

### Textliche Festsetzungen

- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) mit Ausnahme der Gebiete WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> wird gemäß § 16 BauNVO die maximale Firsthöhe auf 9,00 m sowie die maximale Traufhöhe auf 4,50 m begrenzt. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind Höchstgrenzen über der Straßenebene der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße. Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes mit der Oberfläche der Dachhaut. Für den Fall, daß die Außenwand den ermittelten Traufpunkt überschreitet, gilt die festgesetzte Traufhöhe als höchstzulässige Höhe für die Außenwand.
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) mit Ausnahme der Gebiete WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> wird gemäß § 16 Abs 3 BauNVO die Oberkante des fertigen Erdgeschößfußbodens auf maximal 0,30 m über der Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.
- Die zulässige Grundfläche darf gem § 19 Abs 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.
- Die maximal zulässige Gebäudelänge nach § 22 Abs 2 Satz 2 BauNVO wird gemäß § 9 Abs 1 BauGB auf maximal 22 m begrenzt.
- Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in einem Abstandsbereich von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen gem § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem § 14 Abs 1 BauNVO unzulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) mit Ausnahme der Gebiete WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub> sind gemäß § 9 Abs 1 Nr 6 BauGB je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist jedoch nur eine Wohnung zulässig. Für Senioren oder behinderte Personen können ausnahmsweise maximal vier Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden.
- Zum Schutz bzw Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr der Nordtangente (L 845) sind gemäß § 9 Abs 1 Nr 24 BauGB Wohngebäude innerhalb der Fläche für Nutzungsbeschränkungen mit Lärmschutzfenstern und -türen der Schutzklasse II auszuführen, so daß die Richtwerte der DIN 4109 bzw der VDI-Richtlinie 2719 eingehalten werden.
- Auf den gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist gemäß § 9 Abs 1 Nr 20 BauGB eine Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern gruppenweise gemäß der folgenden Pflanzenliste gemäß den Aussagen des Grundordnungsplanes vorzusehen und dauernd zu unterhalten.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Eibesche/Vogelbeere
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Häselnuß
Ilex aquifolium	Hülse
Ligustrum vulgare	Liguster
Salix aurita	Ohrwäde
Prunus spinosa	Schwarzdorn/Schiele
Crataegus monogyna	Weißdorn
Betula pendula	Birke
Aesculus oleana	Rote Kastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Ulmus minor	Feldulme
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa canina	Hundsrose
Tilia platyphyllos	Linde
Crataegus laevigata	Rotdorn
Alnus glutinosa	Schwarzle
Fagus sylvatica	Rotbuche

Zulässig sind auch wasserrechtliche Maßnahmen gemäß wasserwirtschaftlichem Rahmenplan und Maßnahmen, die der wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Zulässig sind auch Wege bis 3 m Breite mit einer wassergebundenen Befestigung.

- Auf den gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwischen der Rostocker Straße und dem nördlichen Planbegrenzung ist gemäß § 9 Abs 1 Nr 25 a BauGB eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzenliste in der Textlichen Festsetzung Nr 8 vorzusehen und dauernd zu unterhalten.

- Entlang aller Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg - mit Ausnahme der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für Fuß- und Radweg zwischen Adenaerung und öffentlicher Grundfläche - ist gemäß § 9 Abs 1 Nr 25 a BauGB grenzleitend auf den privaten Grundstücksflächen eine geschichtete Hainbuchenhecke vorzusehen und dauernd zu unterhalten. Eine Grundstückseinfriedung ist nur auf der wegabgewandten Seite der Hecke zulässig.

### Örtliche Bauvorschriften

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr 70/II.
- Es sind nur Sattel-, Walm-, Kruppelwalm-, Zelt- und Mansarddächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° (bei Mansarddächern zwischen 70° und 80°) zulässig. Dies gilt nicht für Nebenbauten gem § 14 Abs 1 BauNVO, Garagen gem § 14 BauNVO und Anbauten an bestehenden Bauten, die eine andere Dachform aufweisen.
- Die Länge von Dachanschnitten und Dachaufbauten darf in Höhe der unteren Kante des Dachanschnittes/Dachaufbaus 50% der gesamten entsprechenden Dachflächenbreite nicht überschreiten.

