## Örtliche Bauvorschriften:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist räumlich identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 2 Dachausbildung

Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 50qm sind im gesamten Plangebiet mit geneigten Dächern auszubilden.

§ 3 Oberflächenwasser

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken durch geeignete Anlagen zu versickern, zu verregnen oder zu verrieseln.

## Hinweise:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

Bezüglich vorhandener und das Gebiet querender Leitungen wird auf die Schutzbestimmungen der jeweiligen Leitungsbetreiber verwiesen.

## Verfahrensschlußvermerk:

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 54 C tritt der Bebauungsplan Nr. 41 in dem Teilbereich, der von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 C erfaßt wird, außer Kraft.

## Textliche Festsetzungen:

§ 1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Vorbelastung infolge Gewerbelärms aus den Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 38. Betroffen davon ist die erste Bauzeile und die zweite Bauzeile entlang der westlichen Plangebietsgrenze, für die die folgenden Maßnahmen gelten:

1. Außenwohnbereiche, wie Terrasse, Balkone und Grünalagen sollten auf der lärmabgewandten Hausseite oder seitlich davon angeordnet werden.

2. Bei Schlafräumen, die sich hinter lärmzugewandten Hausseiten befinden, kann es bei geöffneten Fenstern zu Störungen infolge Gewerbelärms kommen. Hier sind Schallschutzverglasungen mit der Schallschutzklasse II (SSK II) und Zwangsbelüftungen (Schalldämmlüfter) vorzusehen.

3. Alle Räume der geplanten Wohnbebauung sind mit Fenstern der Schallschutzklasse II auszustatten.

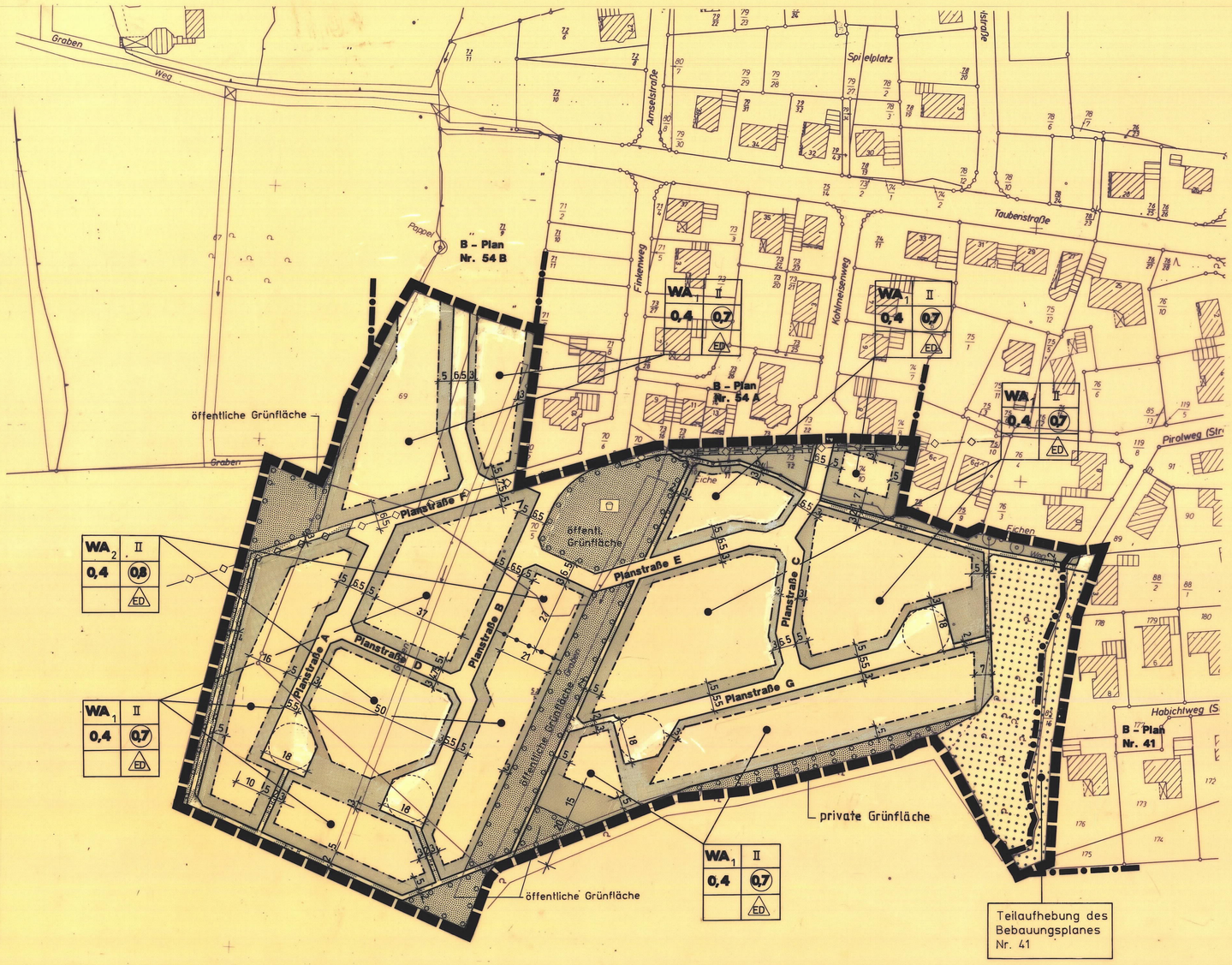
§ 2 Gemäß § 9 [1] Nr. 25a BauGB ist auf der 'Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' entsprechend der möglichen Pflanzliste des beiliegenden Grünordnungsplanes eine Bepflanzung mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen und dauernd zu unterhalten.

