ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
1: 1000

Gem. Lohne
Flur 25
Maßstab 1: 1000

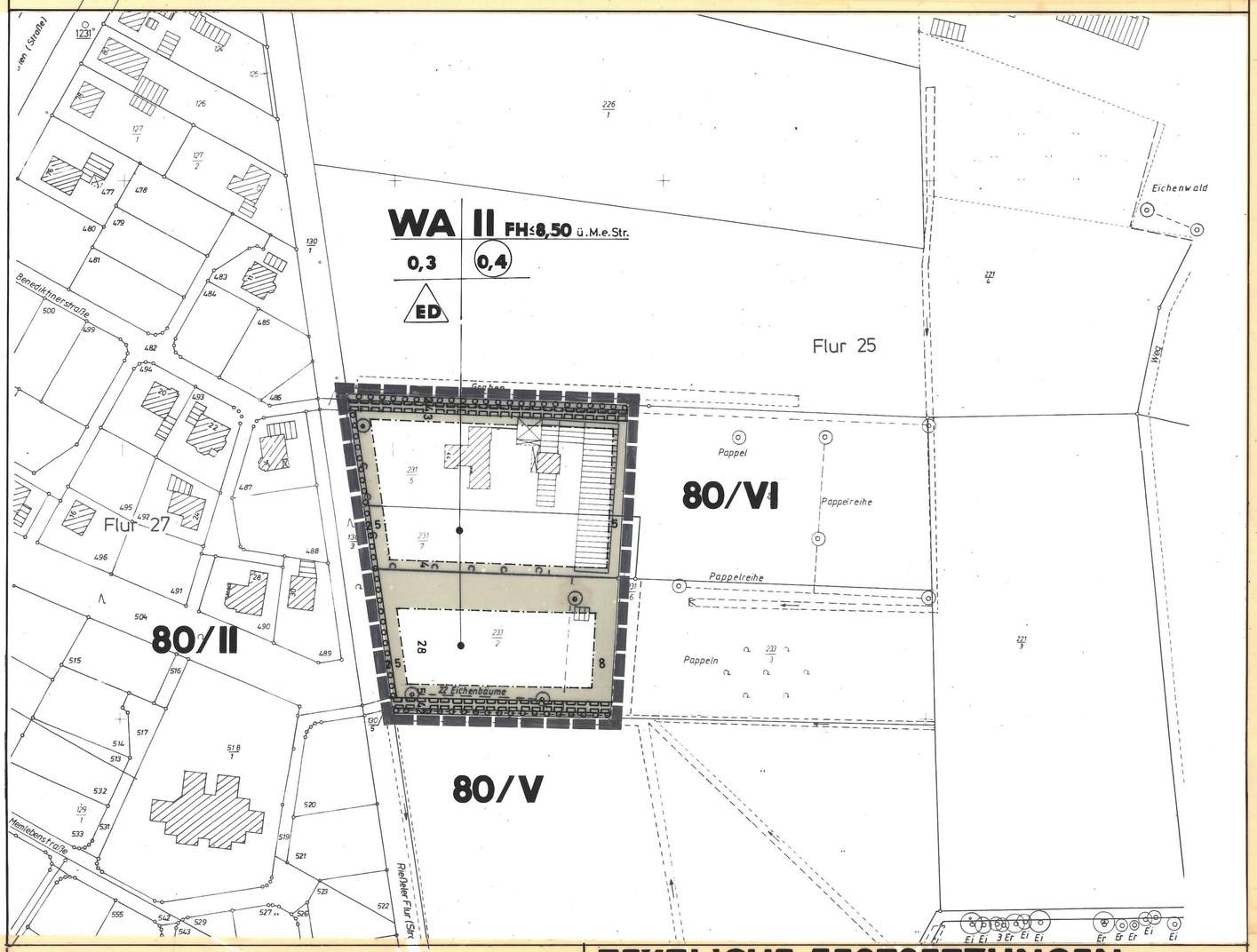
NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Abwassersatzung der Stadt Lohne:

   Gem. § 12 der Abwassersatzung der Stadt Lohne muß durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, daß das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser nicht auf öffentliche Straßen, Wege und Plätze gelangt.

