PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS 3 UND DES § 10 DES BUNDESBAUGESETZES (BBAUG) I D F VOM 18 8 1976 (BGBI I S 2256 BER S 3617) ZULETZT GEANDERT DURCH GESETZ [1] VOM 06 07 79 (BGBI I S 949 [1]) UND DER §§ 56 UND 97 DER NIEDERSACHSISCHEN BAUORDNUNG VOM 23 7 1973 (NDS GVBI S 259), ZULETZT GEANDERT DURCH GESETZ [1] VOM 05 12 83 (NDS GVBI S 281 ff [1]) I V M § 1 DER NIEDERSACHSISCHEN VERORDNUNG ZUR DURCHFUHRUNG DES BUNDESBAUGESETZES (DVBBAUG) VOM 19 6 1978 (NDS GVBI S 560), ZULETZT GEANDERT DURCH VERORNUNG [1] VOM 22 12 82 (NDS GVBI S 545 [1]) UND DES § 40 DER NIEDERSACHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG I D F VOM 22 6 82 (NDS GVBI S 230) ZULETZT GEANDERT DURCH — [1] VOM — (NDS GVBI S — [1]) HAT DER RAT DER STADT LOHNE — DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR 81 ~~/DIE ANDERUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES NR~~ [4] BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN ~~NACHSTEHENDEN~~/NEBENSTEHENDEN [3] TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ~~SOWIE DEN NACHSTEHENDEN/NEBENSTEHENDEN [3] ORTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UBER DIE GESTALTUNG~~ [2] ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

LOHNE, DEN 14 11 1985

gez GOTTKE KROGMANN (SIEGEL) gez NIESEL
BURGERMEISTER STADTDIREKTOR

1) Entsprechend dem letzten Stand einsetzen
2) Streichen wenn Bebauungsplan ohne ortliche Bauvorschriften uber die Gestaltung
3) Nichtzutreffendes streichen
4) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluß gefaßt wurde

VERFAHRENSVERMERKE

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 25 10 83 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR 81 BESCHLOSSEN DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMASS §2 ABS 1 BBAUG AM 16 11 83 ORTSUBLICH BEKANNTGEMACHT

gez NIESEL
STADTDIREKTOR

VERVIELFALTIGUNGSVERMERKE
KARTENGRUNDLAGE FLURKARTENWERK, FLUR 26 MASSTAB 1 1000
ERLAUBNISVERMERK VERVIELFALTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT DURCH DAS KATASTERAMT VECHTA
AM 30 12 1983 AZ 05103N2-V380/83-568

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTANDIG NACH (STAND VOM NOV 83)
SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI
DIE UBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ORTLICHKEIT IST EINWANDFREI MOGLICH

VECHTA, DEN 28 11 85

KATASTERAMT VECHTA

gez SCHMALGEMEIER (SIEGEL)

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON DER STADT LOHNE -BAUAMT-

LOHNE, DEN 29 10 1984

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 09 07 85 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRUNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE OFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMASS §2a ABS 6 BBAUG BESCHLOSSEN
ORT UND DAUER DER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 18 07 85 ORTSUBLICH BEKANNTGEMACHT DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRUNDUNG HABEN VOM 30 07 85 BIS 30 08 85 GEMASS §2a ABS 6 BBAUG OFFENTLICH AUSGELEGEN

LOHNE, DEN 19 11 85

gez NIESEL
STADTDIREKTOR

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM DEM GEANDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRUNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE EINGESCHRANKTE BETEILIGUNG GEMASS §2a ABS 7 BBAUG BESCHLOSSEN
DEN BETEILIGTEN IM SINNE VON §2a ABS 7 BBAUG WURDE VOM BIS ZUM GELEGENHEIT ZUR STELLUNGSNAHME GEGEBEN

, DEN

STADTDIREKTOR

DER RAT DER STADT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRUFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMASS §2a ABS 6 BBAUG IN SEINER SITZUNG AM 14 11 85 ALS SATZUNG (§10 BBAUG) SOWIE DIE BEGRUNDUNG BESCHLOSSEN

LOHNE, DEN 19 11 85

gez GOTTKE-KROGMANN gez NIESEL
BÜRGERMEISTER STADTDIREKTOR

DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT VERFUGUNG DER GENEHMIGUNGSBEHORDE LANDKREIS VECHTA (AZ 61/09/81) VOM HEUTIGEN TAGE ~~UNTER AUFLAGEN / MIT MASSGABEN~~ GEMASS §11 IN VERBINDUNG MIT §6 ABS 2 BIS 4 BBAUG GENEHMIGT / ~~TEILWEISE GENEHMIGT DIE KENNTLICH GEMACHTEN TEILE SIND AUF ANTRAG DER GEMEINDE VOM GEMASS §6 ABS 3 BBAUG VON DER GENEHMIGUNG AUSGENOMMEN~~