### Nachrichtlicher Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fruhgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig gem § 14 Abs 1 Nds Denkmalschutzgesetz vom 1.4.1979 (veröffentlicht 30.5.1979 Nds. GVBl. Nr 35 S 517) sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich dem Landkreis Vechna zu melden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten die für diesen Bereich geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr 20A (im Bereich nördlich des Adenaerungs) außer Kraft.

**Satzung**  
über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung  
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr 70/II  
"Bereich südlich der Nordtangente zwischen Adenaerung und  
Jägerstraße/Schellohner Weg"

**Präambel**

Aufgrund der §§ 6, 40 Abs 1 Nr 4 Nds Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 362) und des § 19 Abs 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.03.1997 (BGBI. I S. 2144) hat der Rat der Stadt Löhne in seiner Sitzung am 15.07.98 folgende Satzung beschlossen.

**§ 1**

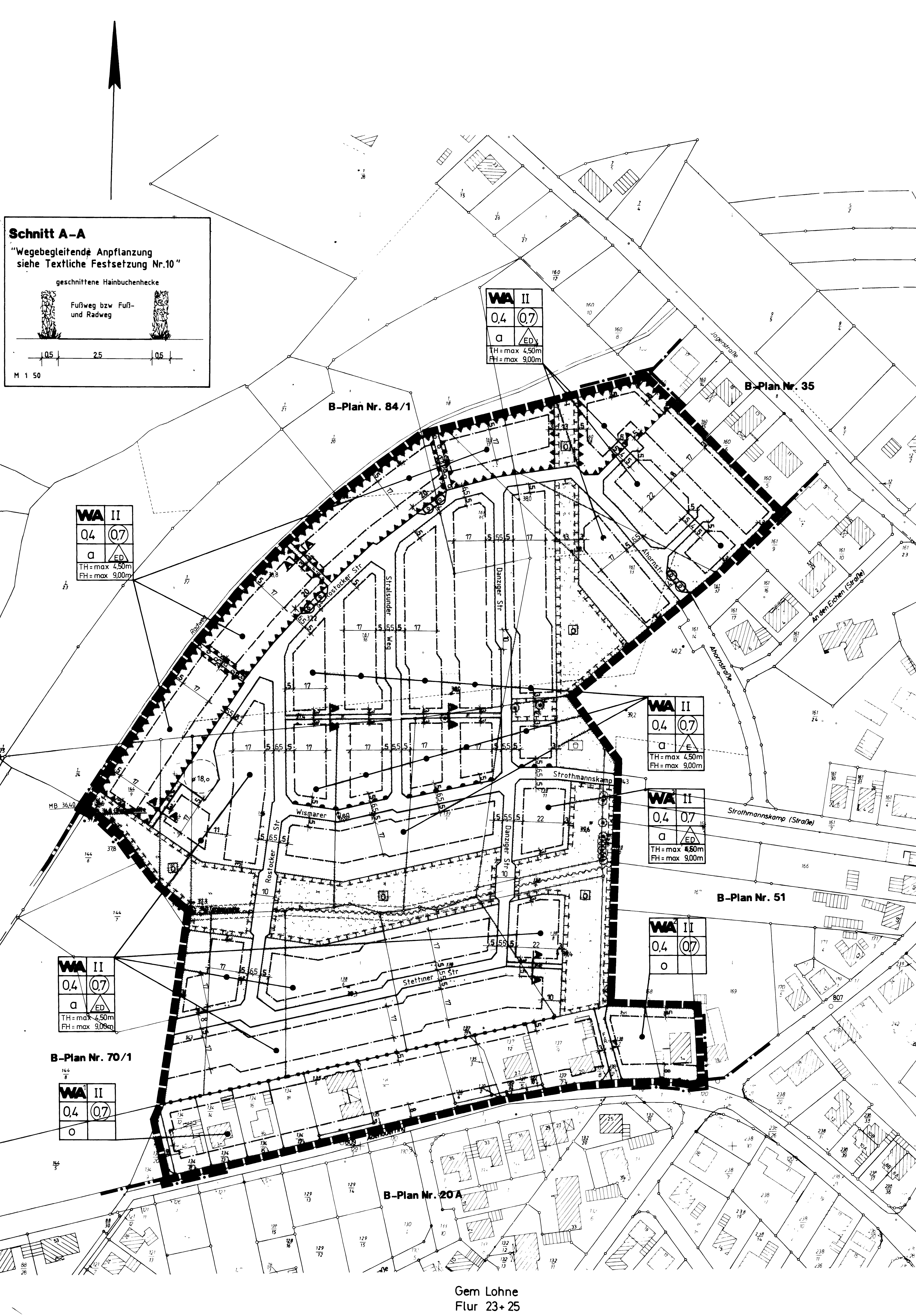
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr 70/II "Bereich südlich der Nordtangente zwischen Adenaerung und Jägerstraße/Schellohner Weg" bedarf die Teilung von Grundstücken der Genehmigung der Stadt Löhne.

