einzelhäuser zulässig ○
- ED nur Doppelhäuser zulässig ○
- EH nur Hausgruppen zulässig ○
- E/D nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig ○
- g Geschlossene Bauweise ○
- Baulinie ○
- Baugrenze ●
- a Abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis 100 m sind zulässig. Abstände richten sich nach § 7 NBauO ○

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

- Straßenbegrenzungslinie ●
- Straßenverkehrsflächen ●
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: ●
  - P öffentliche Parkfläche ○
  - Fußgängerbereich ○
  - F + R Fuß- und Radweg ●

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 f. Aufschüttungen, Abgrabungen od. f. 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 ○
- Gst Garagenstellplätze ○
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten ○
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ●
- Begrenzung anschl. Bebauungspläne ●
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes ●
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereichsgrenze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) ●
- LPB II Lärmpegelbereich, z. B. II (siehe textliche Festsetzung Nr. 10) ●
- 52 dB(A) Isophone (Linien gleicher Lärmbelastung), z.b. 52 dB (A) ●

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

- Grundflächenzahl — Dezimalzahl — z.B. 0,4 ●
- Geschoßflächenzahl — Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß — z.B. (0,8) ●
- Baumassenzahl — Dezimalzahl im Rechteck — z.B. 3,0 ○
- Zahl der Vollgeschosse: als Höchstgrenze — römische Ziffer — z.B. II ●
  - als Mindest- und Höchstgrenze — römischen Ziffern — z.B. III - V ○
  - zwingend — römische Ziffer im Kreis — z.B. (V) ○
- Mindestgrundstücksgröße — z.B. F >= 600 m² ●
- Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt (z.B. Oberkante Fahrbahn erschließender Straße) als Höchstmaß: Traufhöhe TH — z.B. TH 4,50 m ●; Firsthöhe FH — z.B. FH 8,50 m ●

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffent. 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 ○
- F Feuerwehr ○
- Post ○
- Gesundheitl. 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 ○
- RRB 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 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 ○
  - 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 Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts ○
  - Naturschutzgebiet ○
  - Landschaftsschutzgebiet ○
  - Naturdenkmal ○
  - Geschützter Landschaftsbestandteil ○
- 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

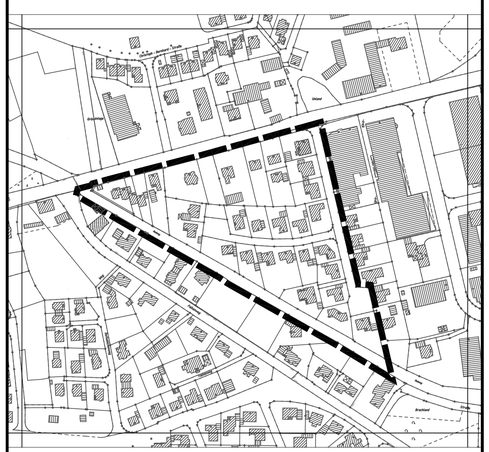
- Elektrizität ○
- Gas ○

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

- oberirdisch ○
- unterirdisch ○

○ Im Plan nicht enthalten ● Im Plan enthalten

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:3000



Bebauungsplan Nr. 50 - Neufassung -

für den Bereich "Meyeresch"

STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

Stand: Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB - 10.05.2007