2. Niedersächs.Denkmalschutzgesetz (NDschG):

   Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese meldepflichtig sind. (Niedersächs. Denkmalschutzgesetz vom 30.06.78) Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden, die sofort die Denkmalschutzbehörde oder die Außenstelle für archäologische Denkmalpflege (2902 Rastede, Feldbreite 23a) benachrichtigen wird.



A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Bebauungsplanbereichs ist ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
   Gem. § 1 Abs.6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungem gem. § 4 Abs.3 BauNVO nicht zulässig.

2. Für die Ermittlung der Grundfläche im Bebauungsplanbereich wird § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO gem.§ 19 Abs.4 Satz 3 ausgeschlossen.
   Für Stellplätze und Zufahrten, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche um max. 10% überschritten werden.

3. Für die Ermittlung der Geschoßfläche sind gem. § 20 Abs.3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände mitzurechnen.

4. In dem Baugebiet darf die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens der Gebäude max.0,30 m über der Mitte der erschließenden Straße liegen.

5. Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind im Einvernehmen mit der Stadt Lohne entsprechend den Aussagen des "landschaftspflegerischen Begleitplanes zum wasserwirtschaftlichen Rahmenplan für das Plangebiet Nr.80" mit standortgerechten, heimischen Gehölzenarten wie z.B. den folgenden Arten zu bepflanzen.

   Hecken: Hainbuche, Liguster, Feldahorn, Weiß- /Rotdorn.
   Bäume: Hainbuche, Erle, Eberesche, Spitzahorn, Birke, Zitterpappel, Winterlinde,Feldahorn, Stieleiche, Ulme.
   Sträucher: Hasel, Flieder, Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Hartriegel, Weide, Wildrose, Gemeiner Schneeball.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gem.§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 56 NBauO)

§ 1 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.80/IV.

§ 2 Im Bebauungsplanbereich sind die Dächer der Gebäude als Walm-, Krüppelwalm- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° oder als Mansarddächer zu errichten. Flachdächer sind mit Ausnahme für Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen unzulässig.

§ 3 Dachgauben und sonstige Dacheinschnitte sind bis zu maximal ein Drittel der entsprechenden Dachflächenlänge auf Höhe des jeweiligen Eingriffs zulässig.

§ 4 Die geneigten Dächer sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen naturrot bis rotbraun (angelehnt an die RAL- Tönen 3001 bis 3005, 3009, 3011 und 3013) einzudecken.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung.

§ 5 Die Grundstücksfreiflächen der Wohngrundstücke sind als Zier- bzw. Wohngärten anzulegen.
Ausgenommen von dieser Vorschrift sind die Pflasterflächen der PKW- Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Wohnterrassen.

§ 6 Zäune als Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Grünflächen sind nur im Zusammenhang mit Hecken und Pflanzstreifen als Maschendrahtzäune (max. 1,20m hoch) zulässig.

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) VOM 8.12.1986 (BGBL I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ [1] VOM 23/9/90 (BGBL II S 885) [1] UND DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG VOM 6.6.1986 (NDS. GVBI. S. 157) , ZULETZT GEÄNDERT DURCH [1] VOM [1] (NDS. GVBI. S. [1]), I.V.M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG I.D.F. VOM 22.6.1982 (NDS. GVBI. S. 229.) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ [1] VOM 17/12/91 (NDS. GVBI. S. 367) [1] HAT DER RAT DER ~~GEMEINDE~~ STADT LOHNE DIESEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 80/IV ~~, DIE ÄNDERUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES NR.~~ [1] BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN ~~NACHSTEHENDEN~~ / NEBENSTEHENDEN [1] TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN - SOWIE DEN ~~NACHSTEHENDEN~~ / NEBENSTEHENDEN [1] ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG - [2] ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

