

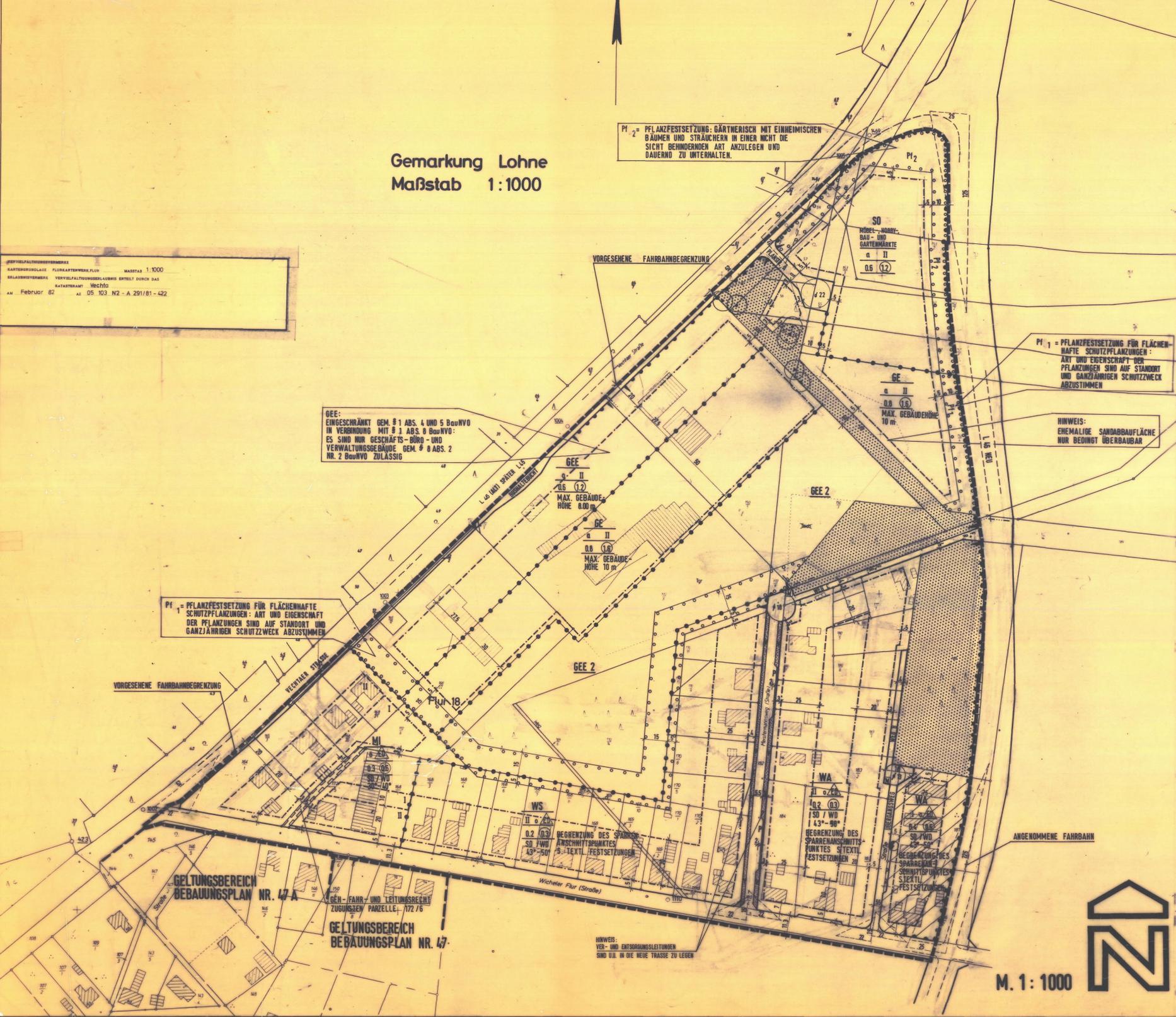
STADT LOHNE BEBAUUNGSPLAN NR. 76 VECHTAER STRASSE, L 46 NEU, WICHELER FLUR

Gemarkung Lohne
Maßstab 1:1000

VERFAHRENSNUMMERN
KARTENGRUNDLAGE FLURKARTENWERK FLUR MAßSTAB 1:1000
BILDAUSTRICHVERFAHREN VERFAHRENSNUMMERN BEZUGSSTELLE DURCH DAS
KARTENBÜRO VECHTA
AM Februar 82 Nr. 05 103 N2 - A 291/81 - 422

GEE: EINGESCHRÄNKTE GEM. § 1 ABS. 4 UND 5 BAUNVO IN VERBINDUNG MIT § 1 ABS. 8 BAUNVO: ES SIND NUR GESCHÄFTS-BÜRO- UND VERWALTUNGS-GEBAUDE GEM. § 8 ABS. 2 NR. 2 BAUNVO ZULÄSSIG

PF 1 = PFLANZFESTSETZUNG FÜR FLÄCHENHAFTEN SCHUTZPFLANZUNGEN: ART UND EIGENSCHAFT DER PFLANZUNGEN SIND AUF STANDORT UND GANZZÄHRIGEN SCHUTZWECK ABZUSTIMMEN



HINWEIS: VER- UND ENTWASSERUNGSLEITUNGEN SIND ÜB. IN DIE NEUE TRASSE ZU LEGEN

M. 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAug, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WS Kleinstedlungsgebiete gem. § 2 BauNVO
 - WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
 - MI Mischgebiete gem. § 6 BauNVO
 - GE Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO
 - GEE 2 Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO eingeschränkt gem. § 1 Abs. 4, 5 und 8 BauNVO (s. textl. Einschrieb)
 - GEE 1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO eingeschränkt gem. § 1 Abs. 4, 5 und 8 BauNVO: es sind nur betriebliche Nutzungen zulässig, die nicht wesentlich stören
 - SO sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO (s. textl. Festsetzungen)

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAug, § 16 BauNVO)
 - 0,3 Geschobflächenzahl
 - 0,2 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAug, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - AE nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - a abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO (s. textl. Festsetzungen)
 - Baugrenze
 - 0 Offene Bauweise

- VERKEHRSLINIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAug)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - P öffentliche Parkflächen
 - F Fußweg
 - R Radweg

- FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBAug)
 - T Trafostation

- PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNG UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BBAug)
 - Pflanzfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBAug (private Grünflächen): Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - PF 1: Pflanzfestsetzung: siehe Flaneierschrieb u. textl. Festsetzungen
 - PF 2: siehe Flaneierschrieb
 - Bindung für Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BBAug (s. textl. Festsetzungen)

- FLÄCHEN FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBAug)
 - Flächen für die Forstwirtschaft (privat) (siehe Hinweis)

- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BBAug in Verb. mit § 56 NBO)
 - SO/WO Satteldach/Walmdach (s. textl. Festsetzungen)
 - 43°-50° Dachneigungsbereiche (s. textl. Festsetzungen)

- SONSTIGE PLANZEICHEN
 - MAX. GEH-BAUDEHÖHE maximale Gebäudehöhe gem. § 16 Abs. 3 BauNVO (s. textl. Festsetzungen)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (z.B. von Baugebieten) und/oder Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBAug
 - M Standflächen für Müllbehälter
 - nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen
- GRÜNFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBAug)
 - öffentliche Grünflächen
 - Verkehrsgrün: je angrenzendem Baugrundstück ist ein Zugang/Durchfahrt mit max. 3m Breite zugelassen. Lage und Befestigungsart sind von der Stadt Lohne zu bestimmen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 u. 2 BBAug sowie § 31 Abs. 1 BBAug
 - a) Gebäudehöhen: Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (gem. § 16 Abs. 3 BauNVO) ist über Oberseite Fahrbahn erschließender Straße zu messen. Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BBAug sind im Einvernehmen mit der Stadt Lohne für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes zulässig, wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausführung innerhalb der Höhenbegrenzung möglich ist. Im Ausnahmefall sind besondere gestalterische Anforderungen der Stadt Lohne als Bedingung zulässig.

- Sonstige Sondergebiete:
 - Zulässig sind gem. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO nur Hobby-, Hobby-, Bau- und/oder Gartenmärkte.
- Abweichende Bauweise:
 - Die Gebäude können eine Länge bis zu 100 m haben. Die Abstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.
- Die längere Mittelachse des Hauptbaukörpers ist durch die Richtung des Planzeichens festgesetzt. Von diesen Festsetzungen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Lohne gem. § 31 Abs. 1 BBAug eine Ausnahme von 90° zulassen.
- Misch-, Wohn- und Kleinstedlungsgebiete:
 - Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche liegen. Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes im Bereich des Baugrundstückes mehr als 1,0 m, sind gem. § 31 Abs. 1 BBAug Ausnahmen von der Höhenfestsetzung möglich. In diesen Fällen muß die Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss in mindestens 1 Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen Gelände liegen.
- Kleinstedlungsgebiet (WS):
 - Nebengebäude gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Überbaubarkeit zulässig.
- Bindung für Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBAug:
 - Der eingetragene Vegetationsbestand ist zu erhalten und ggf. mit größeren- und standortgerechten Nachpflanzungen aufzufüllen.
- Pflanzfestsetzung für flächenhafte Investitions- und Sichtschutzpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBAug:
 - Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Investitions- und Sichtschutzpflanzungen zusammenhängend mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Art und Eigenschaften der Pflanzungen sind auf Standort und ganzjährigen Schutzzweck abzustimmen. In Schildecken ist die Sicht zwischen 0,8m und 2,5m über Fahrbahn freizuhalten.
 - Auf den überbaubaren Flächen mit festgesetzter Dachneigung 43° - 50° ist der Sparrenanschnittspunkt auf max. 4 m über Oberkante fertiger Fahrbahn begrenzt.
 - Die Errichtung von Transformatorstationen ist im Planbereich bei Bedarf gem. § 14 (2) BauNVO zulässig.

2. ORTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

- gem. § 9 Abs. 4 BBAug in Verbindung mit § 56 NBO
- Es sind nur Sattel- und/oder Walmdächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.
 - Einzel- und Doppelgaragen gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen.
 - Die Grundstücksfreiflächen von nicht dem Wohnen dienenden Nutzungen sind gegenüber den öffentlichen Flächen und den benachbarten Grundstücken in einer Tiefe von mindestens 1,5 m mit Pflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Dienen die übrigen Grundstücksfreiflächen nicht der Ausübung der zulässigen Nutzung, so sind sie gärtnerisch zu gestalten. Die festgesetzten Pflanzangebote bleiben davon unberührt.

VORSCHLÄGE UND HINWEISE

- Sichtdreieck: Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einflriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
- Hinweis der Baugenehmigungsbehörde an den Bauherrn: Lumbelastete Flächen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 01.04.1979 (veröffentlicht 30.05.1978 Nds. GVBl. Nr. 35 S. 517) sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden, die sofort die Archäologische Denkmalpflege in Rastfeld benachrichtigen wird.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden alle diesem Bebauungsplan entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wichel" und die Festsetzungen für Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 47 und 47A rechtsunwirksam.

PRÄAMBEL:

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBAug) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsverfahren im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949) und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 05.12.1983 (Nds. GVBl. S. 281 ff.) i. V. m. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DNBBaug) vom 19.06.1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.12.1982 (Nds. GVBl. S. 945) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 230)

hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 76 "Vechtaer Straße, L 46 neu, Wicheler Flur", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenschließenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Lohne, 08.07.1985...
gez. Grotke-Krogmann (Ratsvorsitzender) gez. Niesel (Stadtdirektor)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.07.1985). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.
Vechta, 1.10.85...
Katasteramt: (Siegel)
gez. Schmölgenmeyer (Unterschrift)

Der Rat der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 12.12.1981, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Vechtaer Straße, L 46 neu, Wicheler Flur" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBAug am 18.08.1976... ortsüblich bekanntgemacht.
Lohne, 23.09.85...
gez. Niesel (Stadtdirektor)

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (Darlegung von Absichten) ist nach Maßgabe des § 2a Abs. 2 BBAug vom 22.12.1982... ortsüblich bekanntgemacht.
Lohne, 23.09.85...
gez. Niesel (Stadtdirektor)

Der Rat der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 14.02.1985, dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBAug beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.04.1985 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.03.1985 bis 04.04.1985... gem. § 2a Abs. 6 BBAug öffentlich ausliegen.
Lohne, 23.09.85...
gez. Niesel (Stadtdirektor)

Der Rat der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 2a Abs. 7 BBAug beschlossen. Den Beteiligten im Sinne des § 2a Abs. 7 BBAug wurde mit Schreiben vom... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum... gegeben.
Lohne, ...
gez. Niesel (Stadtdirektor)

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 2a Abs. 6 BBAug in seiner Sitzung am 08.07.1985, als Satzung (§ 10 BBAug) sowie die Begründung beschlossen.
Lohne, 23.09.85...
gez. Niesel (Stadtdirektor)

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde... von... (Az.: 08/276) vom heutigen Tage unter Aufhebung des... gem. § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBAug genehmigt/teilweise genehmigt... öffentlich ausliegen...
Vechta, 5. Feb. 86... (Siegel)

Genehmigungsbehörde: LANDKREIS VECHTA
gez. i.A. Puche (Unterschrift)
Der Rat der Stadt Lohne ist den in der Genehmigungsverfügung... (Az.: 08/276) vom heutigen Tage... beigesteuert... der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Hilfsgaben von... bis... öffentlich ausliegen...
Lohne, ...
gez. Niesel (Stadtdirektor)

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gem. § 12 BBAug am 29.02.86... im Amtsblatt für den Landkreis Vechta bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.02.86... rechtsverbindlich geworden.
Lohne, 04.03.86...
gez. Niesel (Stadtdirektor)

STADT LOHNE LANDKREIS VECHTA BEBAUUNGSPLAN NR. 76 VECHTAER STRASSE, L 46 NEU, WICHELER FLUR

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:1000



AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND EINVERNEHMEN MIT DER STADT LOHNE
PLAN NR. 8205/17
PLANUNGSBÜRO GARTHAUS
ARCHITEKTUR-STADTBAU-REGIONAL-PLANUNG
45 OSNABROCK
LEHRESEN WEG 41-43
42699 LÖHNE