



WA 2	II i.D.
0.3	0.4
WA 2	FH 8.50
WA 1	II i.D.
0.35	0.5
WA 2	FH 8.50

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das im Bebauungsplan gem. § 4 BauNVO festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) wird gem. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 8 wie folgt gegliedert:
 - Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind gem. § 4 BauNVO Abs. 2 allgemein zulässig:
 - Nr. 1 Wohngebäude,
 - Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
 - Nr. 1 Betriebe des Behälterreinigungsgewerbes,
 - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen.
 Alle anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind gem. § 4 BauNVO Abs. 2 allgemein zulässig:
 - Nr. 1 Wohngebäude.
 Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden:
 - Nr. 2 Schank- und Speisewirtschaften,
 - Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- In den Teilgebieten der Baugebiete WA 1 und WA 2, in denen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet werden dürfen, sind max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Von diesen Festsetzungen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Lohne Ausnahmen zulassen, wenn die beabsichtigte städtebauliche Struktur des Gebietes gewahrt bleibt.
- 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 bis zu 10 % überschritten werden.
- Für die Ermittlung der Geschosfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände mitzuzählen (gem. § 20 Abs. 3 BauNVO).
- In bestimmten Bereichen des Bebauungsplanes ist die längere Mittelachse des Hauptbaukörpers (Hauptfirstrichtung) durch die Richtung des entsprechenden Planzeichens festgesetzt. Die Baugenehmigungsbehörde kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB im Einvernehmen mit der Stadt Lohne eine Ausnahme "0°" zulassen.
- In den Baugebieten darf die Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens nicht höher als 0,30 m über der Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. (siehe auch „Nachrichtliche Hinweise“ Nr. 1)
- In den allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze können auch außerhalb des Bauplotts zwischen Gebäude und erschließender Straße zugelassen werden.
- 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 Gehölzen zu bepflanzen:
 - Hecken: Hainbuche, Liguster, Feldahorn, Weiß-Rotorn.
 - Bäume: Hainbuche, Erle, Eberesche, Spitzahorn, Birke, Zitterpappel, Winterlinde, Feldahorn, Stieleiche, Ulme, Obstbäume.
 - Sträucher: Hainbuche, Feldahorn, Hartfistel, Kanelkirsche, Haselnuß, Weiß-Rotorn, Stechpalme, Liguster, Schlehe, Faulbaum, Wildrosen, Brombeere, Holunder Vogelbeere.
- Das Anlegen von notwendigen Zufahrten (max. Breite 5 m) innerhalb der Pflanzgebotflächen entlang der Christoph-Bernhard-Straße für die Erschließung der dort gelegenen Grundstücke ist ausnahmsweise zulässig.
- Zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr der Dinklager Straße sind auf der in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 5 gekennzeichneten Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zu treffen, daß der maximale Immissionspegel in Schall- und sonstigen Ruhräumen während der Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) 30 dB und in den sonstigen Aufenthaltsräumen 40 dB nicht überschreitet. Bei der technischen Ausgestaltung der Schall- und Ruhräume ist sicherzustellen, daß dabei jederzeit eine dauernde Belüftung des entsprechenden Raumes gewährleistet ist. (siehe hierzu die Schallschutzklassen gem. VDI 2719).

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80/X.
- Im Bebauungsplanbereich sind Flachdächer mit Ausnahme für Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen unzulässig. Die Dächer der Gebäude sind als Walm-, Krüppelwalm-, Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° oder als Mansarddächer zu errichten. In den Bereichen, in denen eine Hauptfirstrichtung festgesetzt ist, sind Walmdächer unzulässig.
- Dachgauben und sonstige Dacheinschnitte sind bis zu maximal ein Drittel der entsprechenden Dachflächenlänge auf Höhe des jeweiligen Eingriffs zulässig.
- Die geneigten Dächer sind mit Dacheindeckungsmaterialien 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.
- Die Grundstücksfreiflächen der Wohngrundstücke sind als Zier- bzw. Wohngärten anzulegen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind die notwendigen Pflasterflächen der PKW-Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Wohnterrassen.
- Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur in Form von geschlittenen Hecken (max. 1,50 m hoch) zulässig (siehe „Textliche Festsetzungen“ Nr. 8). Zu den öffentlichen Grünflächen sind Einfriedigungen nur in Form von freiwachsenden Hecken aus landschaftsgerechten Gehölzen zulässig (siehe „Textliche Festsetzungen“ Nr. 8).
- Zäune als Grundstückseinfriedigungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur im Zusammenhang mit Hecken und Pflanzstreifen als Maschendrahtzäune (max. 1,20 m hoch) zulässig. Im Bereich von Hecken sind sie an deren Grundstücksinnenseiten zu errichten.

C. NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Abwassersatzung der Stadt Lohne: Gem. § 12 der Abwassersatzung der Stadt muß durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, daß das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser nicht auf öffentliche Straßen, Wege und Plätze gelangt.
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG): Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden, die sofort die Denkmalschutzbehörde oder die Außenstelle für archäologische Denkmalpflege in Oldenburg benachrichtigen wird.

Gem. Lohne
Flur 25
Maßstab 1:1000

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund 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. 80/X, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / ebenebeneben, textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / ebenebeneben, örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Lohne, den 24. 02. 2000

gez. Diekmann (SIEGEL) gez. Niesel
Bürgermeister Stadtdirektor

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 22. 02. 96 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80/X, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06. 02. 99 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den 24. 02. 2000 gez. Niesel
Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: 4737 C + D
Maßstab: 1:1000

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 vollständig nach (Stand vom 10. 03. 1996). 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.