§ 3 Gemäß § 9 [1] Nr. 25a BauGB sind in allen Baugebieten mindestens 10% der Grundstücksflächen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen entsprechend der möglichen Pflanzliste des beiliegenden Grünordnungsplanes anzupflanzen und zu unterhalten.

§ 4 Zur Sicherung der vorhandenen Bäume wird gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt, daß diese Vegetationsbestände dauernd zu erhalten sind. Ausnahmen hiervon dürfen nur aus landschaftspflegerischen Gründen heraus (z.B. Herausnahme kranker Bestände, Belichtungs- und Entwicklungsmaßnahmen für die Kraut- und Strauchschicht) erfolgen.

§ 5 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist während der Durchführung von Baumaßnahmen jegliche Beeinträchtigung von geschützten Gehölzbeständen durch angemessene Sicherheitsvorkehrungen zu vermeiden. Erdarbeiten sind im Umkreis von 5,0 m um die Stämme zur Erhaltung der Wurzelballen zu unterlassen, bzw. es sind technische Regeln zur Erhaltung der Wurzelballen zu beachten.

§ 6 Gemäß § 9 (1) Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO wird die Traufhöhe in allen Baugebieten (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) begrenzt auf 4,40 m. Die Firsthöhe wird in allen Baugebieten begrenzt auf maximal 9,50 m. Zu messen ist jeweils ab der Oberkante der fertigen Straßenhöhe, in der Mitte der Straßenfront und in der Mitte der Gebäude.




Gem. Lohne
Flur 28
Maßstab 1:1000

### Satzung

**über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54C "Bereich westlich der Straße Habichtweg"**

**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 15.07.98 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54C "Bereich westlich der Straße Habichtweg" bedarf die Teilung von Grundstücken der Genehmigung der Stadt Lohne.

§ 2

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Lohne, den 15.07.98

gez. Diekmann (Diekmann) Bürgermeister — (Siegel) — gez. Niesel (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 diesen Bebauungsplan Nr. 54 / C, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden~~ / nebenstehenden / ~~obenstehenden~~ textlichen Festsetzungen sowie den ~~nachstehenden~~ / nebenstehenden / ~~obenstehenden~~ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Lohne, den 15. 07. 98

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

### Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluß

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.04.1992 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 C beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.03.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Lohne, den 15. 07. 98 gez. Niesel
Unterschrift

### Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab:

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 städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach ( Stand vom ..... ). 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 25. 11. 98

Katasteramt Vechta — i.A. gez. Korte VmOR
( Siegel ) — ( Unterschrift )

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Gesellschaft für ökologische Planung und Forschung, Tannenstraße 1, 26122 Oldenburg, Tel. 0441/8311742 * Fax 0441/8311743

Oldenburg, den 04. 11. 98 gez. D. Janssen
Planverfasser

### Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 09.12.1997 dem Entwurf des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans und der Begründung haben vom 26.01.1998 bis 27.02.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 15. 07. 98 gez. Niesel
Unterschrift

### 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 ausgelegen.

....., den ..... .....
Unterschrift

### Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.1998 als Satzung ( § 10 BauGB ) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 15. 07. 98 gez. Niesel
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 Verfügung vom heutigen Tage ( Az.: ..... ) 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.

....., den ..... .....
Unterschrift

### Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplanes und der Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung wurde am 19.11.98 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan und die Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung sind damit am 19.11.98 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 30. 11. 98 gez. Niesel
Unterschrift

### 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

### Gebäudebestand, Grenzen, und Hinweise

- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- Mauer
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topographische Begrenzungslinie
- 22 Flurstücksnummer
- Abgemarkter Grenzpunkt

# 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(Wisch) Sondergebiete, die der Erholung dienen
- SO Sonstige Sondergebiete

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

- GR Geschoßflächenzahl ●
- 0,4 Grundflächenzahl ●
- 3,0 Baumassenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- III als Höchstgrenze ●
- III - V als Mindest- und Höchstgrenze
- (V) zwingend

## 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 ●
- „8" Sonderbauweise, Gebäudelängen bis 8 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 Gebäude und Einrichtungen
- F Feuerwehr

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

- Straßenbegrenzungslinie ●
- P Öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie zugleich Baulinie
- Straßenbegrenzungslinie zugleich Baugrenze

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 / Abwasser ●

## 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
- 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 Wald ●

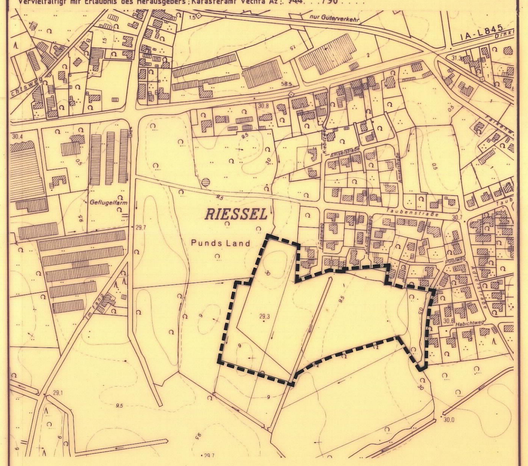
- o Im Plan nicht enthalten
- ● Im Plan enthalten

## 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 zugunsten der Stadt Lohne ●
- 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.
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche ●
- F+R Strassenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg ●
- M Mülltonnenstandplatz

## ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Katasteramt Vechta Az.: 944 ... / 90 ...




# BEBAUUNGSPLAN NR. 54C

**"Bereich westlich der Straße Habichtweg"**

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

mit "Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung"

Stand: **Juli 1998**

# STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG