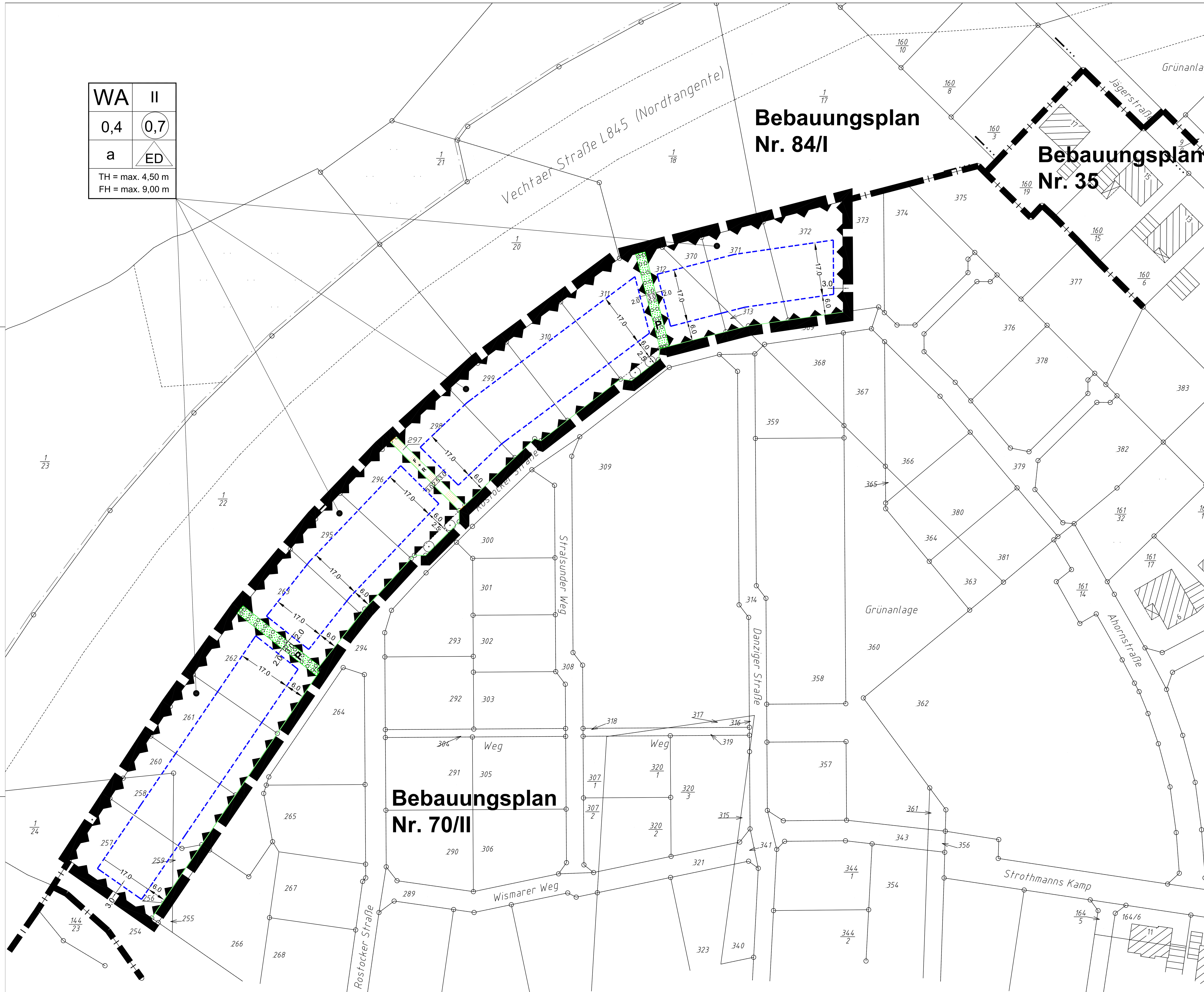


Textliche Festsetzungen

1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) 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 Straßenachse der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße. Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes mit der Oberfläche der Dachhaut.
2. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens auf maximal 0,30 m über der Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.
3. 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 von Hundert überschritten werden.
4. Die zulässige Gebäudelänge nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB auf maximal 22 m begrenzt.
5. 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 unzulässig.
6. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) 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.
7. Zum Schutz bzw. Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr Vechtaer Straße L845 (Nordtangente) 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.
8. unbesetzt
9. Auf den gekennzeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" zwischen der "Rostocker Straße" und dem nördlichen Plangebietsrand ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der folgenden Pflanzenliste vorzusehen und dauernd zu unterhalten:

