



I Textliche Festsetzungen gem. BauGB (1998) und BauNVO (1990)

- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig;
 nicht zulässig sind im WA:
 - Anlagen für Verwaltungen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
 - Gartenbaubetriebe (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) sowie
 - Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).
- Im eingeschränkten Mischgebiet (Mie) sind Wohnungen nur in Verbindung mit gewerblicher Nutzung zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden.
- Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs.1 BauNVO, Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und überdachte Einstellplätze unzulässig. Für öffentliche Verkehrsflächen mit einer max. Gesamtlänge von 50 m ist bzgl. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und überdachten Einstellplätzen ein Abstand von mindestens 1 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- Die festgesetzten Firsthöhen (FH) sind Höchstgrenzen über der Oberkante der Mitte der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße (gem. § 18 BauNVO).
- Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 40 cm über der Oberkante der Mitte der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße liegen (gem. § 9 Abs. 2 BauGB).
- Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ganz mitzurechnen (gem. § 20 Abs. 3 BauNVO).
- Die Festsetzung der Firstrichtung gilt für die längere Mittelachse des Hauptbaukörpers (Hauptfirstrichtung). Von der festgesetzten Firstrichtung darf bis zu 15° abgewichen werden. Auf Eckgrundstücken kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Lohne eine Ausnahme von 90° zulassen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- In den Baugebieten, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist jedoch nur eine Wohnung zulässig. Für Personen mit besonderem Wohnbedarf können ausnahmsweise höchstens vier Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden (z.B. Altenwohnungen, Behindertenwohnungen) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Jedliche Versiegelung ist auf Baugrundstücken im Abstandsbereich von mind. 2 m an Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie an Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze mit einem Pflanzabstand von 1,2 m anzupflanzen und als dichte Pflanzung zu erhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Als standortgerechte, einheimische Laubgehölze sollen folgende Arten verwendet werden:

Eiche (Quercus robur)	Birke (Betula pendula)
Salweide (Salix caprea)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Aschweide (Salix cinerea)	Ohreide (Salix aurita)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Faulbaum (Fraxinus alnus)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Feldahorn (Acer campestre)
Holunder (Sambucus nigra)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Hundsrose (Rosa canina)	Hülse (Ilex aquifolium)
Lorbeerweide (Salix pentandra)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)	Schlehe (Prunus spinosa)

- II Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 56 NBauO
- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91A.
 - Es sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 22° zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO und Anbauten an bestehende Bauten, die eine andere Dachform aufweisen.
 - Als Dachdeckung auf geneigten Dächern sind nur Betondachsteine oder Dachziegel in naturroten Farbönen zulässig (RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016). Dies gilt nicht für Anbauten an bestehende Bauten, die eine andere Dachdeckung aufweisen, Wintergärten und Anlagen zur Sonneneinstrahlung.
 - Als Grundstückseinfriedigungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur geschrittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Geländeoberkante zulässig. In Verbindung damit können Maschendrahtzäune in gleicher Höhe an der Grundstückseinfriedigung der Hecken errichtet werden. Als Heckenpflanzen sollen folgende Arten verwendet werden:

Weißdorn (Crataegus monogyna)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Rotdorn (Crataegus laevigata)	Feldahorn (Acer campestre)
Liguster (Ligustrum vulgare)	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
 - MI Mischgebiete; e = eingeschränkt siehe textliche Festsetzungen Nr. 2
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,5 Geschosflächenzahl
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse (§ 16(4) Bau NVO) als Höchstgrenze
 - FH Firsthöhe
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze**
 - BA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**
 - G+R Geh- und Radweg
- 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzung Nr. 11
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern siehe textliche Festsetzung Nr. 10
 - ⊙ Erhaltung von Bäumen
- 6. Sonstige Planzeichen**
 - ✂ Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung)
 - Hauptfirstrichtung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91A
 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91
 - Geltungsbereiche weiterer angrenzender Bebauungspläne

Nachrichtlicher Hinweis
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Maßstab 1 : 1000

Prüfamt 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. 91A, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Lohne, 7. Juni 2001

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

Verfahrensmerkmale Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.10.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Lohne, den 7. Juni 2001

gez. Niesel (Unterschrift)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 4738 B+D 4838 A+C

Maßstab 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche 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 Plätze vollständig nach. (Stand vom März 1993). 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 02.07.2001

Siegel i.V. gez. Taubenrauch (Unterschrift)

Katasteramt: Vechta

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro TOPOS, Dedestr. 10, 26135 Oldenburg.

Oldenburg, den 12.03.2001

(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.10.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.11.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.11. bis 22.12.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, 7. Juni 2001

gez. Niesel (Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.04.2001 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB beschlossen.

Den Betroffenen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Lohne, den 7. Juni 2001

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 07.06.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, 7. Juni 2001

gez. Niesel (Unterschrift)

In Kraft Treten

Der Bebauungsplan ist am 18.06.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 18.06.2001 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 18.06.2001

gez. Niesel (Unterschrift)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In Kraft Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim zu Stände kommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den

(Unterschrift)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach In Kraft Treten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den

(Unterschrift)

Satzung

über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 A "für das Gebiet östlich der L 848 (Bakumer Straße) und nördlich des Vulhopsgrabens"

Prüfamt

Aufgrund der §§ 6, 40 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Gemeindeordnung (NGO) und des § 19 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in den z. Zt. geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung am 07.06.2001 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 A "für das Gebiet östlich der L 848 (Bakumer Straße) und nördlich des Vulhopsgrabens" bedarf die Teilung von Grundstücken der Genehmigung der Stadt Lohne.

§ 2

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Lohne, den 07.06.2001

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

STADT LOHNE

BEBAUUNGSPLAN NR. 91A

"FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER L 848 (BAKUMER STRASSE) UND NÖRDLICH DES VULHOPSGRABENS"

Übersichtsplan M.:1:5.000

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5000 (DGK5)

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

T3\ \ Lohne\B91A.dwg

Fassung für Verfahren: Vorentwurf / § 4 (1) BauGB / § 3 (2) BauGB / § 3 (3) BauGB / § 10 BauGB

Datum: 19.03.2001 / 11.04.2001 / 01.06.2001

Format: 7,5 / 7,5 cm P. NR.: 3,99