

Gem. Lohne
Flur 25
Maßstab 1:1000

A. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Im Mischgebiet (MI) sind gem. § 6 Abs. 2 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauVO zulässig:
Abs. 2 Nr. 1 Wohngebäude
Abs. 2 Nr. 2 Geschäfts- und Bürgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Berberungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahme: können zugelassen werden
Abs. 2 Nr. 6 Gartenbetriebe
Abs. 2 Nr. 7 Tankstellen
Die gem. § 6 Abs. 2 BauVO allgemein zulassungsfähigen und die gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauVO nicht zulässig.
2. Das im Bebauungsplan gem. § 4 BauVO festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) wird gem. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauVO wie folgt gegliedert:
In allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) sind gem. § 4 Abs. 2 BauVO allgemein zulässig:
Abs. 2 Nr. 1 Wohngebäude
Abs. 2 Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahme: können gem. § 4 Abs. 3 BauVO zugelassen werden.
Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Berberungsgewerbes, Abs. 3 Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Abs. 3 Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen.
Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) sind gem. § 4 Abs. 2 BauVO allgemein zulässig:
Abs. 2 Nr. 1 Wohngebäude
Ausnahme: können zugelassen werden:
Abs. 2 Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Abs. 3 Nr. 2 sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.
Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 bis 5 BauVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
In den allgemeinen Wohngebieten 3 (WA 3) sind gem. § 4 Abs. 2 BauVO allgemein zulässig:
Abs. 2 Nr. 1 Wohngebäude
Ausnahme: können zugelassen werden:
Abs. 2 Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Für die Ermittlung der Grundfläche wird § 19 Abs. 4 Satz 2 in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauVO ausgeschlossen.
Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen: die mit wasserdruckfähigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche bis zu 20% überschritten werden.
4. Bei der Ermittlung der Geschosflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände mitzurechnen (gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauVO).
5. In den Bereichen, in denen die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt ist, können für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf ausnahmsweise max. vier statt zwei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen werden, wenn die geplante Baustruktur gewahrt bleibt.
6. In den Baugebieten darf die Oberkante des fertigen Erdschoßfußbodens nicht höher als 0,30 m über der Oberkante der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. (s.nachrichtl.Hinweis Nr.1)
7. In den Baugebieten ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
8. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend den Aussagen des Landschaftspflegeplans zum wasserwirtschaftlichen Rahmenplan für das Plangebiet Nr.80 mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
Auf den Pflanzgebotflächen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind geschlossene, entlang den öffentlichen Grundflächen freiwachsende Hecken anzulegen.
Geschlossene Hecken: Hainbuche, Liguster, Feldahorn, Weißdorn, Rotdorn.
Freiwachsende Hecken: Feldahorn, Hainbuche, Kornelkirsche, Hartriegel, Haselnuß, Rotdorn, Weißdorn, Stechpalme, Liguster, Schlehe, Faulbaum, Wildrosen, Brombeere, Holunder, Vogelbeere.
Bäume: Rotdorn, Weißdorn, Felsenbirne, Linde, Kastanie.
Innerhalb der Pflanzgebotflächen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist das Anlegen von notwendigen Zufahrten bis zu einer Breite von max. 5m für die Erschließung der Grundstücke ausnahmsweise zulässig.
9. Die öffentlichen Grünflächen sind als naturnahe Grünbereiche zu entwickeln und dauerhaft abzusichern.
Gehölzbestände sind zu erhalten.
Ablagerungen und Abgrabungen von Boden sowie die Lagerung von Baustoffen oder die Anlage von Baustreßen sind in einem Abstand von bis zu 5 m über der äußeren Kronengrenzung des Bestandes untersagt.
Zur Erschließung der Grundstücke Moorkampsweg Nr. 44 bis 50 ist das Anlegen von notwendigen Zufahrten bis zu einer Breite von max. 5m in der öffentlichen Grünfläche ausnahmsweise zulässig.