LOHNE , DEN 18.06.92

gez. DIEKMANN (SIEGEL) gez. NIESEL
BÜRGERMEISTER STADTDIREKTOR

1) Entsprechend dem letzten Stand einsetzen
2) Streichen, wenn Bebauungsplan ohne örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
3) Nichtzutreffendes streichen

VERFAHRENSVERMERKE

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 26/4/90 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 80/IV BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 6/9/91 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

gez. NIESEL
STADTDIREKTOR

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON

OLDENBURG , DEN 18.5. / 15.11.92
U. Angelis

ASTO ARCHITEKTUR STADTPLANUNG ORTSGESTALTUNG U.ANGELIS / C.SCHÄWEN DIPL.-ING.E ARCHITEKTEN UND STADTPLANER B.A.L. LINDENALLE 4 · (0421)3280480 · TEL. (0441)77201

DIE ZUSTIMMUNG DES RATES DER STADT ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES [1] UND DER BEGRÜNDUNG ERFOLGTE IN DER SITZUNG AM: 20/2/92 [1] EINSCHLIESSLICH ÖRTL. BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB WURDEN ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT AM 26/3/92

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES [1] UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN ÖFFENTLICH AUSGELEGEN :
VOM 6/4/92 BIS 6/5/92 VOM BIS VOM BIS

LOHNE , DEN 22.12.1992

gez. NIESEL
STADTDIREKTOR

DER RAT DER STADT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN [1] NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 18/6/92 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN. [1] EINSCHL. ÖRTL. BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

LOHNE ,DEN 22.12.92

(SIEGEL)
gez. DIEKMANN gez. NIESEL
BÜRGERMEISTER STADTDIREKTOR

IM ANZEIGEVERFAHREN HABE ICH MIT VERFÜGUNG (AZ. 63/06/ 80/IV) VOM HEUTIGEN TAGE ~~UNTER AUFLAGEN~~ [1] / ~~MIT MASSGABEN~~ [1] GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 6 ABS. 2 UND 4 BAUGB ~~- AUSGENOMMEN FÜR DIE IM BEBAUUNGSPLAN BESONDERS KENNTLICH GEMACHTEN TEILE~~ [1]
KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT.

VECHTA , DEN 19.04.93
LANDKREIS VECHTA
DER OBERKREISDIREKTOR [2]
IM AUFTRAGE
PUCHE gez. PUCHE (SIEGEL)
LTD. BAUDIREKTOR
UNTERSCHRISCHRIFT

1) Nichtzutreffendes streichen
2) Zutreffende höhere Verwaltungsbehörde einsetzen

~~DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES~~ / DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN x) IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM 18.06.93 IM AMTSBLATT DES REG.-BEZ. WESER-EMS BEKANNTGEMACHT WORDEN.
DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 18.06.93 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

LOHNE , DEN 17.08.93

gez. NIESEL
STADTDIREKTOR

x) Nichtzutreffendes streichen

INNERHALB EINES JAHRES SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST EINE VERLETZUNG DER IN § 214 ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 UND 2 BAUGB BEZEICHNETEN VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT [1] - GELTEND GEMACHT WORDEN.

, DEN

STADTDIREKTOR

1) Nichtzutreffendes streichen

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT [1] - GELTEND GEMACHT WORDEN.

, DEN

STADTDIREKTOR

1) Nichtzutreffendes streichen

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE 4737 A+C , MASSTAB: 1: 1000
DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET (§ 13 ABS. 4 NDS. VERMESSUNGS- UND KATASTERGESETZ VOM 2 JULI 1985 - NDS. GVBL. S. 187), DAZU GEHÖREN AUCH ZWECKE DER BAULEITPLANUNG.