Vehta, den 10. 03. 2000
Katasteramt Vehta i.A. gez. Korfe v.MöR
(Siegelt) (Unterschrift)

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 22. 02. 96 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch / kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

den 13. 03. 1996
Aufsichtsbehörde (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Stadt Lohne
Der Stadtdirektor
Lohne, den 13. 03. 1996 i.A. Dr.-Ing. Kühling
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 22. 02. 96 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06. 02. 99 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 15. 02. bis 15. 03. 99 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 24. 02. 2000 gez. Niesel
Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 22. 02. 96 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans 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 06. 02. 99 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 15. 02. bis 15. 03. 99 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

den 24. 02. 2000 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 28. 04. 99 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 24. 02. 2000 gez. Niesel
Unterschrift

Beitriffsbeschluss

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am 28. 04. 99 beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom 28. 04. 99 bis 28. 04. 99 öffentlich ausgelegen.

den 28. 04. 99 ortsüblich bekannt gemacht.

den 28. 04. 99
Unterschrift

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 08. 03. 2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 08. 03. 2000 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 08. 03. 2000 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 08. 03. 2000
Unterschrift

Mängel und Abwägung

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

den 08. 03. 2000
Unterschrift

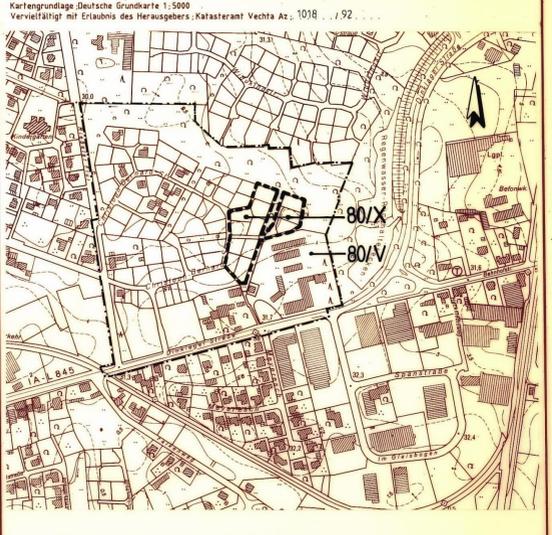
Gebäudebestand, Grenzen, und Hinweise

	Wohngebäude		Mauer		Gemarkungsgrenze
	Wirtschafts- und Industriegebäude		Flurgrenze		Flurstücksgrenze
			Flurstücksgrenze		Topographische Begrenzungslinie
			22		Flurstücksnummer
					Abgegrenzter Grenzpunkt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 13 Nr. 1 BauGB	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 13 Nr. 1 BauGB
WS Freizeidungsgebiete	
WR Reine Wohngebiete	
WA Allgemeines Wohngebiet	
MO Dorfgebiete	
MK Mischgebiete	
MI Kangengebiete	
GE Gewerbegebiete	
GI Industriegebiete	
GO Sonstige Sondergebiete	
UL Umland	
ZWO	
Geschosflächenzahl Grundflächenzahl Baumassenzahl Zahl der Vollgeschosse III-V als Höchstgrenze III-V als Mindest- und Höchstgrenze zwingend Höhe baulicher Anlagen in Meter über überkante erschließender Straße als Höchstmaß FH = Firsthöhe III i.D. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, das obere Geschosß ist in den Dachraum zu integrieren (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 BauNVO)	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 13 Nr. 2 BauGB	
	Offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Geschlossene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze
	Abweichende Bauweise, Gebäudehöhen bis nach § 7 NBauO
Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	
	Stufenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Öffentliche Parkfläche
	Fußgängerbereich
	Verkehrsbenutzter Bereich
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	z.B. Einfahrt
	z.B. Einfahrtsschleife
	z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB	
	Spielplatz
	Sportplatz
	Parkanlage
	Friedhof
Umgrenzung von Flächen z. B. für den Zweck der Begründung von Bäumen, Sträuchern u. dgl.	
	Bäume
	Sträucher
	Bäume
	Sträucher
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 od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	
	Naturschutzgebiet
	Landschaftsschutzgebiet
	Naturdenkmal
	Geschützte Landschaftsteile
Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB	
	Flächen für die Landwirtschaft
	Flächen für die Forstwirtschaft
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes	
	Hauptfirstrichtung (Firstrichtung entspricht Richtung der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers)
	Im Plan nicht enthalten
	Im Plan enthalten
Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	Stellplätze
	Garage
	Gemischtsstellplätze
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bestehenden Flächen zugreifen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Begrenzung anslchl. Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Mottos der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Bauliche Anlagen, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, ferner Bereiche dürfen eine Höhe von 0,80m über OK fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten
	Müllmengenplatz

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



BEBAUUNGSPLAN NR. 80/X
 FÜR DAS GEBIET
 NÖRDLICH DER HOFSTELLE BRÖRINGMEYER,
 DINKLAGER STRASSE L 845
 Gestalterische Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB
 i.V.m. §§ 14 u. 56 NBauO

STADT LOHNE
 LANDKREIS VECHTA/OLDENBURG