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gem. §§ 56, 57 und 98 NBO)

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80/IX.
1. In bestimmten Bereichen des Bebauungsplanes ist die längere Mittellinie des Hauptbaukörpers (Hauptfirstrichtung) durch die Richtung des entsprechenden Planzeichners festgesetzt. Auf Eckgrundstücken sind Ausnahmen von 90° zulässig (gem. § 85 Abs. 1 NBO).
2. Im Bebauungsbereich sind Flachdächer mit Ausnahme für Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen unzulässig. Die Dächer der Gebäude sind als Walmdach, Krüppelwalmdach oder als Mansarddächer zu errichten. In den Bereichen, in denen eine Hauptfirstrichtung festgesetzt ist, sind Walmdächer unzulässig.
3. Dachgauben und sonstige Dachnechte sind bis zu maximal ein Drittel der entsprechenden Dachflächenlänge auf Höhe des jeweiligen Eingriffs zulässig.
4. Die geneigten Dächer sind mit Dachdeckungsmaterialien in den Farbtönen naturrot bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Töne 3001 bis 3005, 3009, 3011 und 3013) einzudecken. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Solarenergienutzung.
5. Die Grundstücksfreiflächen der Wohngrundstücke sind als Zier- bzw. Wohngrün anzulegen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind die notwendigen Pflasterflächen der PKW-Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Wohnterrassen.
6. In den allgemeinen Wohngebieten 3 (WA 3) sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form von geschlossenen Hecken (max. 1,50m hoch) zulässig (s.textl. Festsetzung Nr.9). Zu den öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen nur in Form von freiwachsenden Hecken aus landschaftsgerichten Gehölzen zulässig (s.textl. Festsetzung Nr.9).
7. Zäune als Grundstücksneinfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als Maschendrahtzäune (max. 1,20m hoch) zulässig. Im Bereich von Hecken sind sie an deren Grundstücksinnenseiten zu errichten.

C. NACHRICHTLICHE HINWEISE

- 1. Abwassersatzung der Stadt Lohne: Gem. § 8 der Abwassersatzung der Stadt Lohne muß durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, daß das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser nicht auf öffentliche Straßen, Wege und Plätze gelangt. Es soll möglichst entsprechend den Vorschriften des Wassergesetzes auf den Grundstücken versickert werden. Hierzu ist die Genehmigung der unteren Wasserbehörde erforderlich.
2. Niedersächs. Denkmalschutzgesetz (NDschG): Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Befunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese meldspflichtig sind. (Niedersächs. Denkmalschutzgesetz vom 30.06.78) Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden, die sofort die zuständige Denkmalschutzbehörde benachrichtigen wird. (Heiligengeiststraße 26, 26121 Oldenburg)
3. Bauutzungsverordnung (BauVO) Die Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1994 (BOBl. S.132) ist anzuwenden.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 95, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 140 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 80/IX, bestehend aus der Planung und den nachstehenden nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebeneinanderstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 9.8.95
gez. Diekmann (SIEGEL) gez. Niesel
Bürgermeister Stadtdirektor

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 09.02.93 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80/IX beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 7 Abs. 1 BauGB am 4.8.94 ortsüblich bekanntgegeben.

Planunterlagen

Kartengrundlage: Längenschnittkarte 473/A 98 Maßstab: 1:1000
Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Verzeichnisses und Kartengesetzes vom 27.1985, Nov. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nov. GVBl. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Längenschnittkartens und weisen die städtebaulichen bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand vom 01.10.95. Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt anzuwenden. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Verf. den 11.09.95
Katasteramt Wehde (SIEGEL) gez. Schmalzmeier
(L. Unterschrift)

Planungsgruppe ASTO

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
Oldenburg, den 19.7.95

1. Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.04.96 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 13 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.06.95 bekanntgegeben. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 13.06.94 bis 15.07.94 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 9.8.95
gez. Niesel
Unterschrift

2. Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.11.94 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.01.95 bekanntgegeben. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 23.01.95 bis 06.02.95 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 9.8.95
gez. Niesel
Unterschrift

3. Änderung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 13.5.95 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Die von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer (in Stadt Lohne) wurde angefragt.
Lohne, den 9.8.95
gez. Niesel
Unterschrift