**§ 2**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Löhne, den 15.07.98

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



Gem Löhne  
Flur 23+25  
Maßstab 1:1000

**PRAAMBEL**

AUF GRUND DES § 1 APT 1 UND DES § 4 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) VOM 27.03.1997 (BGBI. I S. 362) UND DES § 19 ABS 1 SATZ 1 BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG VOM 27.03.1997 (BGBI. I S. 2144) HAT DER RAT DER STADT LOHNE IN SEINER SITZUNG AM 15.07.98 FOLGENDE SATZUNG BESCHLOSSEN:

**VERFAHRENSVERMERKE**

DER RAT DER STADT LOHNE IN SEINER SITZUNG AM 26.08.92 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR 70/II BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 19 ABS 1 BAUGB AM 16.10.93 ÖRTLICH BEKANNTMACHT.

**Inkrafttreten**

Der Beschluß des Bebauungsplanes und der Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung wurde am 17.10.98 gemäß § 10 Abs 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung sind damit am 17.10.98 rechtsverbindlich geworden.

**Gebäudebestand, Grenzen, und Hinweise**

	Wohngebäude		Mauer
	Wirtschafts- und Industriegebäude		Grenzungsbeschränkung
			Flurzugbeschränkung
			Flurstücksnummer
			Abgesteckter Grenzpunkt

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
WS Kleinsiedlungsgebiete	Geschloßflächenzahl
WR Reine Wohngebiete	Grundflächenzahl
WA Allgemeines Wohngebiet	Baumassenzahl
MD Dörfergebiete	Zahl der Vollgeschosse
ME Mischgebiete	III als Höchstgrenze
MK Kerngebiete	III V als Mindest- und Höchstgrenze
GE Gewerbegebiete	Tri maximale Traufhöhe
GI Industriegebiete	PH maximale Firsthöhe
SO(Süd) Sondergebiete die der Erholung dienen	PH Oberkante Sparren im First
SO Sonstige Sondergebiete	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl und priv Bedarf
Offene Bauweise	Flächen für den Gemeinbedarf
nur Ein- oder Doppelhaus zulässig	Öffentliche Versorgungsanlagen
nur Hausgruppen zulässig	Schulen
nur Einzel- und Doppelhaus zulässig	Kirchen und Kapellen
Geschlossene Bauweise	Grünflächen
Baulinie	abweichende Bauweise
Baugrenze	
abweichende Bauweise	

Verkehrsflächen	Flächen für Versorgungsanlagen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie für Ablagerungen
Öffentliche Verkehrsflächen	Elektrizität
Spielplatz	Gas

