Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan Nr. 84/II,
Kennwort: "Carumer Straße"
der Stadt Lohne

A. Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit §§ 14 und 56 NBauO

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Häuser mit Sattel-, Walm- oder Krüppel-Walmdach zu errichten.

   Garagen und Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen, ebenso von den Festsetzungen der Dachneigung.

2. In den Allgemeinen Wohngebieten darf der Sparrenauszugspunkt höchstens 4,10 m über OK der erschließenden Verkehrsfläche liegen.

   Die Errichtung eines zweiten Geschosses ist nur in den als Vollgeschoß anzurechnenden Dachgeschoß (d. h. im Dachraum) zulässig.

   Hinweis: Der Sparrenauszugspunkt ist der Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.

3. Die Sockelhöhen (OK Erdgeschoßfußboden) neu zu errichtender Gebäude dürfen in Mitten nicht mehr als 0,50 m über OK der erschließenden Verkehrsfläche liegen.

B. Festsetzung gemäß § 9 (1) BauGB bzw. nach BauNVO

4. In den durch zeichnerische Darstellung - hier: Umgrenzung von Flächen mit Festsetzungen für den Hochwasserabfluß - kenntlich gemachten Bereichen gelten zur Ableitung des Niederschlagswassers folgende Vorgaben:

   Das unbelastete Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen (z. B. Terrassen u. Wege) ist auf den dazugehörigen Baugrundstücken mit Hilfe von Rückrückhalten und Sickerrinnen zu versickern. Eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist ausgeschlossen.

   Das belastete Niederschlagswasser der durch Kraftfahrzeuge befahrbaren Flächen (Zufahrten, Abstellplätze) ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

5. An den mit einem Pflanzgebot festgesetzten Standorten entlang der neuen Carumer Straße sind ausschließlich Laubbäume der Art Tilia intermedia in einer Reihenpflanzung von mindestens 3,0 m zu pflanzen und zu erhalten.

   Grundstückszufahrten dürfen eine Breite von 6,0 m nicht überschreiten.

   Die öffentlichen Grünflächen sind entlang der Grenzen zu privaten Grundstücksfreiflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von mindestens 1,0 m auf Dauer zu bepflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB, § 14 (2) NBauO).

   Folgende Arten sollten u. a. angepflanzt werden:

Quercus robur	(Stieleiche)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder,
Corylus avellana	(Wald-Hasel)
Cornus mas	(Kornkirschbaum)
Rosa canina	(Hundsrose/Hagebutte)

6. Die in Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).

   Hinweis: Während der Durchführung von Baumaßnahmen ist jegliche Beeinträchtigung der Vegetationsentwicklungen, insbesondere durch Abgrabungen, Aufschüttungen und Verdichtung im Wurzelbereich oder Abgraben von Oberflächenwasser in diesen Bereich, durch angemessene Sicherheitsvorkehrungen zu vermeiden.

   Abgängige Bäume und Sträucher sind durch artgleiche Pflanzen zu ersetzen.

7. Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen, sind bis auf die in § 4 (3) Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen - Gärtnereien - Anlagen für Kleintierhaltung - in den durch WA gekennzeichneten Gebieten gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

8. Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen, sind bis auf sonstige, nicht störende

Gewerbebetriebe (§ 4 (3) Nr. 2 BauNVO), und Anlagen für Kleintierhaltung (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO), in den durch WA, gekennzeichneten Gebieten gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

9. In den durch WA, gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 (4) BauNVO nur maximal zwei Wohnungen auf einem Grundstück zulässig.

10. Die Errichtung von Garagenbauten ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

    Stellplätze können straßenseitig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Hinweise: 1. Im Bereich der Fahrbahnen- und Radfahrerfurten sollen die Bordsteine abgesenkt werden.