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN,WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM Feb 1990). 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 21.1.93

KATASTERAMT Vechta
gez. SCHMALGEMEIER (SIEGEL)

Gebäudebestand, Grenzen, und Hinweise

Wohngebäude
Wirtschafts- und Industriegebäude
vorhandene Bäume
verh. Traufe
Mauer
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
22 Flurstücksnummer

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG §§ 1 bis 11 BauNVO

WS Kleinsiedlungsgebiete ○
WR Reine Wohngebiete ○
WA Allgemeines Wohngebiet ●
MD Dorfgebiete ○
MI Mischgebiete ○
MK Kerngebiete ○
GE Gewerbegebiete ○
GI Industriegebiete ○
SO(Woch) Sondergebiete, die der Erholung dienen ○
SO Sonstige Sondergebiete ○

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO

(GB) Geschoßflächenzahl ●
GA Grundflächenzahl ●
3,0 Baumassenzahl ○

Zahl der Vollgeschosse
III als Höchstgrenze ●
III - V als Mindest- und Höchstgrenze ○

FH≤ 8,50 ü.Me.Str. max Firsthöhe 8,50 über Mitte erschließender Straße ●

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG §§ 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 ●
„s" Sonderbauweise, Gebäudelängen bis m sind zul.,Abstände richten sich nach § 7 NBauO ○

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

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 BBauG)

z.B. Einfahrt ○
z.B. Einfahrtsbereich ○
z.B. Bereich ohne Ein-und Ausfahrt ○

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG)

Spielplatz ○ Sportplatz ○
Parkanlage ○ Friedhof ○

Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs.6 BBauG)

Flächen für Aufschüttungen ○ Flächen für Abgrabungen od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen ○

Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BBauG)

Flächen für die Landwirtschaft ○ Flächen für die Forstwirtschaft ○

○ Im Plan nicht enthalten
● Im Plan enthalten

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 BBauG

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 Gebäuden und Einrichtungen ○
F Feuerwehr ○

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung od. Beseitigung von Abwasser u. festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BBauG)

Elektrizität ○ Gas ○

Hauptversorgungs-und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BBauG)

oberirdisch ○
unterirdisch ○

Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen z. Schutz, z.Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBauG)

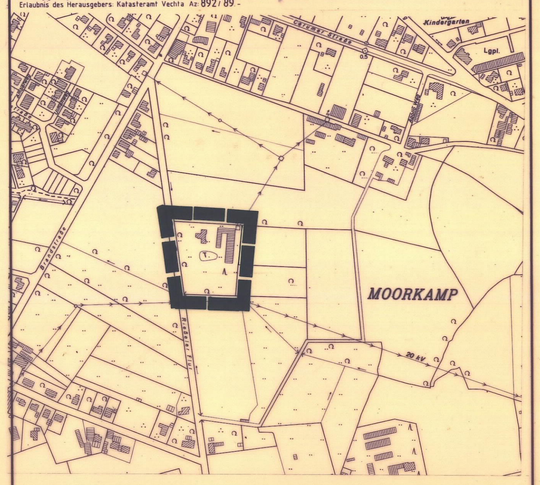
Umgrenzung von Flächen z. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ●
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u.f. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u.Gewässern ○
Bäume ○
Sträucher ○
Bäume ○
Sträucher ○
N Naturschutzgebiet ○
L Landschaftsschutzgebiet ○
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts ○

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ○
St Stellplätze ○
Ga Garage ○
GSt Gemeinschaftsstellplätze, ○
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ●
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. ○
M Mülltonnenstandplatz ○
BAUGRENZE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE NICHT

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1: 5000 - Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Katasteramt Vechta Az: 892/89 -



BEBAUUNGSPLAN NR. 80/IV
+ ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
GEM. § 56 NBAUO

FÜR EINEN TEILBEREICH
ÖSTL. DER RIESSELER FLUR
STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA/OLDENBURG