VECHTA, DEN 21 FEB 86

GENEHMIGUNGSBEHORDE LANDKREIS VECHTA

I A gez PUCHE (SIEGEL)

DER RAT DER STADT IST DEN IN DER GENEHMIGUNGSVERFUGUNG VOM (AZ) AUFGEFUHRTEN AUFLAGEN / MASSGABEN IN SEINER SITZUNG AM BEIGETRETEN DER BEBAUUNGSPLAN HAT ZUVOR WEGEN DER AUFLAGEN / MASSGABEN VOM BIS OFFENTLICH AUSGELEGEN ORT UND DAUER DER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ORTSUBLICH BEKANNTGEMACHT

, DEN

STADTDIREKTOR

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMASS §12 BBAUG AM 21 03 1986 IM AMTSBLATT NR 12 DES REG-BEZ WESER-EMS BEKANNTGEMACHT WORDEN DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 21 03 1986 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN

LOHNE, DEN 27 03 1986

I V gez NORDLOHNE
STADTDIREKTOR

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN

DEN

STADTDIREKTOR

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Zeichen	Bedeutung	
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	○
MI_E	Eingeschranktes Mischgebiet (s textl Fests Pkt 5)	●

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

Zeichen	Bedeutung	
(0,8)	Geschoßflachenzahl	●
04	Grundflachenzahl	●
3,0	Baumassenzahl	○
Zahl der Vollgeschosse		
III	als Hochstgrenze	●
III-V	als Mindest und Hochstgrenze	○
(V)	zwingend	○

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs 1 Nr 1 BBauG §§ 22 und 23 BauNVO

Zeichen	Bedeutung	
o	Offene Bauweise	○
E	nur Einzelhauser zulassig	○
D	nur Doppelhauser zulassig	○
H	nur Hausgruppen zulassig	○
ED	nur Einzel und Doppelhauser zulassig	●
g	Geschlossene Bauweise	○
	Baulinie	○
	Baugrenze	●
	Uberbaubare Grundstucksflachen nur fur Garagen und untergeordnete Nebenanlagen gem § 9 (1) Ziff 2 BBauG in Verbindung mit § 14 Bau NVO	●

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gutern und Dienstleistungen des offentl und priv Bereichs, Flachen fur den Gemeinbedarf
§ 9 Abs 1 Nr 5 und Abs 6 BBauG

Bedeutung	
Flachen fur den Gemeinbedarf	○
Offentliche Verwaltungen	○
Sportlichen Zwecken dienende Gebaude und Einrichtungen	○
Schulen	○
Post	○
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebaude und Einrichtungen	○
Gesundheitl Zwecken dienende Gebauden und Einrichtungen	○
Feuerwehr	○

Verkehrsflachen
§ 9 Abs 1 Nr 11 und Abs 6 BBauG

Bedeutung	
Straßenbegrenzungslinie	●
Offentliche Parkflache	●
Straßenbegrenzungslinie zugleich Baulinie	○
Straßenbegrenzungslinie zugleich Baugrenze	○
Ein bzw Ausfahrten und Anschluß anderer Flachen an die Verkehrsflachen (§ 9 Abs 1 Nr 4, 11 und Abs 6 BBauG)	
z B Einfahrt	○
z B Einfahrtsbereich	○
z B Bereich ohne Ein und Ausfahrt	○

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

Bedeutung	
Elektrizitat	○
Gas	○
Abwasser	●

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

Bedeutung	
oberirdisch	○
unterirdisch	○

Grunflachen
(§ 9 Abs 1 Nr 15 und Abs 6 BBauG)

Bedeutung	
Spielplatz	●
Sportplatz	○
Parkanlage	●
Friedhof	○

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

Bedeutung	
Umgrenzung von Flachen z Anpflanzen von Baumen und Strauchern	○
Umgrenzung von Flachen mit Bindungen fur Bepflanzungen u f die Erhaltung von Baumen, Strauchern u Gewassern	●
Baume	○
Straucher	○
Baume	○
Straucher	○
Naturschutzgebiet	○
Landschaftsschutzgebiet	○
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	○

Flachen f Aufschuttungen, Abgrabungen od f die Gewinnung von Bodenschatzen
(§ 9 Abs 1 Nr 17 und Abs 6 BBauG)

Bedeutung	
Flachen fur Aufschuttungen	○
Flachen fur Abgrabungen od f die Gewinnung von Bodenschatzen	○

Flachen fur die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft
(§ 9 Abs 1 Nr 18 und Abs 6 BBauG)

