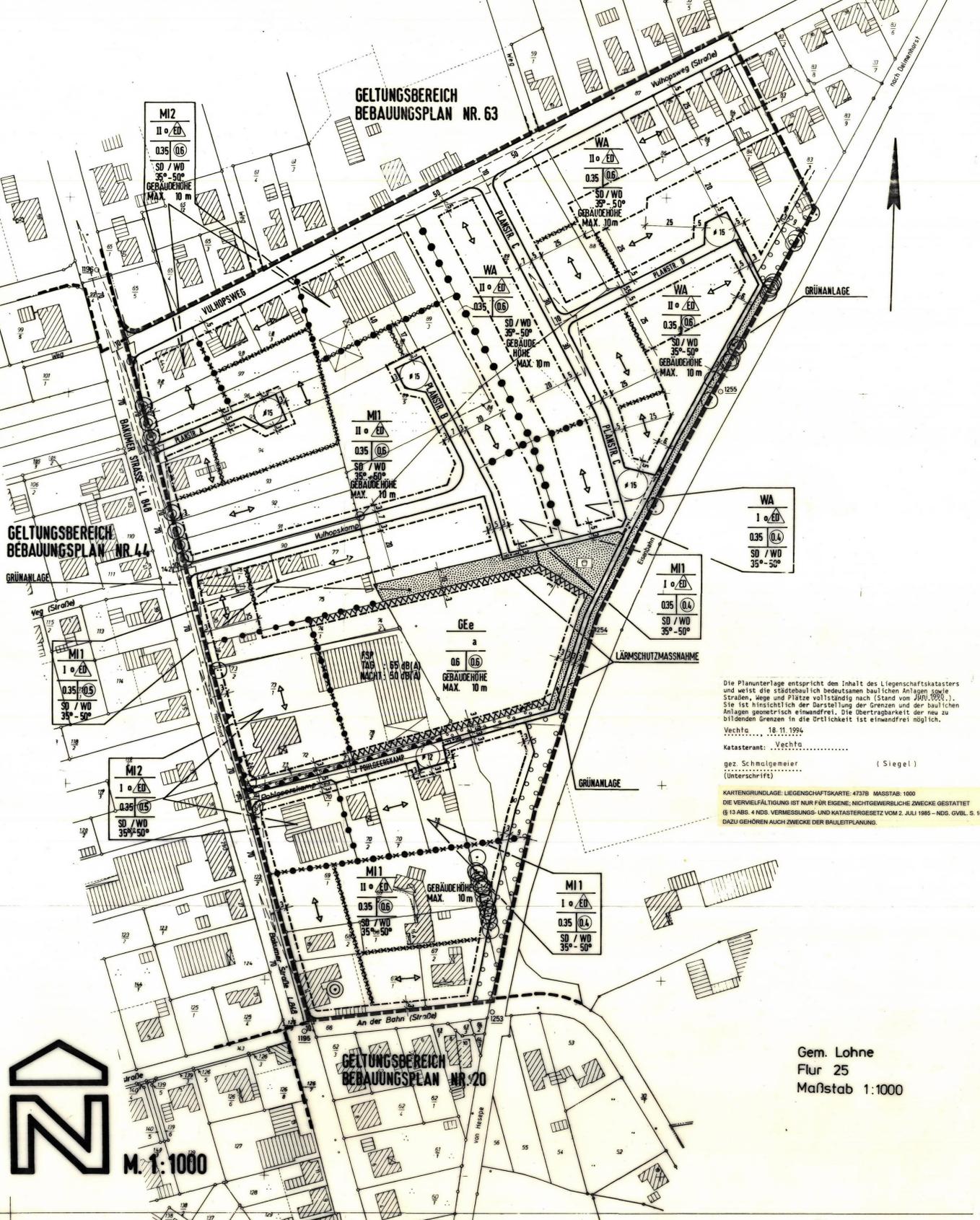


STADT LOHNE BEBAUUNGSPLAN NR. 87 FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN VULHOPSWEG, BAKUMER STRASSE, STRASSE 'AN DER BAHN' UND BAHNLINIE MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (s. textl. Festsetzung, 1a)
 - MI1 Mischgebiete gem. § 6 BauNVO (s. textl. Festsetzung, 1b)
 - MI2 Mischgebiete gem. § 6 BauNVO (s. textl. Festsetzung, 1c)
 - GeE eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO und § 8 BauNVO (s. textl. Festsetzung, 1d, 1e)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,35 Geschosflächenzahl
 - 0,35 Grundflächenzahl (s. textl. Festsetzung, 1n)
 - II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
 - GEBAÜDEHÖHE MAX. 10 m maximale Gebäudehöhe gem. § 16 Abs. 3 BauNVO (s. textl. Festsetzung, 1f)

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 0 Offene Bauweise
 - a Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO (s. textl. Festsetzung, 1g)
 - Baugrenze
 - Stellung baulicher Anlagen: längere Mittelachse des Hauptbaukörpers (Hauptfirstrichtung) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (s. textl. Festsetzung, 1j)

4. VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfäche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - F Fußweg
 - R Radweg
 - △ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - ▲ Ein- und Ausfahrt
 - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: s. Planschrieb)
 - Spielplatz

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSBESTIMMUNGEN, MASSTÄBEN UND FLÄCHEN FÜR MASSSTÄBEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (s. textl. Festsetzung, 1h)
 - Bindung für Erhaltung und Bepflanzung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (s. textl. Festsetzung, 1j)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (z. B. von Baugebieten) und/oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Sichtdreiecke: die darin eingeschlossenen Flächen sind von jeder sichtsichernden Nutzung und Bepflanzung (Sträucher, Hecken, Einfriedungen u. a.) zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten
 - Lärmschutzmaßnahme (s. textl. Festsetzung, 1l)
 - FSP Flächenbezogener Schalleistungspegel (Emissionshöchstwert der gewerblich genutzten Flächen gemessen in dB (A)) (s. textl. Festsetzung, 1d)

- PLANZEICHENERKLÄRUNG DER BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 57, 98 und 85 NBauO)
- SD / WD Satteldach/Waldach (s. textl. Festsetzungen, 2a, 2c)
 - 35° - 50° Dachneigungsbereich (s. textl. Festsetzungen, 2a, 2b, 2c)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 31 Abs. 1 BauGB)
- a) Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 4 BauNVO: Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO.
 - b) Mischgebiet MI 1 gem. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO und § 6 BauNVO: Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 Abs. 3 BauNVO.
 - c) Mischgebiet MI 2 gem. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO und § 6 BauNVO: Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 Abs. 3 BauNVO. Das Wohnen ist nur in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung zulässig.
 - d) Eingeschränktes Gewerbegebiet GeE gem. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO und § 8 BauNVO:
 - 1. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GeE sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen § 2 Grundstücksfläche die festgesetzten Höchstwerte (flächenbezogene Schalleistungspegel FSP) nicht überschreiten; dabei gilt für das eingeschränkte Gewerbegebiet GeE:
 - FSP tags 65 dB (A)
 - FSP nachts 50 dB (A)
 - 2. Im GeE-Gebiet sind besondere Vorkehrungen zur Vermeidung von Schallemissionen zu treffen. In ihm sind die Bauteile der baulichen Anlagen (Wand-, Dach-, Fenster-, Lüfter- und Türkonstruktionen) schalldämmend auszubilden. Die erforderliche Dämmwirkung ergibt sich aus Punkt 01.1. V. 9. in den eingeschriebenen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (FSP).

e) Eingeschränktes Gewerbegebiet GeE gem. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO und § 8 BauNVO: Unzulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

f) Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe gem. § 16 Abs. 3 BauNVO ist bezogen auf Mitte Gebäude über Oberkante Fahrbahn erschließender Straße zu messen. In dem GeE-Gebiet kann die Baugenehmigungsbehörde Ausnahmen gem. § 11 Abs. 1 BauGB für einzelne funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes zulassen, wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausführung innerhalb der Höhengrenzen möglich ist.

g) Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO: Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Abstände regeln sich nach der Landesbauordnung.

h) Pflanzfestsetzung für flächenhafte Immissions- und Sichtschutzpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zusammenhängend mit stadortgerechten und einheimischen Baum-, Strauchgruppen und bodendeckenden Pflanzungen anzulegen und dauernd zu unterhalten. Art und Eigenschaften der Pflanzung sind auf Standort und ganzjährigen Schutzzweck abzustimmen (Einzelheiten: s. Grundrissplan).

i) Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: Als Lärmschutzmaßnahme ist eine Lärmschutzwand vorzusehen. Sie ist mit immergrünen Pflanzen dicht zu bepflanzen. Die Lärmschutzwand hat, bezogen auf das mittlere Niveau des Betriebsgeländes, eine Höhe von mindestens 2,50 m aufzuweisen, mindestens jedoch 2,00 m über Gebäudekante.

j) Bindung für Erhaltung und Bepflanzung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB: Der eingetragene Baumbestand ist zu erhalten.

k) Je vier angelegte Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich ein stadortgerechter Laubbaum anzupflanzen.

l) Die längere Mittelachse des Hauptbaukörpers (Hauptfirstrichtung) ist durch die Richtung der Pflanzungen festgesetzt. Von diesen Festsetzungen kann eine Ausnahme von 90 Grad zugelassen werden. Für WA-, MI 1- und MI 2-Gebiete gilt: m) Die Oberkante fertiger Fußböden des Erdgeschosses darf bezogen auf Mitte Gebäude nicht höher als 0,50 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen (Ausnahme): beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes zwischen Gebäudestandort und Bezugsebene mehr als 1,00 m, sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen von der Höhenfestsetzung möglich. In diesem Fall muß die Oberkante fertiger Fußböden Erdgeschoss in mindestens einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen Gelände liegen.