2. Verkehrszeichen und Fahrbahnteiler in den klassifizierten Straßen sind überfahrbar zu gestalten.

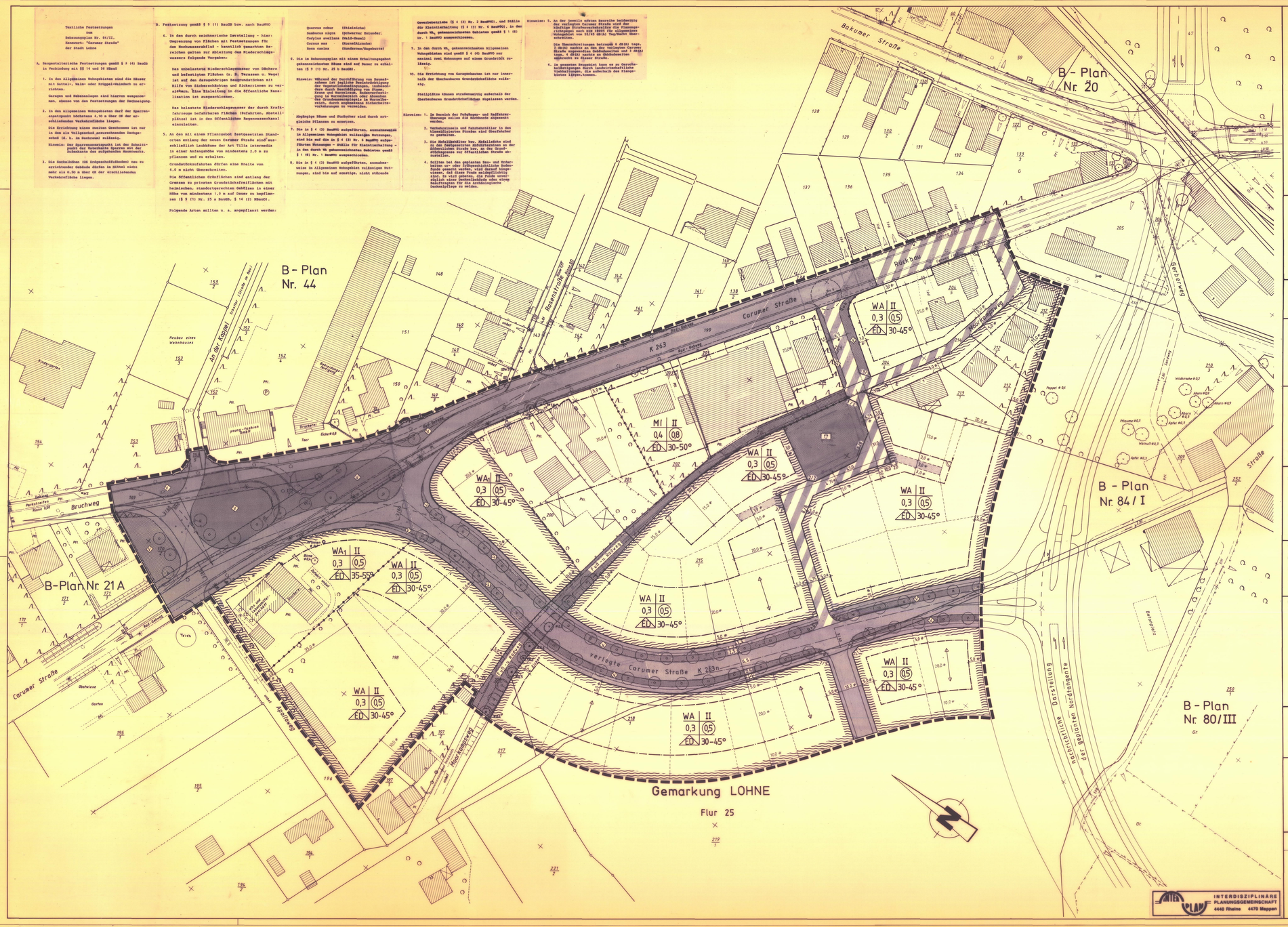
3. Die Gehwegbreiten bzw. Abfallstreifen sind so den festgesetzten Fahrbahnbreiten an der öffentlichen Straße bzw. an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße abzustufen.

4. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten noch bisher unbekannte archäologische Funde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, eine Kopie der Anzeige einer Denkmalsfunde oder einer Besichtigungen für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Hinweise: 5. An der jeweils ältesten Baureihe beiderseits der Carumer Straße (K 263) und der Autobahnabfahrt Straßenverkehrslärm die Planungsrichtpegel nach DIN 18005 für allgemeines Wohngebiet von 55/45 dB(A) Tag/Nacht überschritten.

   Die Überschreitungen betragen 8 dB(A) tags, 20 dB(A) nachts an der straßenseitigen Gebäudefront (Schallpegelbereich von 1 dB(A) tags, 4 dB(A) nachts an Gebäudeseiten abgewandt zu dieser Straße.

6. Im gesamten Baugebiet kann es zu Geruchsbelästigungen durch landwirtschaftliche Hofstellungen, die außerhalb des Planungsgebietes liegen, kommen.



PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) VOM 8.12.1986 (BGBL. I S. 2253) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ——— VOM ——— (BGBL. I S. ———) UND DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG VOM 6.6.1986 (NDS. GVBL. S. 213) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ——— VOM ——— (NDS. GVBL. S. ———) ¹) IN VERBINDUNG MIT DEM GESETZ ÜBER DIE ANGLEICHUNG DER KOMMUNALVERFASSUNG (LEX) VOM 25.6.1987 (NDS. GVBL. S. 225) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 14.11.1989 (NDS. GVBL. S. 372) HAT DER RAT DER STADT LOHNE DIESEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 84/II BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NACHSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NACHSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

LOHNE DEN 22.02.1990

gez. GÖTTKE-KROGMANN (SIEGEL) gez. NIESEL
BÜRGERMEISTER STADTDIREKTOR

¹) Entsprechend dem jeweiligen Stand einsetzen
²) Streichen, wenn Bebauungsplan ohne örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