Bedeutung	
Flachen fur die Landwirtschaft	○
Flachen fur die Forstwirtschaft	○

Gebaudebestand, Grenzen, und Hinweise

Zeichen	Bedeutung	
	Offentliches Gebaude	○
	Wohngebaude	●
	Wirtschafts und Industriegebaude	●
	Mauer	○
	Gemarkungsgrenze	○
	Flurgrenze	○
	Flurstucksgrenze	●
22	Flurstucksnummer	●

○ Im Plan nicht enthalten
● Im Plan enthalten

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zugleich Abgrenzung der Stellung baulicher Anlagen = Firstrichtung ●

Sonstige Planzeichen

Zeichen	Bedeutung	
	Umgrenzung von Flachen fur Nebenanlagen, Stellplatze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	○
St	Stellplatze	○
Ga	Garage	○
GSt	Gemeinschaftsstellplatze	○
	Mit Geh, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flachen	○
	Grenze des raumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	●
	Begrenzung anschl Bebauungsplane	●
	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 durfen eine Hohe von 0 80 m uber OK fertig ausgebauter Fahrbahn nicht uberschreiten	●
(M)	Mulltonnenstandplatz	○
R	Radius	●
#	gleich und parallel	●
	Stellung baulicher Anlagen Langere Mittelachse des Hauptkorpers = Firstrichtung	●
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Stellung baulicher Anlagen = Firstrichtung	●

Textliche Festsetzungen

1) Anlagen gem. § 4 (3) Ziffer 2 - 5 der BauNVO sind nicht zulässig, um auch im Allgemeinen Wohngebiet eine optimale Wohnqualitat zu schaffen

2) Im Plangebiet sind mit Ausnahme der Bereiche mit max II-geschossiger Bauweise (entlang der Bakumer Straße und der Voßbergstraße) gem. § 4 (4) BauNVO nur max. zwei Wohnungen pro Wohngebaude auf einem Grundstuck zulassig

3) Gem. § 9 (4) BBauG in Verbindung mit den §§ 14 und 56 der NBauO und dementsprechenden Rechtsvorschriften werden folgende Gestaltungsvorschriften im Plangebiet Nr 81 festgesetzt (s. Anlage zur Begrundung).
   a. Es sind nur Gebaude mit einem Sattel- oder Walmdach und einer Neigung von 35° - 45° zulassig. In begrundeten Fallen sind ausnahmsweise auch Gebaude mit Kruppelwalmdachern bei gleicher Dachneigung zulässig.
   b. Der Sparrenansatzpunkt (Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante des aufgehenden Mauerwerks) darf hochstens 4,40 m und die Sockelhohe max. 0,60 m betragen, gemessen ab Oberkante fertiger erschließender Fahrbahn vor dem Baugrundstuck.
   c. Die Errichtung eines II. Geschosses im Bereich langs der Bakumer- und Voßbergstraße ist nur im Dachraum (als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß) zulassig.
   d. Die Hauptfirstrichtung (langere Mittelachse des Hauptbaukorpers) ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt. Von dieser Festsetzung kann die Baugenehmigungsbehorde im Einvernehmen mit der Stadt Lohne gem. § 31 (1) BBauG eine Ausnahme bis max 90° zulassen.
   e. Einzel- und Doppelgaragen gem. § 12 (1) BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von den Festsetzungen uber Dachform und Dachneigung nicht betroffen. Sie sind ausnahmsweise auch in Flachdachform zulässig.
   f. Die nicht uberbauten Grundstucksflachen (Freiflachen) sind gem. § 14 NBauO gartnerisch so anzulegen und zu unterhalten, daß sie weder verunstaltet wirken noch ihre Umgebung verunstalten. Garagenzufahrten, Hauseingangsbereiche und Terassen bleiben davon unberuhrt, sofern sie das erforderliche Maß der Nutzung (Pflasterflache) nicht uberschreiten.

4) Die Errichtung von Garagenbauten und Stellplätzen ist nur innerhalb der uberbaubaren Grundstucksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze straßenseitig außerhalb des Bauteppichs zwischen Gebäude und erschließender Straße angelegt werden.

5) Im eingeschränkten Mischgebiet (MI_E) dürfen gem. § 1 (5) BauNVO Wohngebäude nur im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung errichtet werden.

Hinweise

1) Die Errichtung von Transformatoren ist im Planbereich Nr 81 bei Bedarf gem. § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

2) 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 31.04.1979 (veroffentlicht 30.05.1978 Nds. GVBl. Nr 36 S. 517) sind.

   Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden die sofort die Archäologische Denkmalpflege in Rastede benachrichtigt wird.

3) Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr 81 werden alle diesem Bebauungsplan entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 66 und 67 rechtsunwirksam.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

BEBAUUNGSPLAN NR. 81

FÜR DAS GEBIET
ÖSTLICH DER L48 (BAKUMER STRASSE) UND SÜDLICH DER VOSSBERGSTRASSE

STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA/OLDENBURG