n) Die zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO darf nur bis max. 25 t überschritten werden (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 57, 98 und 85 NBauO)

- Für Allgemeine Wohngebiete WA, Mischgebiete MI 1 und MI 2 gilt:
- a) Es sind für die Hauptbaukörper nur Sattel- und/oder Waldächer/Krippelwäldächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigung zulässig.
 - b) Doppelhäuser und Haugruppen sind hinsichtlich der Dachneigung, der Dachform und Farbe der Dachdeckung jeweils einseitig zu gestalten.
 - c) Einzel- und Doppelgaragen sowie Carports gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung ausgenommen.
 - d) Dachneigungen und Dachaufbauten sind - gemessen an ihrer breitesten Stelle - nur in der Breite von max. 1/2 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudefront zulässig. Sie müssen mind. 2,00 m vom Ortsgang bzw. Walmgang (gemessen an der Mitte der Ansichtsfäche des Aufbaus/einschnitts zum Walmgang) entfernt sein.
 - e) Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen erschließender öffentlicher Verkehrsfläche und der ihr zugeordneten Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgrärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. -Ausnahmen gem. § 45 -NBauO sind zulässig, wenn die Festsetzung zu einer nicht-beabsichtigten Härte führt (z. B. „Rohgedeckelung“). Ausnahmen regeln sich nach § 85 NBauO.

HINWEISE

- ☒ zu beseitigendes Gebäude
- ☒ nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 87 mit baugestalterischen Festsetzungen (gem. §§ 56, 57 und 98 NBauO) sind für die erneut überplanten Flächen alle entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 rechtsunwirksam.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldungspflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Bauauftrag für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll möglichst nach Maßgabe der hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis auf den Grundstücken versickert werden.

Innerhalb des Plangebietes findet die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) Anwendung.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 57 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Lohne den Bebauungsplan Nr. 87, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Lohne, 10.11.94...

gez. Diekmann (Siegel) (Ratsvorsitzender) gez. Niesel (Siegel) (Stadtdirektor)

VERFAHREN

Der Rat der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 26.04.1990 die Aufteilung des Bebauungsplanes Nr. 87 mit baugestalterischen Festsetzungen (gem. §§ 56 und 57 NBauO) beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.02.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Lohne, 10.11.94...

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (Darlegung und Anhörung) ist nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 BauGB vom 17.02.1992 bis 17.03.1992 durchgeführt worden.

Lohne, 10.11.94...

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 07.12.1993 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen (gem. §§ 56 und 57 NBauO) und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.03.1994 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen (gem. §§ 56 und 57 NBauO) und der Begründung haben vom 05.04.1994 bis 06.05.1994 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, 10.11.94...

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen (gem. §§ 56 und 57 NBauO) nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.07.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, 10.11.94...

Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen (gem. §§ 56 und 57 NBauO) ist gem. § 11 Abs. 3 BauGB dem Landkreis Vechta/Oldenburg angezeigt worden.

Die Genehmigungsbehörde hat mit Verfügung vom 30.06.97 mit Maßgabe, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Vechta, 30.06.97

Landkreis Vechta
DER OBERKREISDIREKTOR
Im Auftrage
gez. Pöschel
Pöschel
List Bauauftraggeber (Siegel)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 25.10.97 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen (gem. §§ 56 und 57 NBauO) ist damit am 24.10.97 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, 06.09.98...

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

Lohne, 10.11.94...

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieser Satzung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, 10.11.94...

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieser Satzung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, 10.11.94...

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieser Satzung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, 10.11.94...

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieser Satzung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, 10.11.94...

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieser Satzung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, 10.11.94...

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieser Satzung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, 10.11.94...

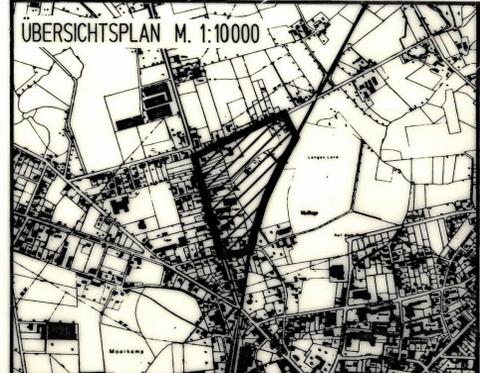
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieser Satzung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, 10.11.94...

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieser Satzung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, 10.11.94...

STADT LOHNE LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 87 FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN VULHOPSWEG, BAKUMER STRASSE, STRASSE "AN DER BAHN" UND BAHNLINIE MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



AUSGEARBEITET IM AUFTRAG UND EINVERNEHMEN MIT DER STADT LOHNE

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS
ARCHITECTUR STÄDTBAU ORTS- UND UMWELTPLANUNG
49078 OSNABRÜCK

PLAN - NR. 9031 / 22
Tartak