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

10. Entlang der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB grenzbegleitend auf den privaten Grundstücksflächen eine geschnittene Hainbuchenhecke vorzusehen und dauernd zu unterhalten. Eine Grundstückseinfriedung ist nur auf der wegabgewandten Seite der Hecke zulässig.
11. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern.

Örtliche Bauvorschriften

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70/II - 1. Änderung -.
2. Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Mansarddächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° (bei Mansarddächern zwischen 70° und 80°) zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO und Anbauten an bestehenden Bauten, die eine andere Dachform aufweisen.
3. Die Länge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf in Höhe der unteren Kante des Dacheinschnittes/Dachaufbaus 50% der gesamten entsprechenden Dachflächenbreite nicht überschreiten.

Nachrichtliche Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 1.4.1979 (veröffentlicht 30.5.1978 Nds. GVBl. Nr. 35, S. 517) sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich dem Landkreis Vechta zu melden.
2. Mit In-Kraft-Treten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70/II treten die für diesen Bereich geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70/II außer Kraft.

M. 1:500

VERFAHRENSLEISTE

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund 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. 70/II - 1. Änderung -, 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 05.07.2000

Siegel

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

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der ~~Rat /~~ Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 08.06.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70/II - 1.Änderung - beschlossen. ~~Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am <Datum> ortsüblich bekanntgemacht.~~

Lohne, den 03.07.2000 — gez. Niesel — Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) - Stand: Dez. '99
Maßstab: 1:500

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 Dezember 1999).
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 20.07.00 — *Siegel*

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

Anzeige

~~Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 ud 3 BauGB am <Datum> angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: <Aktenzeichen>) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch <durch> kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.~~

~~Lohne, den <Datum>~~

~~Aufsichtsbehörde <Aufsichtsbehörde>~~ — Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Stadt Lohne
Der Stadtdirektor — i.A. gez. Kühling — Unterschrift

Lohne, den 03.07.2000

Vereinfachtes Verfahren

Das Verfahren gemäß § 13 BauGB wurde durchgeführt.

Lohne, den 03.07.2000 — gez. Niesel — Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

~~Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am <Datum> 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 <Datum> ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom <Datum> bis <Datum> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.~~

~~Lohne, den <Datum>~~ — Unterschrift

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.07.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 05.07.2000 — gez. Niesel — Unterschrift

Beitrittsbeschluß

~~Der Rat der Stadt ist in der Verfügung vom <Datum> (Az.: <Aktenzeichen>) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am <Datum> beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom <Datum> bis <Datum> öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am <Datum> ortsüblich bekanntgemacht.~~

~~Lohne, den <Datum>~~ — Unterschrift

In-Kraft-Treten

Der Beschluß des Bebauungsplanes und der Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung wurde am 26.07.00 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan und die Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung sind damit am 26.07.00 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 04.09.2000 — gez. Niesel — Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Lohne, den .... — Unterschrift

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den .... — Unterschrift

Satzung

über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung
im Geltungsbereich Nr. 70/II - 1. Änderung -
"Bereich südlich der Nordtangente zwischen Adenauerring 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. 382) und des § 19 Abs. 1 Satz 1 BauGB (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) hat der Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung am 05.07.2000 folgende Satzung beschlosssen:

§ 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70/II - 1. Änderung - "Bereich südlich der Nordtangente zwischen Adenauerring und Jägerstraße/Schellohner Weg" bedarf die Teilung von Grundstücken der Genehmigung der Stadt Lohne.

