



RECHTSGRUNDLAGEN

- § 10 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- § 56 der Bauordnung für das Land Niedersachsen (NBauO) vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

- Vergnügungsstätten sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig. (§ 1 (5) i.V.m. § 6 (2) und (3) BauNVO)
- Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sofern die Sicherheit des Verkehrs nicht gefährdet ist, sind ausnahmsweise Stellplätze zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig. (§ 14 (1) BauNVO)
- Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörper mit einer Gesamtlänge von max. 65m zulässig. (§ 22 (4) BauNVO)
- Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 sind folgende Maßnahmen erforderlich:
 - In den mit S1 und S2 gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV und III sind bei Neubauten bzw. baulichen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w, res}$) durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Im Bereich S1 (Lärmpegelbereich IV)
Aufenthaltsräume von Wohnungen, für Unterricht u.ä.: erf. $R'_{w, res} = 40$ dB
Büro Räume u.ä.: erf. $R'_{w, res} = 35$ dB

Im Bereich S2 (Lärmpegelbereich III)
Aufenthaltsräume von Wohnungen, für Unterricht u.ä.: erf. $R'_{w, res} = 35$ dB
Büro Räume u.ä.: erf. $R'_{w, res} = 30$ dB
 - In den mit S1 und S2 gekennzeichneten Bereich sind beim Neubau bzw. baulichen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Ausnahmsweise kann auf schalldämmte Lüftungssysteme verzichtet werden, wenn in einer Einzelbetrachtung (z.B. durch davor befindliche Gebäudeteile) ein ausreichender Schallschutz nachgewiesen wird.
- In dem "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" ist unter Beachtung der Verkehrssicherheitsanforderungen eine Zufahrt in maximal 6,0 m Breite zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Im Geltungsbereich sind min. 4 großkronige, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von min. 20 - 25 cm zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 84 NBauO)

- Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 80/IX. Zuwiderhandlungen gegen die Örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
- Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf max. 0,3 m über der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
 - Zäune als Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur im Zusammenhang mit Hecken und Pflanzstreifen (max. 1,20 m hoch) zulässig. Im Bereich von Hecken sind sie an deren Grundstücksmittellinie zu errichten. Mauern und andere feste Einfriedungen sind zur Straßenseite durch Berankung oder Vorpflanzung zu begrünen.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holz- und Holzkohlesammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu belassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- In den Planunterlagen benannte DIN-Vorschriften bzw. Technische Anleitungen können bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan ausgelegt ist, eingesehen werden.
- Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) sowie der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 80 / IX - 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Lohne, den 13.12.2012 (Siegel) gez. Gerdesmeyer
L.S. Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Planunterlage Bebauungsplan

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
© Niedersächsisches Vermessungs- und Katasterverwaltungsamt (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Cloppenburg)

Diese Karten sind gesetzlich geschützt. Die Verwendung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 03.08.2011). 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 (Siegel)
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg - Katasteramt Vechta - Neuer Markt 14 49377 Vechta Unterschrift

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 03.04.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 / IX - 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.07.2012 örtlich bekannt gemacht.

Lohne, den 13.12.2012 i.A. gez. Kröger

Vereinfachtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 03.04.2012 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 80 / IX - 1. Änderung und der Begründung zugestimmt. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 31.07.2012 gemäß § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 14.09.2012 gegeben.

Lohne, den 13.12.2012 i.A. gez. Kröger

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 80 / IX - 1. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 13.12.2012 i.A. gez. Kröger

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung / Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.12.2012 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 22.12.2012 in Kraft getreten.

Lohne, den 02.01.2013 i.A. gez. Kröger

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den i.A.

ZEICHENERKLÄRUNG gemäß Planzeichenverordnung (gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9 a BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI Mischgebiete (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH Firsthöhe (maximal) in Meter über Straßenoberkante nächstgelegener öffentlicher Verkehrsfläche

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

a Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs benachbarter Bebauungspläne
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
S2 Passiver Schallschutz (gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4)



Stadt Lohne
-Landkreis Vechta-
Bebauungsplan Nr. 80 / IX
" Moorkampsweg-West " - 1. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