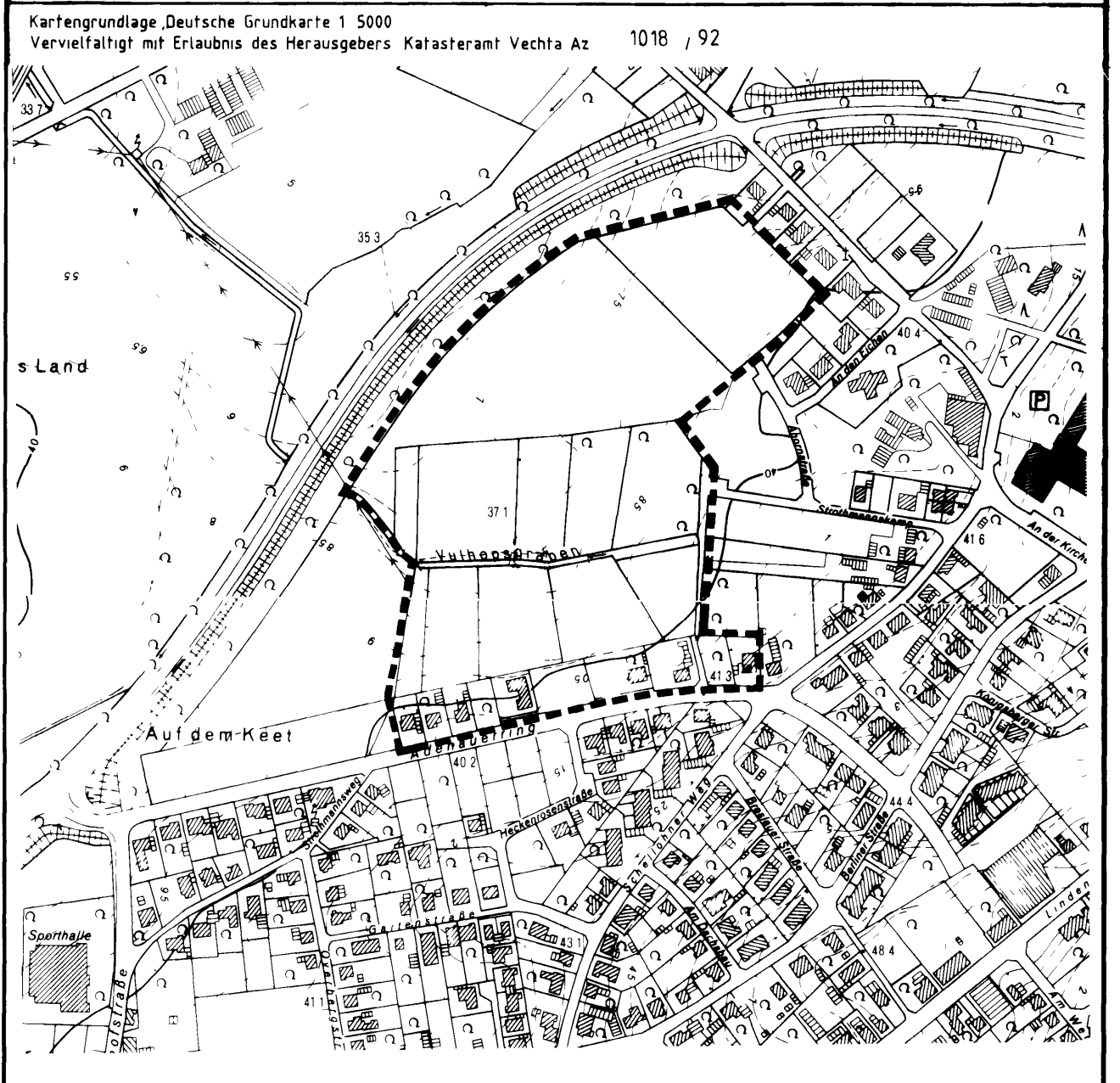
  

Grünflächen	Planungen, Nutzungserwägungen u Maßnahmen zu Schutz, z Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
öffentliche Grundfläche	Umpflanzung von Bäumen
Sportplatz	Bäume
Parkanlage	Sträucher

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen od für die Gewinnung von Bodenschätzen	Sonstige Planzeichen
Flächen für Aufschüttungen	Umpflanzung von Flächen für Nebenanlagen
Flächen für Gewinnung von Bodenschätzen	Stille Plätze
	Gänge
	Gemeinschaftsstellplätze
	Mit Geh-, Fahr- und Leistungswegen
	Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Begrünung nach Bebauungsplan
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Bauliche Anlagen, soweit untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, ferner Bereiche, die untergeordnete Nebenanlagen darstellen
	Multioffnenstandplatz
	Umpflanzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung d Landschaft

### ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



### BEBAUUNGSPLAN NR. 70/II

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56, 98 BauO i.V.m. § 9(6) BauGB  
mit "Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung"

**"Bereich südlich der Nordtangente zwischen  
Adenaerung und Jägerstraße/Schellohner Weg"**  
Stand: 09/98

**STADT LOHNE**  
LANDKREIS VECHTA/OLDENBURG