§ 2

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Lohne, den 05.07.2000

Siegel

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- WS Kleinsiedlungsgebiete ○
- WR Reine Wohngebiete ○
- WA Allgemeine Wohngebiete ●
- MD Dorfgebiete ○
- MI Mischgebiete ○
- MK Kerngebiete ○
- GE Gewerbegebiete ○
- GI Industriegebiete ○
- SO Sonstige Sondergebiete ○
- WA / 2Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude ○

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

- (0,8) Geschoßflächenzahl ●
- 0,4 Grundflächenzahl ●
- 3,0 Baumassenzahl ○
- Zahl der Vollgeschoße: III als Höchstgrenze ●; III-V als Mindest- und Höchstgrenze ○
- (V) Höchstgrenze Zwingend ○
- Höhe baulicher Anlagen in Meter über Oberkante Gehweg (Straße) als Höchstmaß: TH - Traufhöhe 4,50 m (siehe textl. Fests., Pkt. 1) ●; FH - Firsthöhe 9,00 m (siehe textl. Fests., Pkt. 1) ●

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

- o Offene Bauweise ○
- nur Einzelhäuser zulässig ○
- nur Doppelhäuser zulässig ○
- nur Hausgruppen zulässig ○
- nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig ●
- g Geschlossene Bauweise ○
- Baulinie ○
- Baugrenze ●
- "a" Abweichende Bauweise. Gebäudelängen bis max. 22 m sind zulässig. (siehe auch textl. Festsetzungen, Pkt.4) ●

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 ○
- Post ○
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ○
- Gesundheitl. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ○
- Feuerwehr ○

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

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

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

- oberirdisch ○
- unterirdisch ○

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

- Spielplatz ○
- Sportplatz ○
- Friedhof ○
- Parkanlage ○

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur
§9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen z. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ●
- Bäume ●
- Sträucher ○
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. f. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern ○
- Bäume ○
- Sträucher ○
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Natuschutzrechts ○
- Naturschutzgebiet ○
- Landschaftsschutzgebiet ○
- Naturdenkmal ○
- Geschützter Landschaftsbestandteil ○

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 o. f. d. Gewinnung von Bodenschätzen ○

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

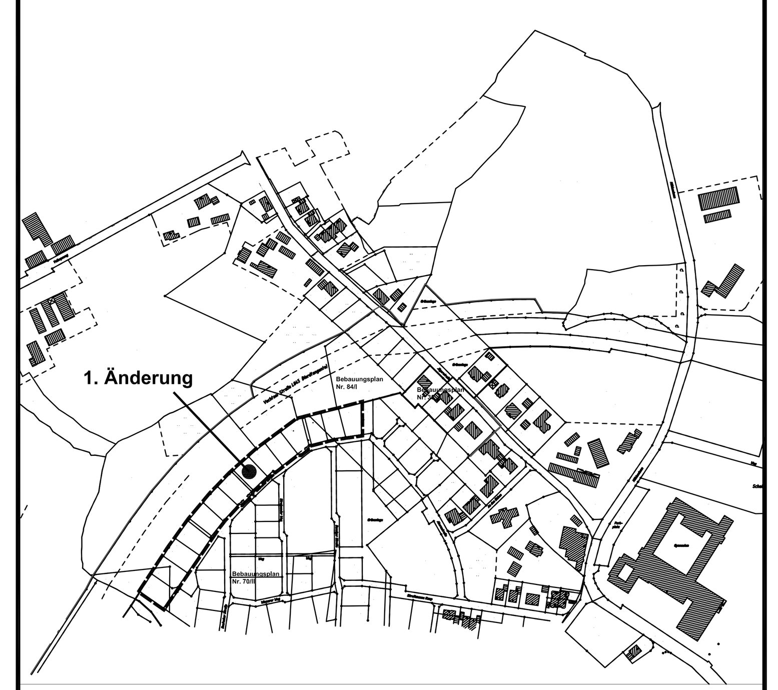
- Flächen für die Landwirtschaft ○
- Flächen für die Forstwirtschaft ○
- P Private Grünfläche ●
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen ●

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 ○
- Bauliche Anlagen, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, ferner Bewuchs dürften eine Höhe von 0.80m über OK fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten ○
- (M) Mülltonnenstandplatz ○

- ○ Im Plan nicht enthalten
- ● Im Plan enthalten

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



Bebauungsplan Nr. 70/II
- 1. Änderung -
"Bereich südlich der Nordtangente zwischen Adenauerring und Jägerstraße/Schellohner Weg"

- Verfahren gemäß § 13 BauGB
- mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
- mit "Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung"

STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

1180/810