VERFAHRENSVERMERKE

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 04.02.1988/12.10.1988 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 84/II BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 09.06.1988 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

gez. NIESEL
STADTDIREKTOR

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON INTERPLAN ARGE MEGA / GARRELMANN RHEINE / MEPPEN DEM MAI 1988

DIE ZUSTIMMUNG DES RATES DER STADT ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG EINSCHLIEßLICH DER UMWELTBERICHTE IN DER SITZUNG AM 05.10.1989 ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB WURDEN ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT AM 10.10.1989 DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN ÖFFENTLICH AUSGELEGEN VOM 23.10.1989 BIS 22.11.1989 VOM ——— BIS ——— VOM ——— BIS ———

LOHNE DEN 23.02.1990

gez. NIESEL
STADTDIREKTOR

DER RAT DER STADT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 22.02.1990 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN

LOHNE DEN 23.02.1990

gez. GÖTTKE-KROGMANN gez. NIESEL
BÜRGERMEISTER STADTDIREKTOR

IM ANZEIGEVERFAHREN HABE ICH MIT VERFÜGUNG VOM ——— AZ ——— ZUM VEGETIVEN TAGE UNTER AUFLAGEN / MIT NEBENBAMEN GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 6 ABS. 2 UND 4 BAUGB ———— DIESE VERFÜGUNG FÜR DIE BEBAUUNGSPLAN-BEGRÜNDUNG ABGEFÜLLTEN TEILE ———— KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT

VECHTA DEN 29. JUNI 90 (SIEGEL)

gez. PUCHE
Puche
Baudirektor
UNTERSCHRIFT

¹) Nichtzutreffendes streichen

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES - DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN ¹ IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM 31.08.1990 IM AMTSBLATT NR. 35 DES REG.-BEZ. WESER-EMS BEKANNTGEMACHT WORDEN DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 31.08.1990 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN

LOHNE DEN 03.09.1990

gez. NIESEL
STADTDIREKTOR

¹) Nichtzutreffendes streichen

INNERHALB EINES JAHRES SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST EINE VERLETZUNG DER § 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 AP 39 B+D MASSTAB 1:500
DIE VERWENDUNG DIENT NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GEMÄSS § 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 STADTERHEBLICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM März 1988) IN IHR KENNZEICHNUNG DER DARSTELLUNG DER ORTSFEST UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

Vechta DEN 28.03.1990

KATASTERAMT Vechta

gez. I.V. Dr. Wissel, VmR (SIEGEL)

Gebäudebestand, Grenzen, und Hinweise

Wohngebäude
Wirtschafts- und Industriegebäude
Mauer
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
22 Flurstücksnummer

INTERDISZIPLINÄRE PLANUNGSGEMEINSCHAFT 4440 Rheine 4470 Meppen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 1 Abs. 1 BauNVO)

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

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

GR	Geschoßflächenzahl	●
GA	Grundflächenzahl	●
0.3	Baumassenzahl	○

Zahl der Vollgeschosse

II	als Höchstgrenze	●
II - V	als Mindest- und Höchstgrenze	○
V	zwingend	○

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 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	●
a	Sonderbauweise, Gebäudelänge, bis zu sind zu absätzen nicht nach § 7 NBauO	○

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und priv. Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 8 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 Gebäude und Einrichtungen	○
	Feuerwache	○

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

	Straßenbegrenzungslinie	●
P	Öffentliche Parkfläche	●
	Straßenverkehrsfläche	●
	verkehrsberuhigter Bereich gem. § 42 u. 1042 StVO Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentl. Verkehrsflächen)	●
	nachrichtlich Private Grundstückszufahrt	
	oberirdisch	○
	unterirdisch	○

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BBauG)

	Elektrizität	○
	Gas	○

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

	oberirdisch	○
	unterirdisch	○

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

	Spielplatz	●
	Sportplatz	●
	Parkanlage	●
	Verkehrsgrün	●

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

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	○
	Bäume	○
	Sträucher	○
	Bäume	○
	Sträucher	○
	Naturschutzgebiet	○
	Landschaftsschutzgebiet	○
	Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts	○

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	○

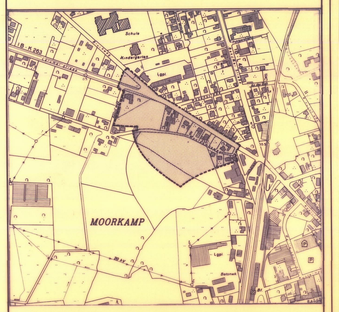
Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BBauG)

	Flächen für die Landwirtschaft	○
	Flächen für die Forstwirtschaft	○

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	○
St	Stellplätze	○
Ga	Garage	○
GGl	Gemeinschaftsstellplätze	○
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	○
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	●
	Begrenzung unsicht. Bebauungsplan	●
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, des Maßes der Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	●
	Bauliche Anlagen, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die dem Wohnen dienen und eine Höhe von 3,80 m über OK best. ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten.	●
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	○
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze	●
	vorgeschriebene Hauptfirstrichtung Firstrichtung entspricht Richtung der Längsachse Mittelachse des Hauptbaukörpers	●
35° - 45°	vorgeschriebene Dachneigung	●
	im Plan nicht enthalten	
	im Plan enthalten	

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



BEBAUUNGSPLAN NR. 84/II

"CARUMER STRASSE"

M. 1:500

STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA/OLDENBURG