



PLANZEICHENERKLÄRUNG		Hinweise
1. Art der baulichen Nutzung	WA allgemeine Wohngebiete	1. Belange des Denkmalschutzes Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen 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 Arbeiten gestattet.
2. Maß der baulichen Nutzung	0,4 Grundflächenzahl II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	2. Belange des Artenschutzes Im Geltungsbereich ist mit Vorkommen von Niststellen europäischer Vogelarten zu rechnen. Für die genannte Artengruppe gelten die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollten die Baufreimachung sowie Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Reproduktionszeiten von Vögeln, d.h. nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September, erfolgen. Sind Maßnahmen wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechna beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches erforderlich.
Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze; siehe textliche Festsetzung Nr. 4	TH Traufhöhe GH Gebäudehöhe	
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze	Baugrenze offene Bauweise	
4. Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Die Straßenbegrenzungslinie erfüllt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
	Öffentliche Parkfläche	
5. Grünflächen	Öffentliche Grünfläche	
Zweckbestimmung:		
	Spielfeld	
	Verkehrsgrün	
6. Sonstige Planzeichen	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Begrenzung anschließender Bebauungspläne	

Maßstab 1 : 1000

**I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO (1990)**

- Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens 2 Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist jedoch nur 1 Wohnung zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist je Wohngebäude nur 1 Wohnung zulässig. Auf Grundstücken, die vor Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans kleiner als 500 m<sup>2</sup> waren, ist höchstens 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig; das gilt nicht gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche).
- Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhen (GH) und Traufhöhen (TH) ist die mittlere Höhe der jeweiligen zu überbauenden Geländeoberfläche; der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist bei Gebäuden mit Flachdach die Attika und bei Gebäuden mit geneigten Dächern der Dachfirst. Als Dachfirst gilt die obere Schnittkante der Dachoberflächen; als Pultdachfirst gilt die obere Schnittkante der Dachoberfläche mit der Außenseite der höchsten Außenwand, Pultdächer, deren Firstlinie gleichzeitig die Gebäudehöhe bestimmt, dürfen eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten. Höhere Traufen sind nur zulässig, soweit die zugehörigen Außenwände zu den Grundstücksgrenzen Abstände einhalten, die mindestens der vollen Höhe dieser Außenwände entsprechen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 1 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).
- Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 20 cm gemessen über dem höchsten Punkt der zu überbauenden Geländeoberfläche liegen (gem. § 9 Abs. 3 BauGB).

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 56 BAUNVO**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59. Hinweis auf den Bußgeldtatbestand: Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

- Dachaufbauten und Dachaufsätze sind oberhalb des 2. Geschosses nicht zulässig.
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist gem. § 56 Abs. 1 Nr. 8 NBauO dort zu versickern.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.04.2007 die Aufstellung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 59 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

**Beglaubigungsvermerk**  
Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.  
STADT LOHNE  
Der Bürgermeister  
Lohne, den 26.03.2013 (Siegel) i.A.

**Präambel und Ausfertigung**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der z. Zt. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Lohne die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 59, bestehend aus der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 13.12.2012 L.S. (Siegel) gez. Gerdemeyer Bürgermeister

**Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.04.2007 die Aufstellung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 59 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den 13.12.2012 i.A. gez. Kröger (Unterschrift)

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2010 GLL  
Herausgeber: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) geschützt. Die Verwendung für nichtlegale oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf  
1. die Verwendung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften.  
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen..... Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.04.2011). 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.

Vechna, den ..... (Siegel)

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften  
Vechna - Katasteramt Vechna - Neuer Markt 14 49377 Vechna

**Planverfasser**  
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem Planungsbüro TOPOS, Dedestr. 10, 26135 Oldenburg.  
Oldenburg, den 24.04.2012 gez. Homm (Planverfasser)

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.12.2011 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 07.05.2012 bis 08.06.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lohne, den 13.12.2012 i.A. gez. Kröger (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 ergründete öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2012 als Satzung ( § 10 BauGB ) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 13.12.2012 i.A. gez. Kröger (Unterschrift)

**In Kraft treten**

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.03.2013 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 23.03.2013 in Kraft getreten. Mit Rechtskraft dieser Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 59 treten die ursprünglich getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59 außer Kraft.

Lohne, den 26.03.2013 i.A. gez. Kröger (Unterschrift)

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres 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. (Unterschrift)

**STADT LOHNE BEBAUUNGSPLAN NR. 59 "DROSTENWEG" - NEUFASSUNG**



**MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Datei der Stadt Lohne  
Fassung für Verfahren gem. BauGB: Verentwurf+§ 4(1)+§ 4(2)+§ 3(1)+§ 3(2)+§ 13+§ 10  
Datum: 23.02.2012/24.04.2012/15.08.2012/07.09.2012/13.12.2012