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.8.95 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Lohne, den 9.8.95
gez. Niesel
Unterschrift

Anzeige

Gemäß § 2 (II) Wohnungsbaurichtliniengesetz, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.93 (BOBl. S. 466), ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 (1) BauGB nicht erforderlich.
Lohne, den 9.8.95
gez. Niesel
Unterschrift

Inkrafttreten

Die Erstellung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens: Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 13.10.1995 im Amtsblatt Nr. 63, für den Bez. Ost-Weert, Eins. bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 13.10.1995 rechtsverbindlich geworden.
Lohne, den 23.10.95
gez. Niesel
Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
den
Unterschrift

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
den
Unterschrift

Gebäudebestand, Grenzen, und Hinweise

Table with 2 columns: Gebäudebestand, Grenzen, und Hinweise; and a legend for symbols used in the map.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung (e.g., WS, WS1, WS2) and Maß der baulichen Nutzung (e.g., 0.4, 0.6).

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Table with 2 columns: Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (e.g., Offener Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig) and Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen (e.g., Flächen für den Gemeinbedarf, öffentliche Verkehrsmittel).

Verkehrsflächen

Table with 2 columns: Verkehrsflächen (e.g., öffentliche Parkfläche, Fußgängerzone) and Flächen für Versorgungsanlagen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser u. festen Abfallstoffen sowie für Abgrabungen (e.g., Entwässerung, Gully).

Grünflächen

Table with 2 columns: Grünflächen (e.g., öffentliche Grünflächen, Spielplätze) and Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen od. d. die Gewinnung von Bodenschichten sowie für Abgrabungen (e.g., Flächen für Aufschüttungen, Flächen für Abgrabungen).

Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft

Table with 2 columns: Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft (e.g., Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für die Forstwirtschaft).

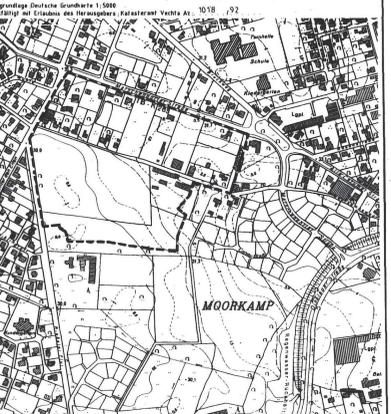
Sonstige Planzeichen

Table with 2 columns: Sonstige Planzeichen (e.g., Umgrenzung von Flächen für Nebenwegen, Verkehrsflächen, Gemeindeflächen, Stellplätze, Gully, Gemeindeflächenplätze, Grenz des baulichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Begrenzung ortsb. Bebauungsplan, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung unterschiedlicher Stellung bei Anlagen (Bau-/Festsetzung), Hauptfirstrichtung, Abwechslung: Gebäude, Gebäude mit Zier- u. Freizeitanlagen, Eisenbahn bis zu einer Schienenbreite von 10,00 m, in bebauten Bereichen ist eine Berücksichtigung bis zur Höhe der vorhandenen Bebauung zulässig, Baustadt für Werftarifonanlagen).

Fortsetzung Sonstige Planzeichen

Table with 2 columns: Fortsetzung Sonstige Planzeichen (e.g., nicht überbaubare Grundstücksfläche, überbaubare Grundstücksfläche, Umgrenzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorbehalten des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Abgrenzung unterschiedlicher Stellung bei Anlagen (Bau-/Festsetzung), Hauptfirstrichtung, Abwechslung: Gebäude, Gebäude mit Zier- u. Freizeitanlagen, Eisenbahn bis zu einer Schienenbreite von 10,00 m, in bebauten Bereichen ist eine Berücksichtigung bis zur Höhe der vorhandenen Bebauung zulässig, Baustadt für Werftarifonanlagen).

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



BEBAUUNGSPLAN NR. 80/IX + ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG § 56 NBAUO

FÜR DAS GEBIET MOORKAMP-SWEG-WEST STADT LOHNE LANDKREIS VECHTA OLDENBURG